



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
100/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	01.09.2020
115/20	Kommunestyret	21.09.2020

Plan 4079 - Detaljregulering for Fjedlasjøen naust, Visnes - 82/14

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Fjedlasjøen Naust med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 21.09.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 01.09.2020:

Behandling:

Hagland (KL) foreslo å stryke ordene "*.....og det er ikke planlagt strømforsyning til planområdet.*", under punktet "*Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon*", første setning (side 3 i saksfremlegget).

Innstillingen med Haglands endringsforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 100/20 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Fjedlasjøen Naust med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 21.09.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12., med følgende endring i saksfremlegget under punkt "*Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon*", hvor første setning endres til: ***Naustene skal ikke kobles til vann- og avløp.***
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Cowi AS har på vegne av grunneiere innenfor planområdet utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 4079 for Fjedlasjøen Naust.

Fjedlasjøen ligger nord og øst for Visnes, ved Buvik (på Hinderaker). Området er om lag 17 km nordvest for Kopervik. Det har adkomst via Fjedlavegen fra fv. 847 Visnesvegen.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 4,2 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene naust, og småbåtanlegg i sjø og vassdrag samt småbåthavn. Planforslaget legger til rette for bygging av totalt 9 naust innenfor planens grenser. 2 naust eksisterer i dag og inngår i det totale antall tillatte naust. Disse er tillatt gjenoppbygd dersom de skulle ødelegges ved brann eller lignende.

Innenfor planområdet legges det til rette for 2 flytende bølgebrytere. Hvert naust/nausttomt kan ha inntil 2 båtplasser, og det tillates etablert kai for fortøyning og på/avstigning etc.

OVERORDNA PLANER:

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Området dekker areal på land og i sjø. Forelagte planforslag er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland

Alle nødvendige inngrep og utbygginger i kystsonen skal legge vekt på arealøkonomisering og minst mulig inngrep i urørt natur. Naust og brygger skal ikke være større enn nødvendig for formålet. Det må tilstrebes å etablere fellesanlegg framfor enkelttiltak.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert. Det er ingen tilgrensende planer.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Det er ikke tekniske anlegg i området i dag.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Vei og trafikksituasjon:

Det er ikke kjørbart adkomst til planområdet. Grunneierne har tinglyst veirett over eiendom gnr 82 bnr 14 via traktorveg ned til et område med snuplass ca. 7 høydemeter ovenfor planområdet. Grunneierne har en tidsbegrenset rettighet til å benytte snuplassen som parkering for 2 kjøretøy. Den benyttes i hovedsak til avlevering og henting av utstyr. Brukerne av området bor i relativ nærhet til planområdet og enten går eller sykler til stedet. Fra snuplassen er det en trapp og sti ned til planområdet.

Det planlegges ikke parkering i planforslaget. Samtlige eiere bor i nærheten av planområdet og har parkeringsplass ved boligene. Løsningen er i henhold til kommuneplanens bestemmelser for parkering for naust, så lenge det er 1 km eller mindre fra naustene til privat parkering.

Ved eventuelle fremtidige salg av nausteiendommene, må de private selv ta høyde for å sikre parkeringsrettigheter på et egnet sted.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planarbeidet utløser krav om begrenset konsekvensutredning (KU) iht. forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven § 8*, bokstav a, vedlegg II punkt 12b (lystbåthavner) og § 10*, bokstav c, statlige planretningslinjer (bygging i strandsonen). Kravet til planprogram gjelder ikke for planer etter § 8*.

**Revidert forskrift om konsekvensutredninger trådte i kraft 01.07.17. Henvisningen til paragrafer i varselet, er iht. den gamle forskriften og paragraf nummer er dermed ikke samsvarende med gjeldende forskrift.*

På gårdsnummer 82, Hinderaker har det lenge vært rettigheter for brukseiere ved sjøen på bruksnummer 14 (Fjedlasjøen). Disse rettighetene ble stadfestet ved dom i Gulating lagmannsrett i 2004 og deretter fastsatt av Jordskifteretten i 2005. Nausttomtene ble innmålt av jordskifteretten i 2006, i samsvar med rettsforliket og deretter tinglyst.

Naustene skal oppføres som enkle konstruksjoner for oppbevaring av båt og relatert utstyr i tråd med kommuneplanens bestemmelser for naust. Naustene skal ikke brukes til varig opphold. I planbestemmelsene er det vist til hvor mange naust som kan oppføres per bestemmelsesområde slik at de er fordelt i tråd med rettsforliket. Det kan etableres kai uten at en må bygge tilhørende naust på de ulike nausteiendommene. Planforslaget tillater ikke oppføring av stengsler for fri ferdsel i strandsonen.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Naustene skal ikke kobles til vann- og avløp, og det er ikke planlagt strømforsyning til planområdet.

Barn og unge:

Planområdet er vanskelig tilgjengelig i et område med spredt bebyggelse. Det er ikke i jevnlig bruk av barn til lek eller fritidsaktiviteter. Kommunalsjef teknisk anser at utbygging etter plan vil ha få eller ingen konsekvenser for barn og unge.

Folkehelse:

Planområdet ligger i et område med spredt bebyggelse og jordbruksområder. Brukerne av området bor innenfor en radius på 1 km. Det er et svært begrenset antall personer som bruker området. Ut over å forbedre muligheten for disse personene til å bedrive sjørettet friluftsliv, har planforslaget liten innvirkning på folkehelsen.

Karmøy kommune ønsker at båtplasser samles i grupper, slik at en minimaliserer privatiseringen av strandsonen, samt begrenser områder utsatt for forurensing forbundet med båthold. På lang sikt kan god forvaltning av strandområdene gi en positiv effekt på folkehelsen i form av rene strender og større bruk av strandsonen blant befolkningen. Kommunalsjef teknisk viser til fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland.

Naturmangfold:

I forbindelse med utarbeiding av planforslaget er det laget en temarapport for biologisk mangfold. Rapporten beskriver konsekvensene av planforslaget for naturmangfoldet på land og i sjø. Kunnskapsgrunnlaget er sammensatt av registrerte, offentlig tilgjengelige data, samt befarings i felt. Beskrivelse av planens konsekvenser på naturmangfoldet er basert på kunnskap om de lokale forholdene, planforslaget og faglig skjønn. Planområdet har ingen forekomster av naturmangfold av høy verdi, og samlet gir planforslaget liten negativ konsekvens for naturmangfoldet. Kommunalsjef teknisk viser til rapporten for en dypere gjennomgang av konsekvensene for naturmangfoldet.

Andre forhold:

Friluftsliv:

Planområdet ligger på en liten flate nedenfor en flere meter høy bergkant. Det er ikke mulig å gå langs sjøen for å nå planområdet. En må enten via en trapp og en bratt sti, eller komme med båt. På grunn av topografien er stedet lite nyttet til friluftsliv av andre enn de som har båtplassene sine innenfor området.

Planbestemmelsene sier at det ikke er tillatt med stengsler langs sjøen, slik at en fritt kan ferdes innenfor planområdet.

Utbygging etter planen vil ha liten virkning på friluftslivet utenfor planområdet. Se ellers temarapport friluftsliv for en gjennomgang av konsekvenser for friluftslivet.

Landskap:

Etableringen av 7 nye naust er en fortetting og reetablering av et eksisterende naustmiljø. Området er synlig fra boligbebyggelsen i sør og vest. Foreslått fortetting vurderes å gi en liten negativ konsekvens med tanke på landskapet.

Anleggstrafikk:

Tilkomst med tanke på utbygging etter plan vil skje via sjø. Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen og tilhørende temarapporter.

Økonomiske konsekvenser:

Det er ingen offentlige areal i planen som skal overtas av kommunen. Det fører ikke til utbygging som medfører utvidelse av offentlige lednings- eller veinett.

SAKSBEHANDLING:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 05.03.19 - sak 24/19 og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan (4079) for Fjedlasjøen naust, gnr 82 bnr 14, datert 05.03.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*
2. *Det foretas befarings før 2. gangs behandling.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 08.05.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Fylkesmannen i Rogaland 07.05.19 og 27.02.20
2. Statens vegvesen, region Vest 03.04.19
3. Fiskeridirektoratet 21.03.19
4. Karmsund Havn IKS 24.03.19
5. Fiskarlaget Vest 22.05.19

Sammendrag av uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Fylkesmannen i Rogaland fremsatte i brev 07.05.19 innsigelse til planforslaget. Fylkesmannen fremmet innsigelse på bakgrunn av manglende byggegrense i byggeområder for naust. Fylkesmannen viste til at dette kunne føre til at naust ble bygd helt i sjøkanten og at dette ville hindre intensjonen om allmenn tilgang til sjøen.

Innsigelsen er imøtekommet med at det er lagt inn en byggegrense i byggeområder for naust. Det er vurdert at byggegrensen ikke vil hindre at man kan anlegge skinner eller lignende for å dra båt opp og ned til naustene, siden disse ikke hindrer ferdsel i sjøkanten.

Innsigelsen ble trukket ved brev 27.02.20.

Ved 2. gangs behandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 2.gang i møte den 28.04.20. – sak 44/20, og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.*
2. *De grunneiere og rettighetshavere som berøres av endringer i planforslaget som er vedtatt i den foreliggende behandling, varsles og gis en frist av 6 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn merknader, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for Kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.*

Planforslaget har vært utlagt til begrenset ettersyn i tidsrommet 04.05.20-15.06.20.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Statens vegvesen, region Vest 29.05.20
2. Fiskeridirektoratet 12.06.20

B: Private og organisasjoner

Ingen innkomne merknader.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det

foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at dette er en forholdsvis enkel plan. Det er ikke oppdaget forhold som skulle tilsi at planen ikke bør gjennomføres. Konsekvenser av gjennomføring anses som små. Planen er i samsvar med overordnet plan og foregående rettsprosesser.

Konklusjon:

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 21.09.20, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 18.08.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

VEDLEGG:

1. Planbestemmelser
2. Oversiktskart
3. Gjeldende kommuneplan – utsnitt
4. Gjeldende reguleringsplan
5. Plankart, datert 21.09.20
6. Planbeskrivelse
 - a. ROS - analyse
7. Diverse vedlegg
 - a. Fagrapporter
8. Uttalelser
 - a. Samlet – 1. offentlig høring
 - b. Trekker innsigelse
 - c. Samlet – begrenset ettersyn
 - d.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

Innkommne uttalelser og merknader til 1. utlegging til offentlig høring.

Offentlige uttalelser:

Fiskeridirektoratet, 21.03.19:

Fiskeridirektoratet Sør fremsatte ingen vesentlige merknader til planarbeidet til oppstartsmeldingen. Fiskeridirektoratet sør kan ikke se at planforslaget har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, og har således ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar. Merknaden er tatt til etterretning.

Karmsund Havn IKS, 24.03.19:

Karmsund Havn IKS har ingen merknader til dette utover å vise til uttale fra Kystverket i sakens anledning.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar. Merknaden er tatt til etterretning

Statens vegvesen, region Vest, 03.04.19:

Planområdet grenser ikke til fylkesveg, og planen vil ikke medføre endringer i trafikkforholdene på overordnet vegnett. Statens vegvesen sine innspill til oppstart av planarbeidet er kommentert i saken. Vi har ikke andre merknader til planarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar. Merknaden er tatt til etterretning

Fiskarlaget Vest, 22.05.19:

Fiskarlaget Vest har noen generelle merknader som ikke blir gjengitt i sammendraget. Under er gjengitt det som angår planforslaget spesifikt:

Fiskarlaget Vest viser til fiskeridirektoratet si nettside som viser at det ikkje er registrert fiskeriinteresser i/ved reguleringsområdet. Det blir derimot og fiska i område som ikkje er registrert der.

Fiskarlaget Vest ser positivt på at flytebrygge inklusi forankring skal skje innanfor reguleringsområdet, samt at det ikkje er tillate med vedlikehald av båtar i småbåthamna som kan føre til miljøforureining.

Naust må kunne plasseres slik at dei er mest mogeleg hensiktsmessig plassert i høve til bruken. Det må ikkje vere krav om at ein skal kunne gå langs heile strandsona. Ein må kunne gå bak eit naust i eit avgrensa område.

Ein vil til slutt gjere merksam på at fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggjande avhengig av eit reint og produktivt kyst- og havmiljø mest mogeleg fritt for miljøgifter, framandstoff og legemiddel. I tillegg er ein avhengig av å ha eigna areal å fiske på.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar. Merknaden er tatt til etterretning. Angående byggegrense for naustene er dette kommentert i kommentaren til uttalen fra fylkesmannen i Rogaland.

Fylkesmannen i Rogaland, 07.05.19 og 27.02.20

07.05.19:

I bestemmelse 3.8 heter det at naustene ikke skal plasseres slik at de hindrer ferdsel i strandsonen. Videre heter det i bestemmelse 3.10 at området skal opparbeides på en slik måte at det inviterer til allmenn ferdsel og bruk, og at gjerder, levegger og eller annen type stengsel ikke er tillatt.

For område #3 og #4 er byggegrensen vist ut i sjø, og i praksis kan man derfor bygge naust helt i

vannkanten uten mulighet for ferdsel på utsiden. Fylkesmannen har derfor innsigelse til at det for disse to områdene ikke er vist byggegrense for naust som bygger opp om bestemmelsene 3.8 og 3.10. Innsigelsen kan løses ved at det settes en byggegrense noe inn på land for naustene.

Fylkesmannen har ut over dette ikke merknader til planen.

27.02.20:

Viser til brev datert 19.02.2020. Karmøy kommune ber Fylkesmannen trekke innsigelsen til plan 4079 for Fjedlasjøen naust, Visnes. Kommunen har revidert plankartet etter tilbakemelding i brev datert 14.02.2020. Planforslaget sikrer nå allmenn ferdsel både i planbestemmelsene og i plankartet.

Med bakgrunn i det oppdaterte plankartet, trekker Fylkesmannen innsigelsen til planen.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

For å imøtekomme innsigelsen er det lagt inn byggegrenser i byggeområder for naust. Det er en egen byggegrense i sjøen for kaianlegg.

Innkommne uttalelser og merknader til begrenset høring 04.05.20 – 15.06.20:

1. FISKERIDIREKTORATET – FORVALTNINGSSEKSJONEN I REGION SØR

Fiskeridirektoratet kan ikke se at de interesser Fiskeridirektoratet er satt til å ivareta i planleggingen, vil kunne berøres spesielt negativt av denne planen. Det er viktig at man opptre hensynsfullt ved eventuell gjennomføring av planen.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

2. STATENS VEGVESEN, TRANSPORT OG SAMFUNN

Statens vegvesen har ingen merknader til endringa i planforslaget.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

Vedlegg:

R4079-kst

planbestemmelser

oversiktskart

utsnitt kommuneplan

planbeskrivelse

RISIKO OG SÅRBARHET 21.09.20

TEMARAPPORT BIOLOGISK MANGFOLD 02.11.18

TEMARAPPORT FRILUFTSLIV 02.11.18

TEMARAPPORT LANDSKAP 02.11.18

Samlet merknader - offentlig ettersyn 1

Samlet merknader ettersyn 2
fylkesmannen trekker innsigelse