



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
020/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.02.2021

## Plan 2128 - Politisk prinsippavgjørelse - Fastsetting av prinsipper for utbygging av gnr 5/160

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at gnr. 5/160 i Karmøy kommune kan detaljreguleres til boligformål gitt at prinsippene framkommet i dette saksfremlegg (prinsipp 1.1-1.8. og 2.1.-2.3) følges.
2. Prinsippene er et vilkår for å starte reguleringsarbeidet. Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere planforslaget og videre planprosess når dette sendes inn til førstegangsbehandling.

#### Hovedutvalg teknisk og miljø 16.02.2021:

##### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

##### HTM- 020/21 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at gnr. 5/160 i Karmøy kommune kan detaljreguleres til boligformål gitt at prinsippene framkommet i dette saksfremlegg (prinsipp 1.1-1.8. og 2.1.-2.3) følges.
2. Prinsippene er et vilkår for å starte reguleringsarbeidet. Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere planforslaget og videre planprosess når dette sendes inn til førstegangsbehandling.

## Saksutredning

05.10.20 ble det avholdt oppstartsmøte for ny detaljregulering av Slettabekken – 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.

I oppstartsmøte var administrasjonen usikker på hvorvidt det var ønskelig med utbygging på gnr. 5/160 mot Fiskerimuseet eller ikke. Bakgrunnen var todelt:

- 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
- 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.

Saken ble fremmet i HTM-møte den 08.12.20 (sak 142/20) med følgende innstilling:

**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.

Vedtaket fra HTM-møtet var som følger:

**Alternativ 2:**

Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser fastsettes i neste møte.)

Administrasjonen ble bedt om å komme med forslag til premisser for endelig vedtak i HTM. Administrasjonen sendte et brev til forlagsstiller den 17.12.20 og inviterte dem til å komme med egne forslag til premisser, som grunnlag for administrasjonens endelige forslag til HTM. Forslagsstillers forslag til premisser ligger vedlagt. For øvrig bakgrunn, vises det til saksfremlegg med vedlegg i HTM-møtet 08.12.20.

**Konsekvens av ingen utbygging av gnr. 5/160**

HTM vedtok at det skal åpnes for utbygging på grunnlag av visse prinsipper (5 mot 4 stemmer), der

mindretallet ønsket alternativ 3 som ikke åpnet for utbygging i det hele tatt. Også kommuneantikvaren har i utgangspunktet ønsket at det gjenværende kulturlandskapet rundt Fiskerimuseet skal bevares. Kommuneantikvaren har for øvrig deltatt i administrasjonens utarbeiding av dette saksfremlegget med forslag til prinsipper for utbygging.

Å nekte utbygging på gnr. 5/160 vil kunne spare området for skjemmende utbygging nær Fiskerimuseet, men det er ingen garanti for at kulturlandskapet bevares. Det er ingen beiting/drift på arealet i dag, og det vil innen kort tid bli gjengrodd med ulik vegetasjon. Dersom hensikten er å bevare kulturlandskapet rundt Fiskerimuseet, vil det nødvendigvis også innebære at kommunen (eller andre) må påta seg et ansvar for drift av arealet med den hensikt å pleie landskapet.

I gjeldende reguleringsplan er det også regulert adkomst til Fiskerimuseet via Slettaveien (i sør), mens dagens adkomst er via Slettavikvegen (i nord) over regulert gang- og sykkelvei. Dersom grunneier av gnr. 5/160 ikke får bygge ut denne eiendommen, vil det heller ikke kunne forventes at kommunen kan pålegge utbygger å bygge ny adkomstvei til Fiskerimuseet fra sør. En utbygging på gnr. 5/160 skal ha veiadkomst fra sør, og vil dermed også sikre ny og «riktig» adkomst til Fiskerimuseet.

For øvrig ønsker administrasjonen å påpeke at det ikke er satt veldig sterke føringer på utbygging verken i plan 2079 nord for Fiskerimuseet (Skippervegen), eller i plan 2116 sør for Fiskerimuseet (Danielsen ungdomsskole). Kommuneplanens arealdel (fra 2015) har avsatt gnr. 5/160 som et fremtidig boligområde, uten begrensninger eller føringer ift. Fiskerimuseet. Disse momentene taler for at kommunen bør ha vektige grunner for å stoppe all utbygging her.

Administrasjonen legger derfor vedtak i HTM den 08.12.20 til grunn, og ser at dette også kan sikre en god utbygging av adkomstvei til Fiskerimuseet.

### **Prinsipper for utbygging av gnr. 5/160**

Administrasjonen har tatt utgangspunkt i forslag til prinsipper for utbygging som er sendt inn av forslagsstiller, og justert disse noe. Det er to strategier for utforming av prinsipper som kan benyttes:

1. **Prinsipper med konkrete detaljer:** Dette kan f.eks. være prinsipper om maks byggehøyde, nøyaktig plassering, krav til bestemt fargebruk osv. Fordelen med konkrete prinsipper, er at kommunen får styrt planen i en konkret retning, og at forslagsstiller vet nøyaktig hva som tas hensyn til i planarbeidet. Ulempen kan dog være at konkrete prinsipper kan virke «ødeleggende» for en god arealutnyttelse og utforming. Det er forslagsstiller som skal utforme planforslaget, og svært detaljerte prinsipper kan gjøre det vanskelig å utforme et planforslag som både er gjennomførbart teknisk, økonomisk og som sikrer de hensynene som prinsippene var ment å sikre
2. **Prinsipper med konkrete intensjoner:** Dette kan f.eks. være «sikre friskt» uten å si nøyaktig hvor frikten skal gå. Bruk av intensjoner fremfor konkrete detaljer gir større skjønn for både forslagsstiller til å lage et konkret planforslag, men også et større skjønn til kommunen for å vurdere om dette er godt nok. Ulempen kan være at det oppstår uenighet mellom forslagsstiller og kommunen om hva som er godt nok, noe som kan være konfliktskapende senere i planprosessen.

Administrasjonen legger til grunn at forslagsstiller selv har foreslått prinsipper uten konkrete detaljer, og mener også at dette vil være best utgangspunkt for at forslagsstiller skal kunne utforme et planforslag som er gjennomførbart og sikrer kommunens interesser. Administrasjonen vil derfor anbefale prinsipper etter strategi 2 (over), men samtidig sette krav til dokumentasjon (illustrasjoner mv.) ved innsending av planforslaget, som gjør at kommunen bedre kan vurdere om planforslaget tar hensyn til Fiskerimuseet og omkringliggende kulturlandskap.

Basert på dette foreslår administrasjonen følgende prinsipper, fordelt på Prinsipper for utbygging (1.1.-1.8.) og Prinsipper for dokumentasjon ved innsending av planforslag (2.1.-2.3.):

1. Prinsipper for utbygging:

Nr.	Prinsipp	Utdyping
1.1.	Utbygging av gnr. 5/160 skal bygges i en stil og omfang som ikke tar oppmerksomhet fra Fiskerimuseet.	Bygninger skal ikke være en «kopi» av Fiskerimuseet. Boligene kan gjerne gjenta eller bygge videre på elementer fra museet, men skal i form og ved plassering i terrenget underordne seg museumsbygget.
1.2.	Farger og materialbruk skal tilpasses eksisterende kulturlandskap.	Fargebruk og materialer skal hente inspirasjon i kulturlandskapet for å oppnå en god tilpasning.
1.3.	Det skal fastsettes differensierte byggehøyder (angitt som kotehøyde) for nye bygg innenfor gnr. 5/160.	Det bør også settes ulike kotehøyder for samme bygg, dersom bygget skal trappes ned med terrenget.
1.4.	Det skal sikres siktlinjer innenfor gnr. 5/160.	Som minimum en siktlinje fra Slettavikvegen/gang- og sykkelveg nordover mot Fiskerimuseet og sjøen, samt en siktlinje fra krysset Slettavikvegen/Skippervegen mot Fiskerimuseet, slik at hele Fiskerimuseet er synlig.
1.5.	Nedre del av gnr. 5 bnr. 160 skal reguleres til grøntområde. Felles utearealer bør utformes etter inspirasjon og med elementer hentet fra det tradisjonelle kulturlandskapet.	Størrelse på areal bør ses i sammenheng med blant annet siktlinjer og god adkomst også fra Skippervegen.
1.6.	Eksisterende steingard langs grense mot gnr. 5 bnr. 439 (Fiskerimuseet) og mur mellom gnr. 5 bnr. 7 og 160 (mot sjøen) skal ivaretas og fremheves i forbindelse med utbygging innenfor området. Overgangen mellom steingard/mur og andre arealer på gnr. 5/160 skal fremstå som naturlig.	Planen må inneholde bestemmelser om at sikringsarbeid, vedlikehold eller annen form for bearbeidelse av mur og steingard må avklares med kommuneantikvar før arbeidet settes i gang.
1.7.	Etablering av nye boliger på gnr. 5 bnr. 160 skal behandles og gjennomføres som en samlet utbygging.	Dette må fremgå av planbestemmelsene.
1.8.	Adkomst fra Slettavegen til Fiskerimuseet skal samordnes med ny adkomst til gnr. 5/160 og opparbeides som en del av utbyggingen.	Dette må fremgå av planbestemmelsene.

2. Prinsipper for dokumentasjon ved innsending av planforslag:

Nr.	Prinsipp	Utdyping
2.1.	Det skal legges ved en utomhusplan for hele gnr. 5/160 i målestokk 1:500, som gjennom planbestemmelsene skal bli gjort førende for utbygging av området.	Utomhusplanen skal vise hvordan overgang mellom ulike formål (vei, bygninger, grønt osv.) skal sikres og bidra til at utbyggingen tilpasses eksisterende kulturlandskap og underordner seg Fiskerimuseet.
2.2.	Det skal leveres inn 3D-illustrasjoner på utbygging, som også viser kvaliteter som er bestemmende for utbyggingen.	Illustrasjonene skal være så nøyaktige at de gir et realistisk inntrykk av ferdig utbygd areal.
2.3	De ulike prinsippene over skal sikres og hjemles i planbestemmelser, ev. i bindende tegninger/illustrasjoner mv.	

**Presisering:**

Prinsippene over er et forslag til vilkår for at utbygger skal få igangsette regulering av gnr. 5/160 til boligformål. Administrasjonen viser for øvrig til referat fra oppstartsmøte med de krav som der er satt for planarbeidet generelt.

Selv om et planforslag sendes inn til politisk førstegangsbehandling og disse prinsippene er blitt etterfulgt, er det likevel kommunens rett og plikt til å vurdere om planforslaget er av en slik kvalitet at planforslaget kan anbefales utlagt til offentlig ettersyn eller ikke.

**Vedlegg:**

Forslagsstillers forslag til premisser for utbygging av gnr. 5/160