



Til alle mottakere

Dato: 25.03.2019
Saksbeh: Aage Steen Holm
Saksnr: 17/4741-66
Løpenr: 18500/19
Arkivkode: PLANR 2112
Deres ref:

VEDRØRENDE VIDERE PLANARBEID - PLAN 2112 - DETALJREGULERING FOR OSPØY SMÅBÅTHAVN - 1/48 MFL. - VEDØY

Vi viser til planarbeidet med plan 2112 for Ospøy småbåthavn, og møtet mellom forslagsstillere og kommunen den 08.03.2019. Kommunen har lovet å komme med tilbakemelding vedrørende videre planprosess og avklaring av rekkefølgekrav. Vi beklager at dette har tatt litt tid.

1) Rekkefølgekrav til f_KV05 med kryss i plan 2082 Salvøy

Kommunen har i sluttbehandlingen av plan 2111 *Detaljregulering for Porsholmen* fjernet rekkefølgekrav om opparbeidelse av fellesvei KV05 med kryss mot Salvøyvegen. Dette er begrunnet ut fra at planens tiltak medfører lav ÅDT på denne veien, samt at kravet til opparbeidelse ville skapt problemer for Stava mekaniske i forhold til kryssutforming mot Salvøyvegen. Planen er oversendt hovedutvalg teknisk og miljø for godkjenning, og videre til kommunestyret for endelig vedtak 13.05.19.

Ut fra samme begrunnelse som for plan 2111, vil administrasjonen i Karmøy kommune heller ikke stille dette rekkefølgekravet for plan 2112. Det betyr at § 64 i siste forslag til planbestemmelser for plan 2112 kan tas ut.

2) Rekkefølgekrav kontra § 18-1 krav i plan- og bygningsloven

Administrasjonen vil i forbindelse med byggesak ikke stille krav til opparbeidelse av fylkesvei med fortau etter plan- og bygningsloven § 18-1. Dersom kravet om opparbeidelse skal gjelde, vil dette være i henhold til et eventuelt rekkefølgekrav i reguleringsplanen (§ 12-7 i plan- og bygningsloven).

3) Rekkefølgekrav til KV03 (Salvøyvegen/fylkesvei) i plan 2082 med fortau

Rekkefølgekravet som har vært en forutsetning hele veien i planprosessen – og som dere også gjennom innsendt planforslag har akseptert – gjelder ikke kun opparbeidelse av fortau, men også opparbeidelse av fylkesveien slik som regulert. Dagens fylkesvei er delvis smalere, og delvis med annen kurvatur enn det den gjeldende reguleringsplan har fastsatt.

I områdereguleringsplan 2082 *Salvøy*, vedtatt i 19.12.2016, er det ikke satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av fylkesveien med fortau (fra Salvøy bru over Ospøy fram til selve



Salvøy). Det er derimot rekkefølgekrav for nye tiltak med adkomst via o_KV14 med fortau o_F3, som begge ligger på Salvøy. Ut fra dette, kan administrasjonen tolke områdereguleringsplanen dithen, at det i forbindelse med utarbeidelse av plan 2082 er vurdert som urimelig å sette rekkefølgekrav til utbedring av Salvøyvegen og tilhørende fortau. Hvis man legger dette til grunn, må ny bru og vei over Ospøy anses å være en kostnad som kommunen/fylkeskommunen/Statens vegvesen må finansiere og gjennomføre. Hadde kommunen og veieier forventet at denne veien skulle ha vært utbedret som grunnlag for nye tiltak, burde dette ha vært synliggjort gjennom rekkefølgekrav i plan 2082.

Administrasjonen vil derfor godta et planforslag uten rekkefølgekrav for denne veien, slik at § 65 i siste forslag til planbestemmelser for plan 2112 kan tas ut. Vi tar imidlertid forbehold om at både fylkeskommunen/Statens vegvesen, og kommunens politiske ledelse, kan ha annet syn på saken.

For veien videre ser kommunen derfor tre mulige løsninger. Vi presiserer at det kun er løsning 1 som er tatt stilling til i oppstartsmøtet for reguleringsarbeidet. De andre løsningene bør undersøkes nærmere, også internt i kommunen, dersom dere ønsker å gå videre med en av disse.

Løsningsmulighetene er:

1) Rekkefølgekravet (§ 65) om opparbeidelse av fylkesvei med fortau beholdes

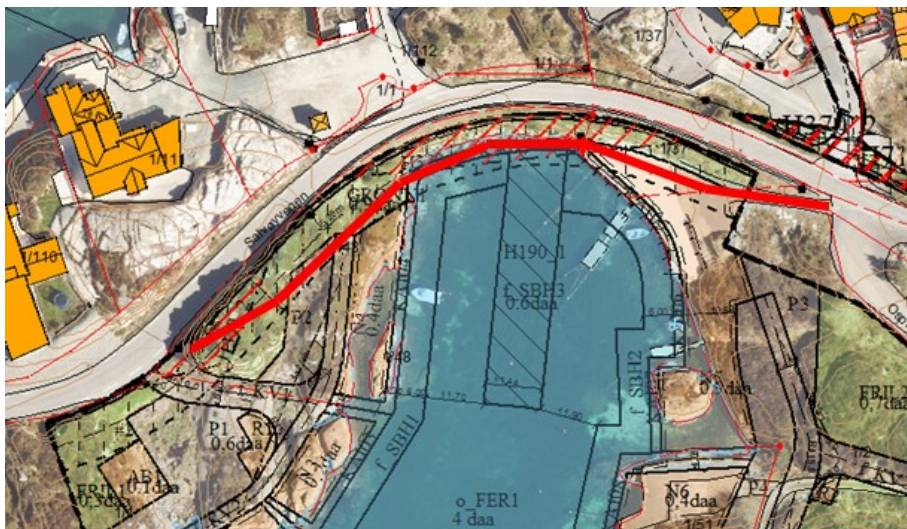
Dette vil – gitt andre hensyn som skal tas, slik som midlertidig riggområde, kabelgrøfter mv. – være enklest å forholde seg til for utbygger i byggefasen, da all utbygging i området vil kunne ses i sammenheng. Administrasjonen er positiv til at rekkefølgekravet settes for planen generelt (ikke kun for vestre del), og at det gjelder fra utkjørsel/kryss Salvøyvegen/f_KV1 (i vest), fram til dagens kryss f_KV05. Selve krysset Salvøyvegen-KV05 trenger da ikke opparbeides, og heller ikke fortau videre opp mot brua. Dette er administrasjonens primære ønske, og som sannsynligvis vil være å foretrekke også for Statens vegvesen/fylkeskommunen. Det er imidlertid usikkert om et slikt rekkefølgekrav vil være juridisk gyldig ut fra de behov tiltaket (altså småbåthavnen) utløser. Administrasjonen antar imidlertid at et generelt rekkefølgekrav for planen vil kunne begrunnes ut fra at både fylkesvei og fortau må opparbeides for å fjerne klausuler mtp. midlertidige riggområder mv., som berører småbåthavnens utbyggingsområde.

2) Rekkefølgekravet (§ 65) fjernes

Dette avhenger av godkjennelse fra fylkeskommunen/Statens vegvesen. Enten må det foreligge nytt planforslag med utbyggingsformål utenfor midlertidig riggområde for nytt fortau/fylkesvei, eller så må det foreligge godkjenning/aksept av formål innenfor (ev. redusert regulert riggområde). Ny avkjørsel i vest vil i alle tilfeller berøre riggområdet. Fylkesveien med fortau er «flateregulert», og det er i plan 2082 ikke vurdert behov for støttemurer og høydeplassering for fortau etc. langs Salvøyvegen. Med et fortau på sørsiden av Salvøyvegen, vil det kunne være behov for støttemur eller annen type terrengskråning ned mot sjøen, noe som igjen kan få konsekvenser for småbåthavnens utbyggingsformål nedenfor – eksempelvis P2, KAI10, N5 mv. i planforslaget til Ospøy småbåthavn.

Dersom dere ønsker å gå videre med dette alternativet, må det derfor i nytt planforslag foreligge tekniske skisser som viser at det lar seg gjøre å bygge nytt fortau/fylkesvei som ikke kommer i konflikt med planlagte tiltak for småbåthavnen, og en avklaring i forhold til Statens vegvesen/fylkeskommunens interesser som veieier.

- 3) **Etablering av fortau/gangvei i småbåthavnen som alternativ til dagens regulerte fortau**
Fra dagens kryss Salvøyvegen/f_KV05 rett vest for Salvøybrua går det en grusvei nedover mot kai innerst i vågen. Videre har dere planlagt kai langs vågsbotnen, og parkeringsareal på andre siden. Administrasjonen ser at det kan være et alternativ å regulere om dagens regulerte fortau ned den eksisterende grusveien, etablere gangvei langs botnen (isteden for KAI10), og videre opp mot utkjørsel i vest, se illustrasjon under (rød linje).



Fordelen ved en slik løsning kan være:

- Løsningen er et kompromiss mellom krav om utbedring av vei/fortau, der kravet om utbedring av vei fjernes, mens fortauet legges om. Det er i plan 2112 uansett planlagt gangpassasje gjennom området fra øst til vest
- Ny gangvei kan etableres uten å forstyrre trafikk på Salvøyvegen
- Merkostnadene for utbygger vil være relativt lavere, da østre del i praksis er etablert, og KAI10 likevel må bygges
- Gangvei med belysning vil sikre allmennheten god tilgang, samt mer ferdsel i småbåthavnen, noe som kan være positivt i forhold til mulig innbrudd/kriminell vinningsaktivitet (da sjansen for å bli sett øker)

Ulempene kan være:

- Ny gangvei må være bredere enn kaia (3 m asfaltert pluss sideareal), og ha god belysning
- Gangvei langs sjøen må sikres godt mot sjø (gjerde). Adkomst til flytebrygge må bygges litt ut fra selve gangveien
- Tiltaket må godkjennes også av Statens vegvesen, og det må avklares hvem som skal ha driftsansvar (Statens vegvesen eller kommunen). Gangveien skal være offentlig
- Det midlertidige riggområdet er satt av i plan også for utbedring av selve fylkesveien, ikke kun fortauet. Det må derfor avklares om dette alternativet kan åpne for et mindre riggområde for fylkesveien
- Dersom dere ønsker å gå videre med dette alternativet, må det i nytt planforslag foreligge tekniske skisser som viser at det lar seg gjøre å bygge ny fylkesvei uten å komme i konflikt med planlagte tiltak for småbåthavnen inklusiv ny gangvei

Vi presiserer at løsningsforslag 2 og 3 må avklares både internt i kommunen og eksternt.

Forslagene er fra administrasjonens side kun et forslag til et planmessig grep, og er ikke avklart med andre fagmiljøer internt i kommunen. Videre vil endringer i rekkefølgekrav kunne gi negative merknader fra offentlige myndigheter i en ny høringsprosess.

Om brannvann i planforslaget:

Planforslaget som er utarbeidet legger til grunn en brannvannsløsning der brannvesenet skal pumpe vann fra sjø i tilfelle brann. Haugaland brann IKS har sagt at dette ikke er en akseptert løsning, ut fra bemanning og utstyr. I saksfremlegget (og planbeskrivelsen) som har vært ute på offentlig ettersyn har vi presisert at det i dag ikke er brannvannskapasitet på Ospøy generelt, altså at det ikke finnes offentlige kummer i nærheten med slukkevann. Kommunen har satt krav om at det ved byggesøknad dokumenteres tilstrekkelig slukkevannskapasitet. En tilfredsstillende løsning må derfor redegjøres for og dokumenteres når det er aktuelt å bygge ut anlegget. Planbestemmelse § 3 (Fellesbestemmelse) følger opp dette.

Fra kommunens side vil vi likevel sterkt anbefale at dere vurdere å gjøre en slik brannprosjektering allerede i planfasen – da kostnadsspørsmålet kan bli vesentlig – eventuelt kan det vise seg at enhver utbygging vil kreve at det legges ny offentlig vannledning med kummer over Ospøy for å tilfredsstille kravet til slukkevann. Ved å gjøre prosjekteringen i planfasen, vil også kostnaden fordeles på alle grunneiere, fremfor at kravet tilfaller den første som bygger ut innenfor planområdet.

Veien videre

Vi håper på god dialog også videre i arbeidet, og imøteser nærmere informasjon om hvilken vei dere ønsker å gå i det videre planarbeidet. Ønsker dere flere dialogmøter, er dere velkommen til å be om dette!

Med vennlig hilsen

Aage Steen Holm
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til:

Rh Oppmåling Rune Hemnes, Slettebøvegen 84, 4270 ÅKREHAMN