



**Sakshandsamar:** Bergitte Hatteland Flatebø

**Kommunedirektør/rådmann:**

| Saksnr. | Utval                        | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 125/20  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 03.11.2020 |

## Plan 2119 - Detaljregulering for bolig på Stongvegen 15/30

### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar å avslutte planarbeid for plan 2119 - Detaljregulering for bolig på Stongvegen, gnr 15/30.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innvendinger fra flere offentlige instanser mot at planarbeidet fortsetter. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.
3. Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen om å igangsette reguleringsarbeid for endring av reguleringsplan 2081, med formål om å ta ut rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over og langs gnr 15/30. Det vises i denne sammenheng til den vurderingen som er gjort i saksforberedelsen.

#### Hovedutvalg teknisk og miljø 03.11.2020:

##### Behandling:

Saken trukket.

#### HTM- 125/20 Vedtak:

## Saksutredning

Karmøy kommune har igangsatt reguleringsarbeid i henhold til vedtak i Hovedutvalg teknisk og miljø(HTM) den 03.12.2019, saksnr 138/19 (Vedlegg: *Saksframlegg saksnr 138\_19*):

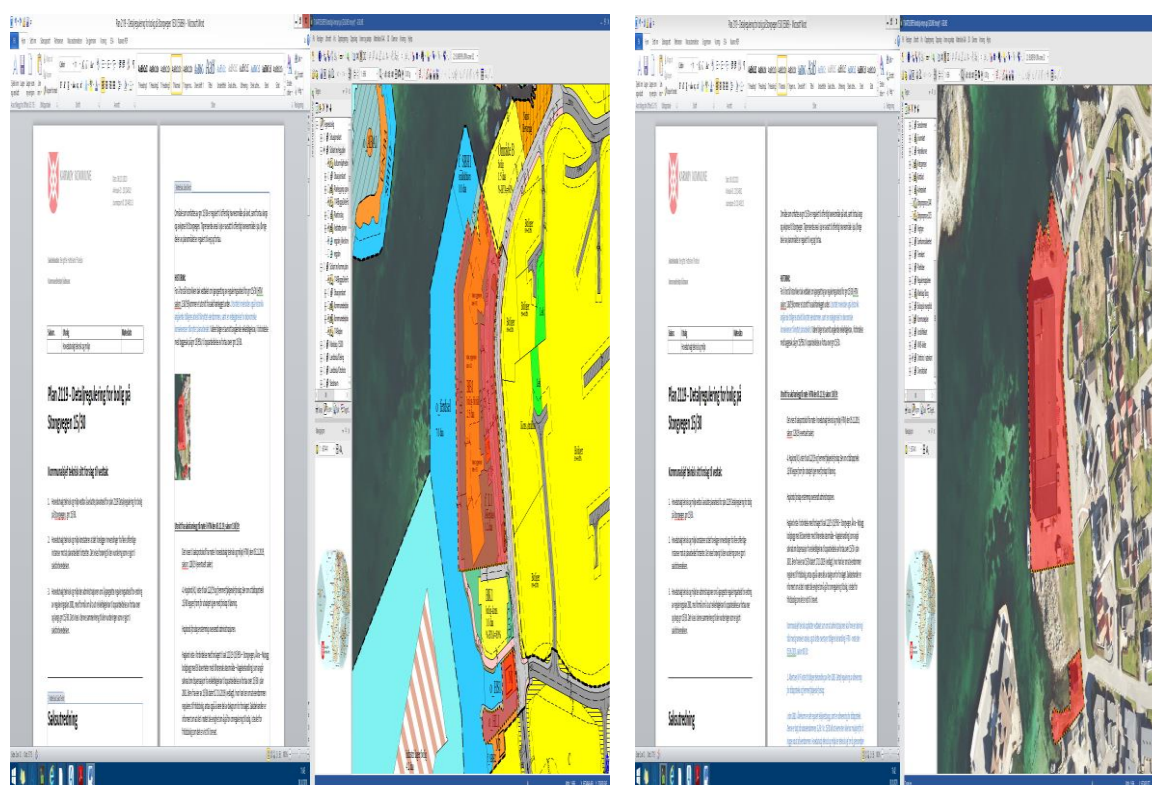
*Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen om å igangsette reguleringsarbeid for å tilrettelegge for boligbygging på gnr 15/30. Dagens regulerte areal til offentlig havn og havneområde i sjø (avsatt areal til båtopptrekk) reguleres bort.*

Varslet planområde er på ca. 1,3 daa, og ligger langs vestsiden av Stongvegen, like sør for det gamle fryseriet.

Område som omfattes av gnr 15/30 er regulert til offentlig havneområde på land, samt fortau langs og avkjørsel til Stongvegen. Tilgrensende areal i sjø er avsatt til offentlig havneområde i sjø. Øvrige deler av planområdet er regulert til veg og fortau.

## HISTORIKK:

For å forstå historikken bak vedtaket om igangsetting av reguleringsarbeid for gnr 15/30 (HTM saksnr. 138/19), kommer en kronologisk rekkefølge av tidligere behandlinger i HTM (punkt 1-5).



*Gjeldende reguleringsplan og ortofoto med gnr 15/30 markert i sør og gnr/15/950 markert i nord*

1. **Behandling i HTM 05.06.2018 under eventuelt, saksnr 80/18:**  
HTM fremmer forslag til løsning etter at grunneier av gnr 15/30 mente seg forbigått i tidligere reguleringsplan (plan 2081)

*Albertsen (KrF) viste til tidligere behandling av Plan 2081- Detaljregulering av allmenning for båtopptrekk og fremmet følgende forslag:*

### **Vedtak:**

*«I plan 2081 i Åkrehamn er det regulert leilighetsbygg, samt en allmenning for båtopptrekk. Denne er lagt på naboeiendommen, G./Br. Nr. 15/30 slik at eierne her ikke har mulighet for å bygge naust på eiendommen. Hovedutvalg teknisk og miljø ber teknisk sjef om å gjennomføre en detaljregulering for båtopptrekk til offentlig bruk hvor denne flyttes slik at eiendommen*

*15/30 kan benyttes til naust som tidligere er avtalt med Karmøy kommune.»*

*Avdelingssjef for forvaltning orienterte kort om saken.*

*Albertsen forslag vedtatt med 5 stemmer mot 3 (Sp 1, FrP 1, UA 1).*

**1. Forsøk på å finne erstatningsareal for område regulert til offentlig båtopptrekk på 15/30:**

Etter vedtaket som ble gjort i HTM 05.06.2018, utarbeidet administrasjonen et notat til orientering, som grunnlag for befaring med tanke på å finne et erstatningsareal for båtopptrekket som er regulert på 15/30 (vedlegg: *Valg av lokasjon for flytting av regulert båtopptrekk på 15/30*). Av notatet fremgår blant annet en kort versjon av bakgrunn for reguleringen av båtopptrekket i plan 2081. Administrasjonens anbefaling i notatet var å gå videre med arbeidet ved å starte regulering av båtopptrekk på «Nibbekaiaen» i Sævelandsvik.

Hovedutvalgets respons etter befaringen var at administrasjonen skulle sette i gang regulering av båtopptrekk på «Nibbekaiaen» i Sævelandsvik. Samtidig ønsket utvalget at det skulle gjøres et nytt forsøk på å få til en avtale om båtopptrekk med eier av 15/30, ettersom de syns dette var et fint område for et opptrekk.

Administrasjonen har ikke lyktes med å komme til enighet om en avtale angående 15/30. Videre viser det seg i ettertid, i brev fra Kystverket datert 03.10.19, at det allerede er sikret tinglyste rettigheter/areal til allmennformål på «Nibbekaiaen». På denne bakgrunn sier Kystverket at en regulering av allerede sikret/ klausulert allmenningsareal i Sævelandsvik ikke vil være en erstatning for regulert allmenningsareal på 15/30.

**1. Behandling i HTM 05.11.19 med bakgrunn i rekkefølgekrav i plan 2081, saksnr. 122/19:**

I forbindelse med utbygging av område BB1 på gnr 15/950 (det gamle fryseriet) er det i plan 2081 satt følgende rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over gnr 15/30:

*§60 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av område BB1 skal kai, gangveger og fortau langs vestsiden av o\_KV1 være ferdig opparbeidet.*

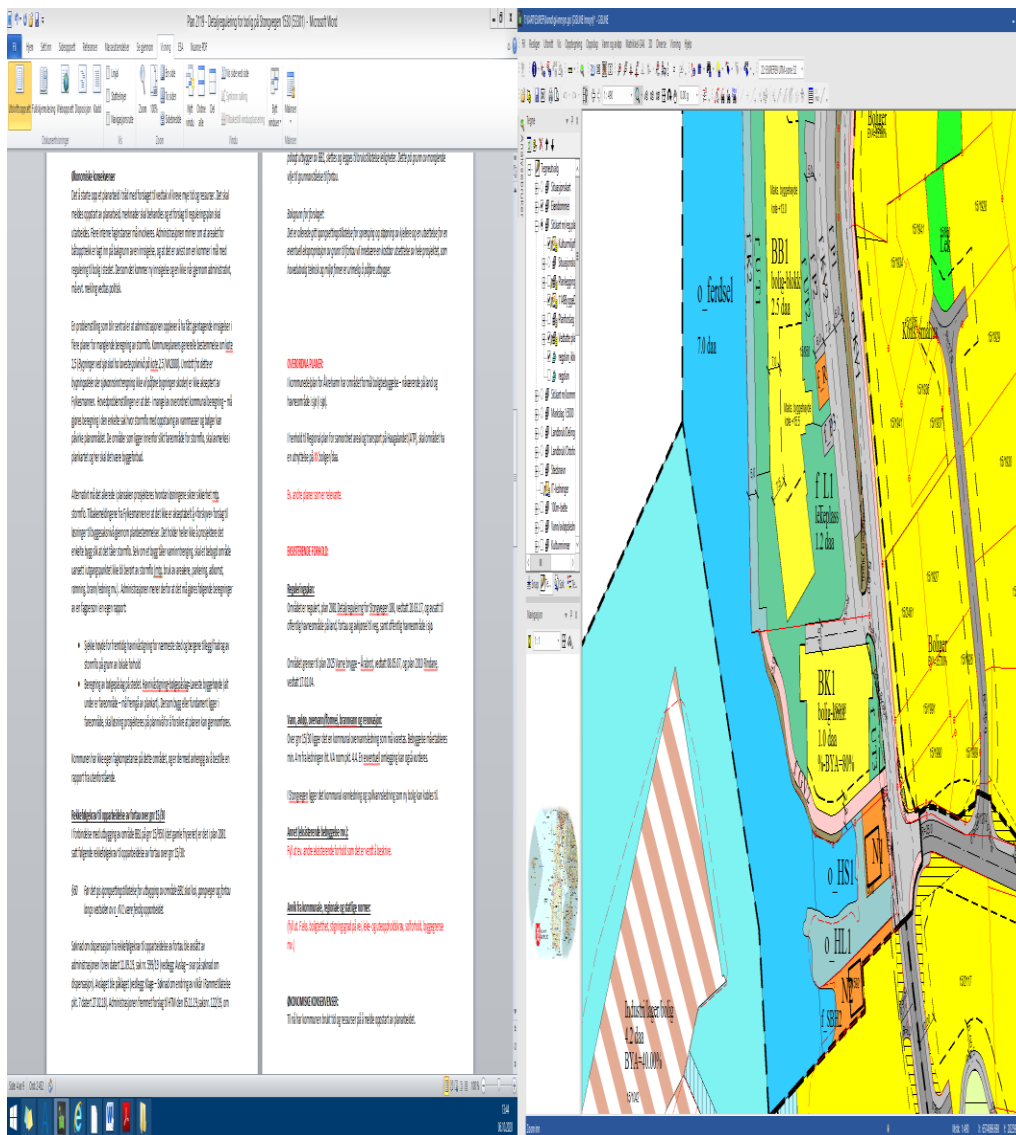
Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau ble avslått av administrasjonen i brev datert 11.09.19, sak nr. 599/19 (vedlegg: *Avslag – svar på søknad om dispensasjon*). Avslaget ble påklaget (vedlegg: *Klage – Søknad om endring av vilkår i Rammetillatelse pkt. 7 datert 27.02.18*). Administrasjonen fremmet forslag til HTM den 05.11.19, saksnr. 122/19, om at vedtak i delegert sak nr. 599/19 skulle opprettholdes (vedlegg: *Saksframlegg saksnr. 122\_19*). HTM fattet følgende vedtak:

**Vedtak:**

*Rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau, merket med nr. 3 og rødmerket på reguleringsplanen, pålagt utbygger av BB1, slettes og legges til brukstillatelse leiligheter. Dette på grunn av manglende vilje til grunnavståelse til fortau.*

**Bakgrunn for forslaget:**

*Det er allerede gitt igangsettingstillatelse for sprenging og støpning av kjellere og en utsettelse for en eventuell ekspropriasjon av grunn til fortau vil innebære en kostbar utsettelse av hele prosjektet, som hovedutvalg teknisk og miljø finner er urimelig å påføre utbygger.*



Utsnitt fra plan 2081. Fortauet (ca. 17 m) det vises til ligger langs østsiden av N1. Område BB1 ligger nordvest i bilde: bolig- blokk 2,5 da. Røde streker er eiendomsgrenser.

1. Behandling i HTM 05.11.2019 under eventuelt, saksnr. 128/19:  
HTM ber om at båtopptrekk 15/30 legges fram for utvalget igjen med forslag til løsning

#### Vedtak:

4. Hagland (KL) viste til sak 122/19 og fremmet følgende forslag: Ber om at båtopptrekk 15/30 legges fram for utvalget igjen med forslag til løsning.

Haglands forslag enstemmig oversendt administrasjonen.

Hagland viste i forbindelse med forslaget til sak 122/19 (15/950 – Stongvegen, Åkra – Nybygg boligbygg med 36 boenheter med tilhørende uteområde – klagebehandling) som angår søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over 15/30 i plan 2081. Brev fra eier av 15/30 datert 17.10.2019 (vedlegg: *Brev fra eier av 15\_30*), hvor han ber om at eiendommen reguleres til fritidsbolig, antas også å være del av bakgrunn for forslaget.

Saksbehandler er informert om at det i møtet ble enighet om å gå for omregulering til bolig, i stedet for fritidsbolig som det er vist til i brevet.

2. **Behandling i HTM den 03.12.2019, saksnr 138/19:**  
**HTM ber om at 15/30 reguleres til bolig**

**Vedtak:**

*Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen om å igangsette reguleringsarbeid for å tilrettelegge for boligbygging på gnr 15/30. Dagens regulerte areal til offentlig havn og havneområde i sjø (avsatt areal til båtopptrekk) reguleres bort.*

**ØKONOMISKE KONSEKVENSER:**

Til nå har kommunen brukt tid og ressurser på å melde oppstart av planarbeidet (se neste hovedpunkt under).

For å gå videre må et planforslag utarbeides, som blant annet er avhengig av at det utarbeides en rapport på stormflo av en utenforstående fagperson. Kommunen har bestilt en overordnet rapport for hele kommunen (som i utgangspunktet skal være klar i løpet av oktober 2020), men en ser ikke for seg at denne vil være grundig nok til å legges til grunn for et konkret planforslag (som mest sannsynlig krever at løsning for planlagt bebyggelse prosjekteres på plannivå).

Videre må de innkomne merknader behandles, som vil bli krevende med tanke på negativ respons på oppstartsvarelet fra både Fylkesmann og fylkeskommune (se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget). En eventuell høring av et planforslag vil trolig ende i innsigelse fra overordnede myndigheter, som i neste omgang betyr drøftingsmøte for administrasjonen og mest sannsynlig behov for politisk vedtak om meklingsordførers og administrasjon. Dette er en prosess som vil være omfattende og svært tidkrevende.

**INNKOMNE MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANARBEID:**

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 02.02.20. Rogaland fylkeskommunen ba om og fikk utsatt frist til 17.02.2020.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd.....31.01.20 og 14.02.20
2. Fylkesmannen i Rogaland 03.01.20
3. Kystverket Vest 22.01.20
4. Statens vegvesen, region Vest 13.01.20
5. Mattilsynet 08.01.20
6. Fiskeridirektoratet 17.01.20
7. Karmsund Havn IKS 18.01.20
8. Fiskarlaget Vest 31.01.20

B: Private og organisasjoner

1. John Einar Johannessen... 06.01.20

De innkomne uttalelsene er vedlagt. Se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Kommunalsjef teknisk vil trekke frem at Fylkesmannen i Rogaland har konkludert med at:

*Planinitiativet er i konflikt med allmennhetens interesser, som ferdsel og oppholdssted. Vi anser*

*området som et viktig restareal for allmenn bruk i en ellers bebygd strandsone. Vi vil derfor ikke tilrå videre planlegging til boligformål i dette område.*

Videre har Rogaland Fylkeskommune sagt:

*Det gjøres oppmerksom på at det omsøkte området er regulert med offentlige formål både på land og i sjø. I forbindelse med tidligere reguleringsplanarbeid til plan 2081 har kystverket fremmet innsigelse, dat. 10.12.2015. I tilhørende meklingsmøte, dat. 19.01.2017, ble innsigelsen løst ved at:*

- 1) området skal sikre allmennhetens/offentlige interesser gjennom bruk av offentlige reguleringsformål «offentlig havn (sjø og land)» avsatt i plan 2081, og*
- 2) kommunen har forpliktet seg til å finne erstatningsareal for sjørettet næring i Åkrehamn for manglende regulering av bortleieareal.*

*Det forstås som en del av meklingsresultatet at intensjonen med områdets opprinnelige klausulering skal ivaretas. Omreguleringen av regulert offentlig formål til boligformål vurderes som konfliktfullt i forhold til gjeldende strandsonepolitikk, og det frarådes dermed å gå videre med planleggingen.*

#### **KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:**

Som det fremgår av de innkomne uttalelser, er det konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk viser i denne sammenheng til uttalelsene fra Rogaland fylkeskommune (datert 14.02.20), Fylkesmannen i Rogaland og Kystverket Vest. (se avsnittet *Saksbehandling* og «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering av planarbeidet er at det vil bli konfliktfylt og kostnadskrevende for kommunen. Planarbeidet er ikke ført opp i den kommunale planstrategien, og er videre ikke en plan som kommunalsjef teknisk finner at bør prioriteres av hensyn til andre planer som vurderes å være mer samfunnsnyttige.

#### **Rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over gnr 15/30:**

Kommunalsjef teknisk vil påpeke at det er HTM som har gitt dispensasjon for igangsetting på gnr 15/950 (*Fryseriet*) før fortauet var på plass. Begrunnelsen for dette var følgende:

*Det er allerede gitt igangsettingstillatelse for sprenging og støpning av kjellere og en utsettelse for en eventuell ekspropriasjon av grunn til fortau vil innebære en kostbar utsettelse av hele prosjektet, som hovedutvalg teknisk og miljø finner er urimelig å påføre utbygger.*

Nå som prosjektet *Fryseriet* er kommet enda lenger ut i prosessen, hvor de første beboerne skal flytte inn april 2021 vil kommunalsjef teknisk påstå at hovedutvalgets begrunnelse over er enda mer aktuell nå.

I vedtaket fra HTM den 05.11.2019, saksnr. 128/19, ble det ikke gitt noe tidsperspektiv for omregulering av gnr 15/30, og administrasjonen har ikke hatt kapasitet til å prioritere dette planarbeidet. Uansett fremdrift i forbindelse med planarbeidet for gnr 15/30, ser ikke kommunalsjef teknisk at kommunen kommer i mål med et planforslag innen april 2021. Dette med tanke på de innspill som er kommet.

Samlet sett fremstår det uheldig med den type vedtak som ble gjort i saksnr. 128/19, som implisitt avhenger av senere vedtak i andre prosesser, hvor en ikke har kontroll med tidsbruken eller utfallet.

For å følge opp de tidligere vedtakene fra hovedutvalget, foreslår kommunalsjef teknisk at rekkefølgekrav til fortau fjernes. Fortauet vil fremdeles være regulert, men ikke bli opparbeid i forbindelse med utbyggingen av *Fryseriet*. Kommunalsjef teknisk begrunner forslaget i at *Fryseriet*

ikke har fått krav til opparbeidelse av f\_GV2, som er forbindelsen mellom prosjektet og fortauet på gnr 15/30. Uten f\_GV2 blir ikke utbyggingen knyttet til fortauet, og kommunalsjef teknisk finner dermed at det ikke er hensiktsmessig å kreve det opparbeidet i denne sammenheng. f\_GV2 vil bli opparbeidet i forbindelse med utbygging innenfor BK1, og fortauet vil bli liggende som et krav ved evt. utbygging på gnr 15/30.

Kommunalsjef teknisk påpeker for øvrig at fortauet er regulert i plan 2081, vedtatt 20.03.17, og vil fremheve at det i løpet av planprosessen ikke kom merknader i tilknytning til fortauet som ble lagt over gnr 15/30.

**Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:**

Basert på vurderingene over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at plansaken for plan 2119 - Detaljregulering for bolig på Stongvegen 15/30, avsluttes.

Videre vil kommunalsjef teknisk anbefale at det igangsettes reguleringsarbeid for endring av plan 2081, med formål om å ta ut rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau over og langs gnr 15/30.

Kommunalsjef teknisk, 09.10.2020

Eiliv Staalesen  
sign.

**Vedlegg:**

Saksframlegg saksnr. 138\_19

VALG AV LOKASJON FOR FLYTTING AV REGULERT BÅTOPPTREKK PÅ

Avslag - svar på søknad om dispensasjon

Klage – Søknad om endring av vilkår i Rammetillatelse pkt. 7 datert 27.02.18

Saksframlegg saksnr. 122\_19

Brev fra eier av 15\_30

Rogaland fylkeskommune 14.02.20

Rogaland fylkeskommune 31.01.20

Fylkesmannen i Rogaland

Kystverket-sammenslått

Statens vegvesen, Region Vest

Mattilsynet

Fiskeridirektoratet

Karmsund Havn IKS

Fiskarlaget Vest

John Einar Johannessen