



Saksbehandlar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
112/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020
138/20	Kommunestyret	19.10.2020

Plan 1027 - Detaljregulering for Kong Ferking - 22/212 mfl.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 1027 Kong Ferking med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 13.10.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.10.2020:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 112/20 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 1027 Kong Ferking med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 13.10.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 19.10.2020:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

KST- 138/20 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 1027 Kong Ferking med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 13.10.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

SAKSFRAMSTILLING

Kong Ferking AS v/ Martin Dahl er tiltakshaver av planarbeidet, han har engasjert PROCON AS til å utarbeide forslag til privat reguleringsplan for plan 1027 Detaljregulering for Kong Ferking – 22/212 mfl.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert fritidsbebyggelse og naust med parkering. Planen legger opp til maks 12 fritidsboliger og maks 12 naust. Eksisterende bygning nyttes til naust og parkering. Planforslaget omfatter et areal på ca. 1,9 da, bestående av eksisterende fabrikkbygning og tomten rundt (gnr/ bnr 22/214 og 212), inkl. langsliggende kommunale kai og adkomst til denne, samt areal for kommunal lekeplass på gnr/bnr 22/196.

Kommunen har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav til utarbeiding av planprogram og konsekvensutredning. ihht. Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2.

Kong Ferking AS står som eier av gnr. 22 bnr 212 og 214. Øvrige arealer innenfor planområdet er i kommunal eie (utenom en liten del av det sørligste hjørne av 22/144, som reguleres til offentlig veg fra Søre Ferkingstadveg ned mot kaien).

HISTORIKK, KOMMUNEPLANENS AREAELDEL - FRA BOLIG TIL FRITIDSBOLIG

Planområdet er i hovedsak i gjeldende kommuneplan avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Bestemmelsene (som ble lagt til grunn ved oppstart av foreliggende planarbeid) sier at innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett forbruksmål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

I forbindelse med foreliggende planarbeid har kommunen blitt gjort oppmerksom på bestemmelsen for blandet formål i kommuneplanens arealdel, hvor det viser seg at i kommuneplanen som ble vedtatt ikke åpnes for bolig i Ferkingstad havn. I kommuneplanen som ble vedtatt i kommunestyret var teksten i planbestemmelsene slik:

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål.

*Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. **Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.***

I teksten som har ligget i kommuneplanens bestemmelser (på nett og i kommunens system), den versjonen som er brukt, har ikke siste setning vært med. Administrasjonen har i denne sammenheng informert om at kommunestyrets vedtak vil følges opp, da den bestemmelsen som ble vedtatt er den gjeldende. Dette forholdet er noe kommunen selvsagt finner veldig beklagelig, særlig med tanke på at foreliggende planarbeid var igangsatt for planlegging av boligbebyggelse. Fra administrasjonens side ble det skissert 3 mulige veier videre:

- stoppe planleggingen
- gå fra bolig til fritidsbolig
- prøve og gå videre med bolig

Tiltakshaver har valgt å gå fra å planlegge boligbebyggelse til å legge til rette for fritidsbebyggelse.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til blandet formål, samt noe LNFR (den sørligste delen av planområdet som reguleres til lekeplass i tråd med dagens bruk).

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Området grenser til plan 1015 Detaljregulering for Ferkingstad Havtun, vedtatt 19.12.16.

Vann, avløp, overvann/flomvei og brannvann:

Det er kommunalt nett for vann og spillvann i havnen. Overvann går til sjø.

Det er lagt privat pumpeledning PE 90 fra tilkoblingspunktet for avløp, innerst i havnen, fram til planområdet. Vannledning i kommunal veg langs planområdet ligger helt fram til bebyggelsen og har en dimensjon på 150mm, som sikrer brannvann.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Eksisterende bygning som skal videreutvikles er på 1000 m². Lokalene er brukt som produksjonslokaler/ lager i forbindelse med produksjon av fiskemat. Det er nå ingen produksjon i bygget, og det står tomt. Bygget er oppført i 1985 og er et betongbygg i en etasje med flatt tak.

Ferkingstad havn er skjermet mot havet med to moloer, og havneområdet består i dag av private naust som i hovedsak blir benyttet til fritid/hobbyfiske, noen nedlagte produksjonslokaler, og i nærområdet er det oppført boligbebyggelse. Det foreligger også planer om en større utbygging av fritidsboliger etter godkjent reguleringsplan, Ferkingstad Havtun, som vil ligge nordvest for planområdet.

Store deler av Ferkingstad havn er i kommuneplanen for kulturminner markert som A-område. A-område er inkludert den gamle moloen, havnebassenget og naustbebyggelsen fra 1960-tallet. Planområdet ligger like utenfor A-området. Videre ligger planområdet like ved sti/turvegen til Fishermen`s memorial, og har et omliggende viktig kulturlandskap.

PLANFORSLAGET:

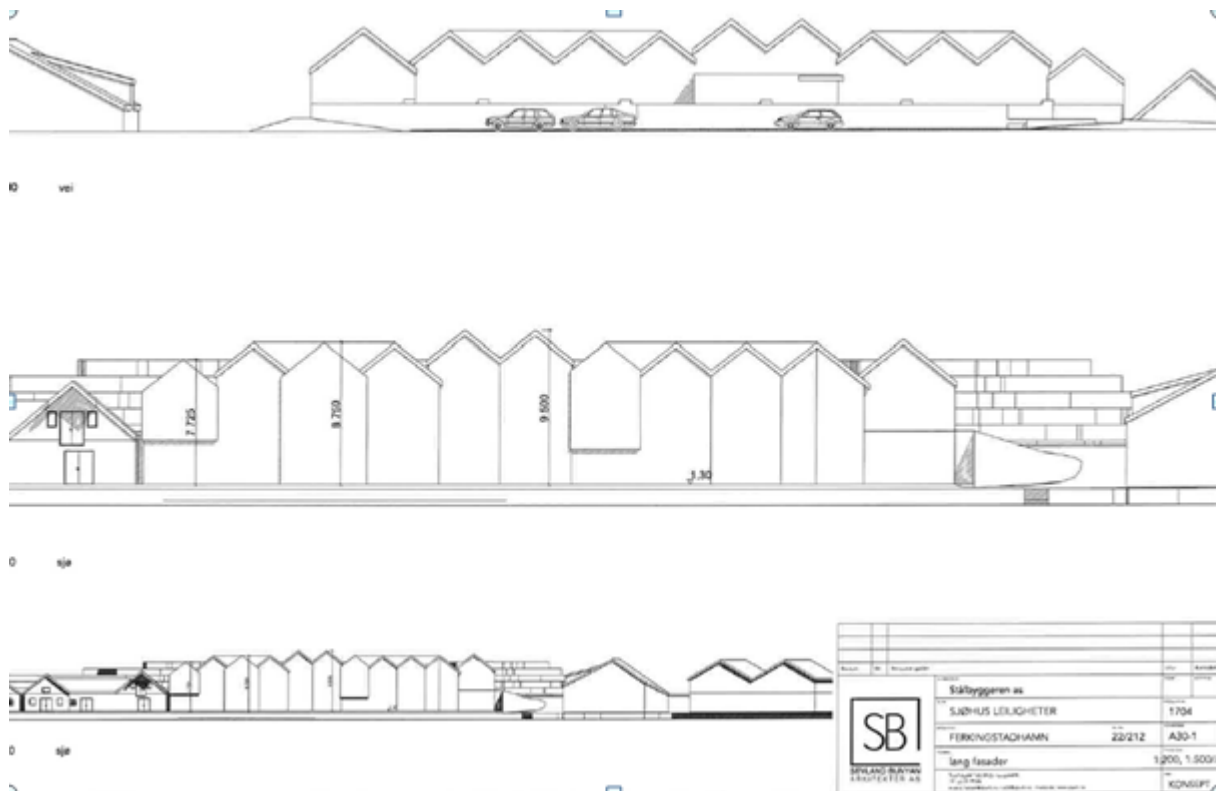
Generelt:

Prosjektet føres opp som fritidsboliger og naust. Planen legger opp til maks. 12 fritidsboliger og maks. 12 naust. Fritidsboligene føres opp som et påbygg oppå eksisterende bygning. Eksisterende bygning blir første etasje i prosjektet, hvor det er planlagt naust og innvendig parkering (i tilknytning til fritidsboligene). Det er tenkt tilkomst til naustene både fra innsiden av bygget og fra kommunal kai. Det er planlagt tilkomst fra p-etasje opp til felles uteområde (utenfor fritidsboligene) via innebygd betongtrapp. Fritidsboligene har også adkomst fra Søre Ferkingstadveg via rampe. Kryss ned til kaiområde skal utformes som snuhammer iht. kommunal norm. Kai reguleres i samsvar med dagens situasjon. Krav til lekeplass dekkes gjennom regulering av kommunal lekeplass på gnr/bnr 22/196 med krav om opparbeidelse iht. kommunal norm.

Det planlegges i utgangspunktet at fritidsboligene skal få tilbud om naust, men det er også aktuelt å leie/selge naust til andre. Denne fordelingen vil bli klarlagt etter nærmere vurdering av interesse og behov. Planbestemmelsene stiller krav om 0,5 parkeringsplasser per naust innenfor avsatt parkeringsareal langs Søre Ferkingstadveg (dersom eiere av fritidsboliger har naust kan denne parkeringen nyttes som gjesteparkering).

Bebyggelsen sin utforming og materialbruk skal gi et helhetlig inntrykk og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Høyde på bygningene skal tilpasses det omkringliggende miljøet. Dette oppnås ved å trappe ned høydene i overgang til den eksisterende bebyggelsen. Inspirasjonen er tatt fra det eksisterende kystmiljøet, men vil være et nytt innslag som komplementerer dette, uten å være kopi av det gamle. Kledning og vindu vil bli utført i tre og takrenner og nedløp i aluminium eller sink. Det bør være inntil 3 farger på bygningene. Kommuneantikvaren i Karmøy anbefaler at bruken av farger bør preges av opprinnelig naustbebyggelse i Ferkingstad hamn. Eldre bilder viser at fargene hvit, rød, grønn oker og brun er benyttet. Det er tenkt å bruke taktekking av tegl, skifer eller platetak med utgangspunkt i tradisjonene i området, og det bør vurderes å ha ulik taktekking på ulike deler av prosjektet for ytterlige å forsterke effekten av at dette er ulike bygningskropper.

I bestemmelsene er maks. mønehøyde fra kai satt til 9 meter. Tegningene under viser noen mønehøyder over 9 meter (disse må justeres i forhold til hva som kan bygges), men gir allikevel et inntrykk av planlagt bebyggelse. Maks mønehøyde mot gnr. 22/150 (til høyre i første tegning og til venstre i de to andre) skal være 7,7 m. Mønehøyder på øvrig bebyggelse skal variere mellom 7,7 m og 9,0 m.



Tegninger – langfasader

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Vann og avløp er planlagt tilkoblet kommunalt nett. Overvann vil bli ført til sjø.

Avløp må ha slamavskiller og kobles til kommunal 250 mm avløpsledning.

VAR avdelingen i Karmøy kommune har dokumentert at brannvannsdekningen for planområdet er 50l/s som er tilgjengelig til brannslukking.

Plankartet viser plassering av renovasjonspunkt. Utforming av renovasjonspunkt skal være iht. kommunal norm.

Barn og unge:

Det er lagt opp til nærlekeplass på 1,2 daa og felles uteoppholdsareal på ca. 340 m². Krav til nærlekeplass er iht. kommunal norm 20 m² per enhet (20x12=240 m²), mens kravet til felles uteopphold er 30 m² per enhet (12x30=360). Krav iht. normen anses som tilnærmet dekket med tanke på uteoppholdsareal da planforslaget legger opp til **maks** 12 enheter. Videre er det kort veg til Stavasanden og Ferkingstad stadion med fotballbane, samtidig som området har god tilgang på nærliggende natur- og friluftsområder.

Krav til lekeplass dekkes gjennom regulering av kommunal lekeplass på gnr/bnr 22/196, ca. 170 meter sørøst for planlagt bebyggelse. Dermed sikres arealet gjennom reguleringen, i tillegg til at det settes krav om plan og opparbeidelse iht. norm i forbindelse med planlagt utbygging. Adkomst til lekeplassen blir via Søre Ferkingstadveg på de første 150 meterne frem til kryss med fylkesvegen, og

så videre ca. 50 meter langs fylkesvegen. Søre Ferkingstadveg med kryss til fylkesvegen er regulert i tilgrensende plan 1015 Ferkingstad Havtun, vedtatt 19.12.16.

Det er i plan for Ferkingstad Havtun (23 fritidsboliger) ikke lagt inn krav til fortau langs vegen, og det er vurdert i forbindelse med foreliggende planarbeid (maks 12 fritidsboliger) at dette heller ikke legger opp til en utbygging som utløser krav til fortau iht. kommunal norm. Kommunal norm sier for adkomstveg at fortau skal vurderes ved 30 boenheter, mens det er krav ved 50 enheter. Normen setter krav i forhold til boligbebyggelse, noe som vurderes til å medføre mer biltrafikk enn fritidsboliger, i tillegg til at det da kommer inn tema som skoleveg, adkomst til daglige aktiviteter og gjøremål osv. Per i dag er det 3 boliger med adkomst fra Søre Ferkingstadveg (i starten av vegen), mens bebyggelse med adkomst fra vegen for øvrig består av et fritidsbygg og driftsbygninger for fiske e.l.

Folkehelse:

Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal «*fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet*».

En positiv faktor for nærområdet er at planforslaget regulerer, og dermed sikrer, kommunal lekeplass med krav om opparbeidelse iht. kommunal norm. Videre har planområdet en beliggenhet med muligheter for et aktivt friluftsliv med fine natur/landskaps- og opplevelseskvaliteter i nærområdet.

Støy: Det er i dag 2 – 3 aktive yrkesfiskere som holder til i havnen. Det vil forekomme støy fra fiskebåtene, spesielt ved oppstart tidlig om morgenen. Fagkyndig har i utgangspunktet ikke vurdert dette som et problem i forhold til fritidsboligene. Planbestemmelsene setter følgende krav:

§ 17 Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging. Støyberegning for veg og fiskerihavn med dokumentasjon ihht. krav utføres i forbindelse med byggesøknad.

Lukt: I innsendt planforslag er problem med lukt vurdert som minimalt med tanke på den aktiviteten som er i havnen i dag. Noe fiskelukt kan oppstå fra fritidsfiske. Skulle det bli aktuelt med et fiskemottak med evt. bearbeiding e.l. i fremtiden vil dette omfattes av lover og forskrifter med krav til begrensning av forurensing og utslipp.

Det påpekes for øvrig, i forhold til både støy og lukt, at kommuneplanen åpner for fritidsbebyggelse i Området, og bestemmelsene sier at *Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjanse for omgivelsene.*

Planens innhold er vurdert til ikke å gi negative konsekvenser i forhold til å ivareta befolkningens helse, risiko for økt kriminalitet eller sosiale helseforskjeller.

Naturmangfold:

Planområdet er allerede utbygd, det er ikke registrert forekomst av sjeldne arter eller naturtyper innenfor planområdet. Utbygging etter foreslått plan vil ikke påvirke naturmangfoldet i særlig grad. Det er derimot registrert trua fuglearter som alke, teist, vipe, storspove, hettemåke, krykkje, makrellterne, havhest, lappspurv og svartrødstjert ved molo som ligger et stykke i fra planområdet. Tiltaket skal derimot ikke gjøre endringer på dette området.

Andre forhold:

- Rekkefølgekrav – Søre Ferkingstadveg:

I oppstartsmøte for boliger under punktet rekkefølgekrav er det satt samme krav til veg som i tilgrensende plan 1015 Ferkingstad Havtun (hvor Søre Ferkingstadveg er regulert), og i planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn var følgende rekkefølgekrav satt:

§24. Offentlig kjøreveg med snuplass for buss skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

I forbindelse med at prosjektet gikk over fra bolig til fritidsbolig, ble det avholdt et nytt «oppstartsmøte» for å få en ny og oversiktlig gjennomgang av aktuelle tema. I møtereferatet ble følgende sagt under temaet rekkefølgekrav:

Samme krav til veg og lek/uteopphold som i plan 1015 – som i planforslaget som har vært 1. gbh. Dersom det opparbeides snuhammer iht. kommunal norm annet sted på strekningen, kan krav til opparbeidelse veg utover til og langs, PBL § 18-1, utgå.

I ettertid har forslagstiller tatt opp dette kravet, som de mener ikke står i forhold til planlagt utbygging. I planforslaget som ble innsendt til 2. gangsbehandling var det lagt inn snuhammer innenfor planområdet, slik at rekkefølgekravet til Søre Ferkingstadveg kunne stoppe her iht. det som ble sagt i det nye «oppstartsmøte». For øvrig var rekkefølgekravet til Søre Ferkingstadveg tatt ut. Fagkyndig har i oversendt planforslag sagt følgende i forhold til rekkefølgekravet:

Det nye planforslaget for Kong Ferking gjelder for en eiendom som allerede har sin fritidsboliger + naust. Det legges til grunn at dette innebærer en så marginal trafikkøkning at krav om opparbeidelse (rekkefølgekrav) ikke vil stå i rimelig forhold til tiltakets størrelse/belastning. I tillegg er dagens standard på adkomstvegen relativt bra og trafikkmengden forholdsvis beskjeden. Bruk av utbyggingsavtale bør eventuelt vurderes for å jevne ut byrdefordeling.

I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål med krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter plan, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før anlegg som vegnett er tilstrekkelig etablert (jfr. Plan- og bygningsloven §12-7 pkt. 10). Foreliggende prosjekt er av en slik størrelse at det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, hvor forhold som adkomst er et tema. Prosjektet legger til rette for en mulig utbygging av 12 fritidsboliger, i tillegg til 12 naust. Nå er det slik at bebyggelsen innenfor planområdet per i dag ikke er i bruk, og at det nå tilrettelegges for nye tiltak hvor kommunen vurderer det slik at regulert adkomst iht. kommunal norm må være på plass før ny bebyggelse tas i bruk. Om fagkyndig vurderer dagens vegstandard som relativt bra og om trafikkmengden er forholdsvis beskjeden, så er ikke vegen iht. normen. Videre er det ikke noe som tilsier at kommunen uten videre skal godkjenne ny utbygging selv om det eksisterer et bygg her i fra 1985 som per idag ikke er i bruk.

Med tanke på diskusjon omkring rekkefølgekrav til veg har kommunalsjef teknisk i forbindelse med 2.gangsbehandlingen fremhevet følgende (som fremgår av «oppstartsmøtereferatet»):

*Dersom det opparbeides snuhammer iht. kommunal norm annet sted på strekningen, **kan krav til opparbeidelse veg utover til og langs, PBL § 18-1, utgå.***

Dette tilsier at administrasjonen har vurdert at krav til opparbeidelse av Søre Ferkingstadveg uansett ville bli satt i forbindelse med byggesøknad iht. PBL. 18-1, men at det er vurdert som en fordel at det fremgår av planen slik at det ikke skal foreligge tvil.

Administrasjonen la saken frem til 2.gangsbehandling med følgende forslag til vedtak:

Alternativ 1:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke å ville fremme forslag til reguleringsplan for plan 1027 Detaljreguleringsplan for Kong Ferking – 22/212 mfl. for videre behandling, jf. plan- og bygningslovens § 12-11.
2. Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreliggende forslag til plan innebærer en arealbruk som det ikke er aktuelt å få godkjent som reguleringsplan uten rekkefølgekrav til opparbeidelse av Søre Ferkingstadveg til og langs planområdet. På denne bakgrunn innstilles videre behandling. Det vises forøvrig til den vurdering som er gjort i saksforberedelsen.

Alternativ 2:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen innarbeide følgende rekkefølgekrav(som erstatning for § 30) til opparbeidelse av deler av Søre Ferkingstadveg:

Søre Ferkingstadveg med snuplass, fra og med kryss med fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/Stavavegen) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk. Snuplass skal opparbeides som snuhammer i kryss mellom Søre Ferkingstadveg og o_V2 (ned til kai som vist i foreliggende plankart).

Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/Stavavegen), denne skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før byggestart.

Videre skal planbeskrivelsens siste avsnitt i kapittel 4.14 *Trafikkforhold* omskrives i samsvar med rekkefølgekravet.

2. Planforslaget, etter revidering iht. vedtakets pkt. 1., legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø gikk for Alternativ 2.



Rekkefølgekravet til Søre Ferkingstadveg gjelder krysset mot fylkesvegen (Stavavegen) helt i sør, til og langs planområdet med snuplass o_SV ihht. kommunal norm

- Stormflo og havnivåstigning:

Det er gjort en beregning av fremtidig havnivåstigning med påslag for bølger, som viser at hele formålet for kombinert bebyggelse blir berørt av 20-års stormflo og 200- års stormflo i fremtiden. For sistnevnte vil havnivået ligge ca. 90 cm opp på 1. etasje på bygget (gulvet ligger på kote +1,3) som skal tilrettelegges for naust og parkeringsplasser i tilknytning til fritidsboligene. Det er lagt inn sikringszone for flomfare i plankartet med følgende bestemmelse:

§ 27 H320_1 er faresone for stormflo, havstigning og bølgepåslag +2,2 meter over middelvann. Bygg må ha sikkerhets klasse F2 og utformes i tråd med § 9.

Kommunen har i omkring halvannet år hatt uttalelser, innsigelser og dialog med Fylkesmannen i Rogaland vedrørende regulering og bygging i områder berørt av stormflo. Tilbakemeldingen generelt er at kommunene ikke skal legge til rette for utbygging i faresonen for stormflo. Selv om et bygg i seg selv konstrueres for å tåle belastningen av stormflo, skal et bebygd område uansett i utgangspunktet ikke bli berørt av stormflo (mtp. bruk av arealene, parkering, adkomst, rømning, brann/redning mv.). I forbindelse med den tidligere behandlingen av planforslaget (som la opp til boligbebyggelse), med utlegging til offentlig ettersyn og utvidet offentlig ettersyn, har ikke Fylkesmannen kommentert forholdet. Det har for øvrig ikke vært et omdiskutert tema i forbindelse med det tidligere planforslaget som la opp til boligbebyggelse.

I eksisterende bygg er det lagt opp til naust og parkering i tilknytning til fritidsboliger. Naust skal ikke brukes til varig opphold og påvirkning fra fremtidig stormflo og havstigningsnivå etter sikkerhetsklasse F2 skal dokumenteres ivaretatt (sikres i planbestemmelsenes § 9 og § 26). Fagkyndig har i ROS-analysen gjort følgende vurdering av forholdet i etasjen for naust og parkering:

Denne underetasjen er og vil bli utført i betongkonstruksjoner som skal tåle påkjenningen av sjøvann i perioder. For naustene må en påregne at utstyr lagres på en slik måte at det ikke skades ved oversvømmelse. Kun utstyr som tåler sjøvann lagres direkte på gulv. Alle elektriske insatllasjoner må være montert med god sikkerhetsmargin over høyeste vannstand (flomnivå). Ved ekstremvær som stormflo og bølgepåvirkning skal alle i bygningen bli varslet i god tid slik at en har rimelig god tid til å fjerne utstyr og biler fra parkeringshallen. Det skal etableres varsling til alle i sameiet via SMS og mail. Hver boligeier lagrer utstyr og biler i U.etg på eget ansvar og er selv ansvarlig for å flytte/fjerne utstyr og biler ved ekstremvær. Det er derfor ikke nødvendig med spesielle tiltak som heving av byggegrunn eller tilkomstveier.

Administrasjonen er betenkelig med løsningen det er lagt opp til, men finner at den kan være overkommelig med tanke på at det reguleres til fritidsbebyggelse og naust, ikke boligbebyggelse. Det er et generelt forbud i PBL mot å bygge fareutsatt; PBL § 28-1: *Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.* Det er snakk om et eksisterende bygg som endres til en bruk hvor det ikke vil utgjøre en fare for noen om det oversvømmes, så lenge fritidsboligene ligger godt over flomnivå og byggets konstruksjon tåler påkjenningen. Hverken naust eller parkeringskjeller er beregnet for varig opphold. Dersom det meldes om forhold som tilsier at parkeringsgarasjen vil oversvømmes, anses det ikke som naturlig å legge opp til bruk av fritidsboliger i dette tidsrommet. Det legges opp til et varslingssystem som gir rom for evt. fjerning av bil og annet utstyr i etasjen ved forandring av havnivå. Stormflo og havnivåstigning er forhold som kjøpere må gjøres oppmerksomme på, noe som vil fremgå av en varslingsplan, og som rettighetshavere da må ta ansvar for å overholde med tanke på egne eiendeler. Så argumentet administrasjonen legger vekt på er at det ikke er snakk om permanent bolig, men fritidsboliger (hvor en kan vurdere bruk eller ikke etter forholdene) og naust som i utgangspunktet skal nyttes til lagring av utstyr som skal tåle sjøvann. Det påpekes for øvrig at fritidsboligene vil ha gangadkomst over uteoppholdsarealet (på taket av parkeringskjelleren), og at det dermed er muligheter for bruk så lenge en ikke er avhengig av å kunne parkere biler inne i bygget.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget legger ikke opp til at kommunen selv skal bygge ut noe. De arealer som i planen reguleres offentlige er allerede delvis opparbeid og i hovedsak i kommunens eie.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Det er lagt opp til felles uteoppholdsareal på ca. 340 m². Krav til felles uteoppholdsareal er iht. kommunal norm 30 m² per enhet (12x30=360). Krav iht. normen anses som tilnærmet dekket med tanke på uteoppholdsareal da planforslaget legger opp til maks 12 enheter.

SAKSBEHANDLING:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 09.11.17 - sak 159/17 og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til reguleringsplan for Kong Ferking datert 09.11.17 legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 17.01.18.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, kultur.....05.01, 02.11 og 16.11.18
2. Karmsund Havn IKS11.01.18
3. Kystverket Vest.....04.01.18
4. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen11.12.17
5. Fiskeridirektoratet.....01.12.17
6. Haugaland Kraft.....30.11.17
7. Direktoratet for mineralforvaltning30.11.17
8. Fylkesmannen i Rogaland.....27.11.17

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt. Uttalelsene er vurdert av både forslagstiller og kommunalsjef teknisk. Dette ettersom planforslaget i løpet av prosessen har gått fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse, forslagstiller måtte beskrive de nye forholdene, samtidig som endringen i seg selv svarer opp på en del av innholdet i uttalelsene. Videre krevde kommunen svar på flere av temaene som fremgår av de innkomne uttalelsene, og det var dermed naturlig at dette ble svart opp på av forslagstiller. For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

I planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn manglet et vedlegg til planbestemmelsene. Denne mangelen medførte at planforslaget måtte legges ut til nytt offentlig ettersyn. I denne sammenheng konkluderte kommunen også med å sende ut et bredere varsel ettersom det hadde vært etterspurt varsling fra grunneiere omkring planområdet.

Planforslaget har vært utlagt til nytt, utvidet offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 30.01.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader:

A. Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.....11.01. og 30.01.19
2. Kystverket Vest.....17.01.19
3. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen08.01.19
4. Fiskeridirektoratet.....30.01.19
5. Fiskerilaget Vest04.02.19
6. Fylkesmannen i Rogaland.....11.01.19

B. Private merknader:

1. Tor Austad Nes	21.01.19
2. Novaform på vegne av Kong Ferking AS v M. Dahl	23.01.19
3. Ann-Esther Liknes	29.01.19
4. Karl Sigurd Tønnesen.....	29.01. og 30.01.19
5. Borghild Lurane Tønnesen	29.01.19
6. John Olav Nessa.....	31.01.19
7. Albert Ferkingstad	29.01.19
8. Jacob Ferkingstad	30.01.19
9. Elisabeth Thorheim og Bjørn Ove Ådland	29.01.19
10. Geir Sigurd Ådland.....	30.01.19
11. Nina Ådland	30.01.19

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt. Uttalelsene er vurdert av både forslagstiller og kommunalsjef teknisk. Dette ettersom planforslaget i løpet av prosessen har gått fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse, forslagstiller måtte beskrive de nye forholdene, samtidig som endringen i seg selv svarer opp på en del av innholdet i uttalelsene. Videre krevde kommunen svar på flere av temaene som fremgår av de innkomne uttalelsene, og det var dermed naturlig at dette ble svart opp på av forslagstiller. For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Planforslaget ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 2.gang i møte den 09.06.20 - sak 75/20 og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen innarbeide følgende rekkefølgekrav (som erstatning for § 30) til opparbeidelse av deler av Søre Ferkingstadveg:*

Søre Ferkingstadveg med snuplass, fra og med kryss med fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/Stavavegen) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk. Snuplass skal opparbeides som snuhammer i kryss mellom Søre Ferkingstadveg og o_V2 (ned til kai som vist i foreliggende plankart).

Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/Stavavegen), denne skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før byggestart.

Videre skal planbeskrivelsens siste avsnitt i kapittel 4.14 Trafikkforhold omskrives i samsvar med rekkefølgekravet.

2. *Hovedutvalg teknisk og miljø anmoder tiltakshaver ta initiativ til fremforhandling av utbyggingsavtale i tråd med kapittel 17 i PBL for å sikre en bærekraftig kostnadsfordeling av nødvendige utbedringstiltak på Søre Ferkingstadvei, hvor også Karmøy kommune skal bidra med sin andel for å sikre gode trafikal løsninger for alle typer kjøretøy.*
3. *Planforslaget, etter revidering iht. vedtakets pkt. 1., legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 25.08.20.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune - Regionalplanavdelingen	06.08.20
2. Kystverket Vest.....	28.08.20
3. Direktoratet for mineralforvaltning	28.08.20
4. Fiskarlaget Vest	28.08.20
5. Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv	12.08.20
6. Fiskeridirektoratet – Region Sør.....	30.07.20
7. Fylkesmannen Rogaland.....	21.07.20
8. Statens vegvesen.....	08.07.20
9. Mattilsynet	07.07.20

B. Private merknader:

1. Borghild og Karl Sigurd Tønnesen	25.08.20
2. Advokatfirmaet Responsa AS på vegne av Kong Ferking AS ...	25.08.20
3. John Olav Nessa.....	24.08.20
4. Ferkingstad Havtun AS v/Gunnar Tangen	17.08.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK 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, nye konflikter, knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Det er gjort følgende endringer etter 2.gangsbehandling og nytt offentlig ettersyn:

- Plankart:
 - Renovasjonsområde er flyttet for å være lettere tilgjengelig (tidligere avsatt område sør for f_V1 reguleres til annen veggrunn – grøntareal)
 - Annen veggrunn er lagt inn i hver ende av regulert parkering langs vei, og skal tilrettelegges som adkomst mellom veg og renovasjonsområde og felles uteområde for fritidsboliger
 - Grensen for *Bestemmelseområde – Utforming, uteoppholdsareal(#1)* er lagt som en heltrukken linje, noe lenger nord enn tidligere
- Planbestemmelsene: Det er innarbeidet noen nye bestemmelser og gjort noen mindre justeringer, og fremgår i rød skrift i dokumentet
- Planbeskrivelse: Mindre justeringer og noe tilleggstekst, og fremgår i rød skrift i dokumentet

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at den i hovedsak, etter endring fra bolig til fritidsbolig, følger opp kommuneplanens arealbruk.

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 13.10.20, godkjennes.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 28.09.2020

Eiliv Staalesen
sign.

Vedlegg:

Planbestemmelser

oversiktskart

Plankart

Tilgrensende reguleringsplan - utsnitt

Kommuneplan

Planbeskrivelse

Illustrasjoner - tegninger

kart - skisse teknisk plan

Uttale fra fiskeridirektoratet

Uttale fra fylkesmannen

Uttale fra Statens vegvesen

Uttale fra Mattilsynet

E-post fra Mattilsynet

Merknad fra Rogaland fylkeskommune, 06.08.20, PPlan 1027

Uttale til høring av detaljregulering 1027 - Kong Ferking

Uttalelse til høring av reguleringsplan for Kong Ferking

Merknad fra fiskarlaget vest 28.08.20

2020_Ferkingstad_kart

Merknader fra Borghild og Karl Sigurd Tønnesen 25.08.20 Kong Ferking, plan 1027

Uttale fra fylkeskommunen, seksjon kulturarv - automatisk freda kulturminne

Merknad fra John Olav Nessa

Merknad fra Adv.Responsa AS pva Kong Ferking AS

Høringsuttalelse til reg.plan 25.8.20

Merknad fra Ferkingstad Havtun AS v/Gunnar Tangen - 17.08.20

Uttalelser 1. gangs offentlig ettersyn (KST)

Uttalelser 1. gangs utvidet offentlig ettersyn (KST)

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. UTTALELSER OG PRIVATE MERKNADER TIL 2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

UTTALELSER

1. Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen:

Fylkesrådmannen ser at planforslaget i stor grad ivaretar merknader som ble gitt i vår tidligere uttalelse. Ved at mønehøyde fra kai skal variere fra 7,7 m og 9 m bidrar dette til å begrense uheldige overganger til eksisterende verneverdig bebyggelse, og havnens helhetlige uttrykk generelt. Det vurderes som positivt at tilpassing til eksisterende bygningsmiljø søkes ivaretatt med føringer knyttet til arkitektonisk kvalitet, materialvalg og fargesetting i planbestemmelsenes § 15.

Eksisterende bebyggelse følger byggegrense mot kai og har et enhetlig fasadeuttrykk. I planbestemmelsenes § 28 åpnes det for at det skal være rom for å detaljere/utforme fasaden over 1.etasje mot sjø ved at bygningsdeler eller fasadeelementer legges noe utover dagens fasader på eksisterende bygninger. Fylkesrådmannen fraråder dette da det vil bryte med typologien til det verneverdige bygningsmiljøet i Ferkingstad Havn. Av samme grunn fraråder fylkesrådmannen også at planen åpner for bruk av utadhengende balkonger på fasadene mot kai/sjø. Her anbefales det heller at planforslaget enten gir rom for balkonger som er trukket inn i fasaden eller innadslående franske balkonger.

Fylkesrådmannen vil ellers peke på at øvre ramme for størrelse på naust overgår rammene gitt i bestemmelsene i kommuneplanen. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at maksimal størrelse for naust blir redusert i tråd med kommuneplanen. En praksis i dreining av større naust enn det som er fastsatt i kommuneplanen, er uheldig.

Rådmannen sin vurdering:

1. Rådmannen finner at § 28 (nå § 29) kan videreføres og vil i denne sammenheng påpeke at planområdet ligger utenfor det verneverdige bygningsmiljøet. Det er naturlig at prosjektet vil bryte noe med typologien da det er et mye større prosjekt som tilrettelegger for annen type bebyggelse og bruk sammenlignet med eksisterende bebyggelse i havnen. I denne sammenheng vil rådmannen også vise til at verken fylkeskommunens kulturavdeling eller kommuneantikvaren, i forbindelse med nytt offentlig ettersyn, har kommet med innvendinger til utformingen. Det vises for øvrig til svar på merknad angående fredning i havnen fra Borghild og Karl Sigurd Tønnesen.

I forhold til størrelse på naust vurderer rådmannen at det i dette tilfellet, da det ikke er snakk om frittstående naust eller ubebygde område, at størrelsen ikke har så stor betydning med tanke på privatisering og belastning av strandsonen. Da også tatt i betraktning at naustene ligger i underetasjen av fritidsboligene, og noen naust mest sannsynlig vil være tilknyttet fritidsboligene. Rådmannen viser i denne sammenheng også til uttalelsen fra Fylkesmannen og egen vurdering av den.

2. Kystverket Vest:

Kystverket har tidligere gitt uttale til forslag til plan om blant annet 8 boenheter innenfor dette planområdet hvor vi gav følgende uttale:

«Dette er et planformål som er i strid med statens intensjoner med utbyggingen av fiskerihavnen. Vårt faglige råd er at det ikke tillates etablering av boenheter helt ned i havnen, som vist i forslag til plan, av hensyn til bruken av fiskerihavnen. Dette området er en del av bakarealet til allmenningskaia som Statens havnevesen/ Kystverket har opparbeidet rundt det indre havnebassenget. Vi anbefaler tilrettelegging for sjørettetnæring i dette området.

Dersom Karmøy kommune allikevel velger å tillate etablering av boenheter innenfor dette område må det være utbyggers ansvar å iverksette tilstrekkelig avbøtende tiltak for å kunne oppfylle støykravene mv. uten at dette legger restriksjoner på utnyttelsen av fiskerihavnen. Vårt faglige råd er at det må tilføyes planbestemmelsen at det er utbyggers ansvar å iverksette avbøtende tiltak for å oppfylle støykrav mv. uten restriksjoner for fiskerihavnen.

Begrunnelse for våre faglige råd:

Ferkingstad er en statlig utbygd fiskerihavn. Staten ved Kystverket har oppført moloer og kaiene i havnen, samt utdypet hele det indre havnebassenget i Ferkingstad fiskerihavn. Grunn til fiskerihavneanlegget er sikret både ved grunneiererklæringer og ved kommunens grunnerverv i forkant av etablering av ytrehavn og utvidelse av indre havn. Intensjonen med statens investeringer er å legge forholdene bedre til rette for fiskerinæringen og annen sjørettetnæring.

Det er investert betydelige beløp for å legge forholdene bedre til rette for sjørettetnæringsvirksomhet i Ferkingstad fiskerihavn. Som statlig havnemyndighet har Kystverket ansvar for å sikre at statens investeringer og intensjoner i fiskerihavnen blir ivaretatt i plansammenheng.

I vårt innspill til kommuneplanens forslag om å endre arealformålet rundt havnebassenget i Ferkingstad fiskerihavn til kombinert bebyggelse og anleggsformål hadde vi faglige råd om å endre arealet til havneformål.

Ved annengangsutlegging hadde Karmøy kommune som tilsvar til vårt faglige råd om å endre til havneformål beholdt kombinertformålet, men tilføyd planbestemmelse pkt. 8.3 at bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, ikke kan nyttes til boligformål. I en statlig utbygd fiskerihavn har fiskefartøyer fortrinnsrett til fortøyningsplass. Det er fiskefartøyer som har sine fortøyningsplasser langs kaiene tett inn til planområdet.

I en fiskerihavn vil det være både støy og lukt, og ved å legge til rette for boenheter i dette området vil det kunne skape unødvendige konflikter, samt at det legger beslag på areal som er tiltenkt sjørettetnæring. Kystverket kan ikke akseptere at boenheter helt ned i fiskerihavneområdet medfører begrensninger på utviklingen og utnyttelsen av fiskerihavnen. Vi mener at behovet for boenheter må dekkes andre steder enn nede i fiskerihavnen. Vi er særs bekymret for at dersom Karmøy kommune aksepterer tilrettelegging for boenheter på bakarealet til kaien i dette området så vil det være starten på en rekke ønsker om omregulering til boligformål rundt havnebassenget. Hvordan har Karmøy kommune tenkt å ivareta næringsinteressenes behov i fiskerihavnen når de andre bygningseierne rundt fiskerihavnen fremmer forslag om tilsvarende omregulering av sine bygninger til boenheter?

Faglige råd:

- Vårt faglige råd er at det ikke tillates etablering av boenheter i dette området av hensyn til bruken av fiskerihavnen.

Alternativt:

Dersom kommunen allikevel tillater etablering av boenheter innenfor dette område må det være utbyggers ansvar å iverksette tilstrekkelig avbøtende tiltak for å kunne oppfylle støykravene mv. uten at dette legger restriksjoner på utviklingen og utnyttelsen av fiskerihavnen. Vårt faglige råd er at det må tilføyes planbestemmelsen at det er utbyggers ansvar å iverksette avbøtende tiltak for å oppfylle støykrav mv. uten restriksjoner på bruken av fiskerihavnen.»

Vi kan ikke se at foreslått endring til 12 fritidsboliger mv. vil ha en særlig annen innvirkning på fiskerihavnen enn det vi har påpekt i våre tidligere uttalelser vedrørende boligbebyggelse, jf. merknader over. Vi opprettholder vår anbefaling om å tilrettelegge for sjørettet næring i dette området.

Vi har satt Rogaland fylkeskommune på kopi siden Rogaland fylkeskommune har fra 01.01.2020 overtatt ansvaret for oppfølging og ivaretagelse av de statlig utbygde fiskerihavnene i Rogaland.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til egen vurdering av uttalelsen fra Kystverket til utlegging til offentlig ettersyn og vil igjen fremheve følgende bestemmelse til blandet formål (som planområdet omfattes av) fra kommuneplanens arealdel:

*a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. **Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.***

Kystverket påpeker at de i sitt innspill til kommuneplanens forslag om å endre arealformålet rundt havnebassenget i Ferkingstad fiskerihavn til *kombinert bebyggelse og anleggsformål* hadde faglige råd om å endre arealet til *havneformål*. Ved annengangsutlegging hadde Karmøy kommune som tilsvarende til det faglige råd om å endre til havneformål beholdt kombinertformålet, men tilføyd planbestemmelse pkt. 8.3 at *bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, ikke kan nyttes til boligformål*. Rådmannen mener at Karmøy kommune her tok stilling til ønsket bruk av havnen, og gjorde en konkret vurdering av at fritidsboliger tillates, til tross for faglige råd om å endre til havneformål. Videre vil rådmannen påpeke at bestemmelsen, til tross for at Ferkingstad havn er en statlig utbygd fiskerihavn, sier at bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

Med tanke på bruken av havnebassenget og dagens kai, vil rådmannen vise til at kommuneplanen viser blandet formål på land, mens havnebassenget er avsatt til småbåthavn. Foreliggende planforslag omfatter ikke regulering av sjøareal, samtidig som dagens kai reguleres offentlig med følgende bestemmelse:

§23 Eksisterende kai har formål som fiskerikai. På kai er det kun lov til nyttekjøring til tilgrensende bebyggelse så lenge det ikke er i konflikt med næringsutøvelse i fiskerihavnen. Det er ikke tillatt med parkering på kai, kun av og pålessing.

Rådmannen mener at dette ikke bryter med at det i en statlig utbygd fiskerihavn er fiskefartøyer som har fortrinnsrett til fortøyningsplass.

Kystverket viser til at Rogaland fylkeskommune er satt på kopi siden Rogaland fylkeskommune har fra 01.01.2020 overtatt ansvaret for oppfølging og ivaretagelse av de statlig utbygde fiskerihavnene

i Rogaland. Rådmannen kan ikke se at fylkeskommunen har noen innvendinger i forhold til arealbruken som planforslaget legger opp til.

3. Direktoratet for mineralforvaltning:

DMF ga uttalelse uten merknad til offentlig ettersyn av planen 30.11.2017. Det har ikke kommet til nye registreringer av mineralske ressurser eller bergrettigheter i området siden vår uttalelse. DMF har dermed ikke merknader til ny høring av reguleringsplan for Kong Ferking i Karmøy kommune.

4. Fiskarlaget Vest:

Generelt: Ein gjere merksam på at fiskarar kan til tider oppleve å motta klagar frå bebuarar og fritidsbebuarar. Det er viktig at ein respekterar fiskarane sin hevdvunne rett til bruk av sjøområde og næringsområde i si verksemd.

Mange meiner at eitt lite enkelt prosjekt ikkje kan skade, men mange nok slike så avgrensar ein tilgjengeleg areal for fiske bit for bit. Det er viktig at tilhøva blir lagt til rette slik at norske fiskarar fortsatt kan skape verdiar av fiske for spesielt kystsamfunna våre. «Sjøvern» er like viktig for fiskerinæringa, som «jordvern» for jordbruk.

Ein må òg vere merksam på at ikkje lyssetjing på land og i strandsona blir slik at det kan blende eller vere til ulempe for fiske/ferdsel på sjøen.

Kong Ferking: Fiskarlaget Vest visar til at det er registrert fiskerihamn i området. Aktivitet knytta til fiskerihamna vil mellom anna føre med seg støy og lukt, på dag og nattestid.

Ein er òg avhengig av velfungerande infrastruktur (vegar) på land utan hindringar. Ein visar til vår uttale av 04.02.19 og tidlegare dårlege erfaringar knytta til utbygging av bustadar og fritidsbustadar i område med fiskeriverksemd. Sjølv om føremålet er endra frå bustad til fritidsbustad, endrar ikkje det vår fråråding frå utbygging i området.

Kommunen har spesielt ansvar å ivareta lokale og regionale fiskeriinteresser i plan /reguleringsprosessar. Ein ber difor om at kommunen vernar om fiskerihamna og ikkje vedtek prosjekt som kan ha skadeleg effekt på næringsverksemda i området.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til egen vurdering av uttalelsen fra Kystverket.

5. Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv:

Fylkesrådmannen viser til tidlegare korrespondanse i saka. Denne uttalen gjeld leikeplassen og forholdet til automatisk freda kulturminne, her Ferkingstad gamle kyrkjestad.

Det er positivt at forslagsstillar har teke inn ordlyden om at «det må tas tilbørlig hensyn til Ferkingstad gamle kirkested ved utforming av leikeplassen» i planføresegnene (§18). I brev herfra datert 02.11.2018 kom vi i tillegg med eit utfyllande forslag til bestemming:

Lekestativene må tilpasses omgivelsene og ikke ha en dominerende og skjemmende effekt på middelalderkirkestedet. Lekeapparatene bør fortrinnsvis være i tre og i nøytrale farger. Forslag til utforming av lekeplass skal oversendes regional kulturminnemyndighet for vurdering i forkant av oppstart av tiltak.

Fylkesrådmannen ber om at dette blir teke med i føresegnene, §18, o_LEK1.

Vi vil elles gjere merksame på at sjølv om det i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i området som vert omfatta av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks varslast om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert funnet, jfr Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

Rådmannen sin vurdering:

Kommunen ønsker ikke, iht. kommunalteknisk norm av hensyn til holdbarhet, vedlikehold, og sikkerhet, lekeapparater i tre. Men sektor samferdsel og utemiljø, som sitter på vedlikeholdsansvaret av kommunale lekeplasser, påpeker at det finnes apparater som ser ut som tre. De foreslår at disse eventuelt brukes. På denne bakgrunn innarbeides følgende i § 18:

Lekestativene må tilpasses omgivelsene og ikke ha en dominerende og skjemmende effekt på middelalderkirkestedet. Lekeapparatene bør fortrinnsvis være i et materiale som fremstår som tre og i nøytrale farger. Forslag til utforming av lekeplass skal oversendes regional kulturminnemyndighet for vurdering i forkant av oppstart av tiltak.

Følgende bestemmelse er allerede innarbeidet:

§ 3 Eventuelle funn av automatisk fredede kulturminner ved gjennomføring av planen skal straks varsles til Rogaland Fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

6. Fiskeridirektoratet – Region Sør:

Vi viser til vårt tidligere høringssvar i saken, datert 30.01.2019.

Vi kan ikke se at endring av formål fra bolig til fritidsbolig vil gi oss grunnlag for å endre vårt syn på utbygging i havnen til andre formål enn næringsformål.

Vi gjentar at Ferkingstad fiskerihavn er et område for utøvelse av næringsvirksomhet og er i bruk av fiskefartøy. Statens forutsetning for å gi finansiering til infrastruktur i havnen er at denne infrastrukturen skal nyttes til næringsformål (fiskeri) og ikke til bygging av fritidsboliger, naust eller parkering knyttet til fritidsboliger.

Bruken av havna til fiskeriformål medfører støy, lukt og trafikk. Blant annet som følge av aktiviteter som trafikk av fiskebåter ut og inn av havna, at redskap og annet utstyr settes på land og tas om bord, samt motordur og annen lyd i forbindelse med at fiskefartøy ligger til kai. I tillegg må det være atkomst til kaikanten fra land for å bringe eller hente redskap, utstyr og mannskap.

Fiskerirelatert aktivitet må påregnes å foregå til alle døgnets tider som en naturlig følge av formålet for fiskerihavna.

Vi registrerer at kommunen har foreslått bestemmelse om støy (§17), og knyttet denne til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Formålet med denne retningslinjen er

å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder og kan følgelig ikke brukes i fiskerihavnen som er bygd ut til havneformål. Det vil være riktig å bruke retningslinje for havner og terminaler. Vi forutsetter at kommunen retter opp dette i sin videre behandling av saken.

Vår vurdering er at å legge til rette for fritidsboliger med tilhørende naust og parkering verken er forenlig med formålet for den bruken havna er bygd ut for, eller med de aktivitetene som foregår der i dag.

Vi ser oss dessverre nødt til å gi faglig råd om å ikke tillate fritidsboliger, naust eller parkering knyttet til fritidsboliger i havna. Vi tilrår at kommunen gjennom sin arealdisponering og planbestemmelser sørger for at det arealet som benyttes av fiskerne langs og på kaiene ikke beslaglegges av annen aktivitet. Vi tilrår derfor at fritidsboligene trekkes lenger inn på land.

Når det gjelder tilrettelegging av areal for 12 naust knyttet til fritidsboliger, ber vi om at kommunen legger til rette for dette utenfor fiskerihavnen.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til egen vurdering av uttalelsen fra Kystverket (ved nytt offentlig ettersyn), samt egen og forslagstillers tidligere vurdering av uttalelsen fra Fiskeridirektoratet (ved offentlig ettersyn).

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Den gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk rundt eksisterende støyende virksomhet.

7. Fylkesmannen Rogaland:

Til 1. offentlig ettersyn hadde vi faglig råd om at bestemmelser om høyde og størrelse i kommuneplanen burde innarbeides i reguleringsplanen.

Vår vurdering

Det er lagt inn bestemmelser om maksimal høyde og størrelse for hytter i reguleringsplanen. Det er gitt bestemmelser om at naust kan ha en maksimal størrelse på 40 m². Dette er ikke i tråd med kommuneplanen, hvor naust skal ha en maksimal størrelse på 30 m². En hensikt bak størrelsesbegrensningen i kommuneplanen er å hindre at naustene brukes til varig opphold og økt fritidsbruk. Siden naustene skal plasseres i 1. etasje av fritidsboligene og det er lagt inn bestemmelser om at naust ikke skal brukes til varig opphold, har Fylkesmannen ingen vesentlige merknader til planen.

Rådmannen sin vurdering:

Naustene blir som påpekt i 1. etasje, med fritidsbebyggelse over. Området er dermed allerede avsatt til fritidsbruk, og det er sannsynlig at naust kan bli i tilknytning til fritidsboligene over. Med en kommuneplan som åpner for både naust og fritidsbebyggelse finner ikke rådmannen at størrelsen på naustene i dette tilfellet er av avgjørende betydning i forhold til hensikten bak størrelsesbegrensningen i kommuneplanen.

8. Statens vegvesen:

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs

riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivarettatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

I/ved planområdet er det fylkesveg 4842. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.

Statens vegvesen har ikke merknader til detaljreguleringen.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til planbestemmelsenes § 31:

Søre Ferkingstadveg med snuplass, fra og med kryss med fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/Stavavegen) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk. Snuplass skal opparbeides som snuhammer i kryss mellom Søre Ferkingstadveg og o_V2 (ned til kai som vist i foreliggende plankart).

Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/Stavavegen), denne skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før byggestart.

9. Mattilsynet:

Mattilsynet har ingen merknader på dette nivået i planen.

PRIVATE MERKNADER

2. Borghild og Karl Sigurd Tønnesen:

Etter å ha studert planbeskrivelsen for fritidsboliger i Ferkingstad havn, ser vi oss nødt til å komme med noen merknader.

Det går i hovedsak på utformingen av byggene. Vi forstår at utbygger er interessert i å få mest mulig ut av tomta, og derfor nå har gått i fra 18 enheter til 24. 12 fritidsboliger og 12 naust. Dette medfører en stor høydeforskjell på dette bygget i forhold til nåværende bebyggelse. Selv om det er lempet litt på høyden, er de fremdeles mye høyere enn alle andre sjøhus i havna.

o «Planområdet på ca. 1,4 da ligger i Ferkingstad havn. Formålet med planen er i hovedsak å tilrettelegge for 12 fritidsboliger og 12 naust med parkering. Etter 1. offentlig ettersyn er det gjort endringer i planforslaget, i hovedsak som følge av endring fra bolig til fritidsbolig»

Dette er et direkte sitat fra kommunen, klippet fra nevnte planbeskrivelse. Her er kommunen enig med oss i at området ligger i Ferkingstad havn og ikke ved. Dette har vi påpekt tidligere, at planområdet ligger i havna og ikke utenfor. Når Ferkingstad havn er listet som A-objekt, og blir beskrevet som område som bør reguleres til bevaring, skal vel dette gjelde hele havna? Ser at Rogaland fylkeskommune har uttalt seg om middelalderkirkegården som ligger et godt stykke fra havna, men er de informert om at havna er listet som A-objekt og at planområdet ligger i havna?

Har det vært befaring fra fylkeskommunen? Jeg viser her til uttalelse fra fylkesrådmannens kulturavdeling den 30.01.2019. Her kommer det tydelig fram hva de mener om saken.

De som i sin tid har utelatt akkurat denne tomten fra kartet over Ferkingstad havn kan ikke ha sett helheten i havneområdet. Vi stusser veldig over den avgjørelsen.

Klippet fra planbeskrivelsen:

I kommunenes kulturminneplan er Ferkingstad havn listet som A-objekt (Områder som bør reguleres til bevaring) og beskrevet slik:

Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en open bukt med båtstø her. Dagens hamn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er fra 60-tallet. Det er ikke bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten av naust, kaier og molo utgjør i dag.

Det er ønskelig at disse objektene og områdene reguleres til bevaring med hensynssone jf. plan- og bygningsloven §12-6. Dersom de faller inn under et område eller ligger i nær tilknytning til et område det skal utarbeides reguleringsplan for, skal de inkluderes og reguleres med hensynssoner.

Området som planen for Kong Ferking omfatter ligger utenfor A-området. Kommuneantikvaren har vært involvert i forbindelse med planarbeidet og Rogaland fylkeskommune, ved kulturarvseksjonen er varslingspart.

Her vises det til illustrasjon kart under punkt 3.2.

Det som er interessant her, er at alle kan se at området til kong Ferking ligger midt i havna. Faktisk rett etter innseilingen. Hvordan det kan ha falt utenfor i kulturminneplanen er en gåte. Når ble den vedtatt og hva lå til grunn for at dette området ikke ble innlemmet som A-objekt? Det gjelder også det flotte gamle fiskemottaket som nå er resturert i opprinnelig stil, og fremstår som et smykke i havna.

Alle som har vært på befaring i Ferkingstad havn, ser at planområdet er midt i havna. Slik vi ser det må da utbygger følge de krava som alle andre sjøhuseiere er pålagt. Det er blitt søkt om fasadeendringer, utbygg, skifting av vinduer, balkong eller altaner mot havna. Flere sjøhusnaboer forteller at de har fått avslag, og lydig innfunnet seg med at det går på helheten i bebyggelsen og uttrykket i havna. Nybygg er blitt stoppet pga kotehøyder og bredde i forhold til nabobygget.

Vi forventer at kommunen behandler alle sakene rettfærdig, og at reglene gjelder likt for alle.

Ellers gjelder de fleste punktene i merknaden sendt av oss ved forrige høring fremdeles (unntatt de som naturlig nok faller bort pga at søker nå har gått bort fra boligbebyggelse til fritidsboliger).

Rådmannen sin vurdering:

Det planlegges i utgangspunktet at fritidsboligene skal få tilbud om naust, men det er også aktuelt å leie/selge naust til andre. Denne fordelingen vil bli klarlagt etter nærmere vurdering av interesse og behov.

Med tanke på utforming av bebyggelsen viser rådmannen til uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen og egen vurdering av denne.

Planforslaget har vært utlagt 2 ganger til offentlig ettersyn, hvor rådmannen finner at planforslaget som nå har vært til 2.gangs utleggelse delvis har tatt til følge tidligere innspill knyttet til tilpasning og arkitektonisk utforming.

Slik rådmannen vurderer det er ikke Ferkingstad havn prioritert med tanke på regulering til bevaring, i forhold til at deler av havnen er avsatt til A-objekt, men ikke tatt med i kommunens planstrategi over områder som skal reguleres. Rådmannen kan si seg enig i at det hadde vært fint og fått en helhetlig plan for hele havnen, hvor det ble lagt føringer for hvilke tiltak som kan godtas i området og en mer konkret vurdering på hvor sterke føringer som skal legges på eiendommene som ligger utenfor A-området. En kommune har mange saker å ta stilling til og det gjøres prioriteringer. I dette tilfellet støtter rådmannen seg på at kommuneplanen er vedtatt uten hensynssone for kulturmiljø for planområdet, planområdet er ikke vurdert som en del av A-området, samtidig som en sikring av miljøet ut over kulturminneplanens avgrensning ikke er prioritert. Det presiseres at det i forbindelse med utarbeidelsen av kulturminneplanen ble vurdert at det er naustbebyggelsen i havna som har verdi som kulturminne.

Planarbeidet har vært gjennom en prosess hvor kommuneantikvaren har vært involvert og hatt dialog med fylkeskommunen. Det har innkommet faglige råd, men ikke innsigelser til planarbeidet. Rådmannen leser av dette at det er meninger om området, men at de ikke er sterke nok til å gi føringer ut over det som nå er innarbeidet i planforslaget. Det er tidligere blant annet vurdert at det ikke er ønskelig med kopier av den eldre bebyggelse, samtidig som dette tidligere næringsbygget allerede skiller seg ut i fra naustbebyggelsen fr 1960 tallet som ligger innenfor A-området.

3. Advokatfirmaet Responsa AS på vegne av Kong Ferking AS:

1 Innledning

På vegne av Kong Ferking AS (KF) inngis med dette høringsuttalelse i forbindelse med ovennevnte sak.

KF sin uttalelse er nødvendig som følge av Karmøy kommune sitt vedtak i Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) datert 9.6.20 hvor KF ble pålagt et rekkefølgekrav.

Jeg vil i pkt. 2 nedenfor gi en kort gjennomgang av sakens bakgrunn. I og med at jeg mener at kommunes vedtak er ulovlig etter plan- og bygningsloven § 12-7 (1) nr. 10 vil det rettslige grunnlaget for vedtaket ble kommentert i pkt. 3 nedenfor.

I og med at kommunes vedtak er uhjemlet vil det være ugyldig. Rettsvirkningen av ugyldighet blir kort kommentert i pkt. 4.

2 Kort om sakens bakgrunn

Tiltakshaver Martin Dahl kjøpte i november 2016 eiendommen gnr. 22 bruksnummer 212 og 214 i Karmøy kommune. I den forbindelse stiftet han selskapet Kong Ferking AS til å forestå utbyggingen. Konsulentselskapet Procon AS fikk i oppgave om å utarbeide forslag til detaljreguleringsplan for eiendommen.

Det ble opprinnelig planlagt etablering av 8 boliger med tilhørende parkeringsgarasje, samt 4 parkeringsplasser ute. Tiltakshaver var i god tro om at reguleringsplanen var i tråd med kommuneplanens arealdel som tillot oppføring av bolig.

Kommunen stilte i forbindelse med etablering av boliger følgende rekkefølgekrav til

opparbeidelse av offentlig vei:

§ 24 Offentlig kjøreveg med snuplass for buss skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

§ 25 Ferdig opparbeidet og godkjente offentlig veianlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse til nybygg.

§ 26 Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen, denne skal godkjennes av Statens vegvesen før byggestart.

I etterkant viste det seg at Karmøy kommune hadde gjort feil i kunngjøringen av kommuneplanen. Bestemmelsen om at området «ikke (kan) nyttes til boligformål» var ikke tatt med i planen. Feilen medførte at KF ikke kunne anvende området til den opprinnelige hensikten med kjøpet (boligformål). KF ble i Haugaland Tingrett erkjent erstatning for dette, se dom av 13. mai 2020 med saksnummer 19-189118TVI-HAUG.

Formålet ble ved 2. gangs behandling endret fra bolig til fritidsbebyggelse med naust. Det ble også her tatt inn rekkefølgekrav til vei i planbestemmelsen:

§ 30 Det skal opparbeides snuplass i kryss mellom Søre Ferkingstad veg og veg ned til kai før bebyggelse til nytt formål tas i bruk.

I etterfølgende behandling vedtar HTM at § 30 skal erstattes av et mer omfattende rekkefølgekrav til Søre Ferkingstad vei. Det nye rekkefølgekravet innebærer at:

- Søre Ferkingstad veg med snuplass, fra og med kryss med fylkesvegen (Søre Ferkingstad veg/ Stavavegen) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk. Snuplass skal opparbeides som snuhammer i kryss mellom Søre Ferkingstad veg og o_V2 (ned til kai som vist i foreliggende plankart).
- Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen (Søre Ferkingstad veg/ Stavavegen), denne skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før byggestart.
- Videre skal planbeskrivelsen siste avsnitt i kapittel 4.14 Trafikkforhold omskrives i samsvar med rekkefølgekravet.

I dette ligger et krav om at Søre Ferkingstad vei skal opparbeides med snuplass før KF AS kan ta bebyggelse i bruk innenfor sitt planområde. Kravet knytter seg til opparbeidelse av vei utenfor planområdet.

Rekkefølgekravene til opparbeidelse av Søre Ferkingstad vei med snuplass ble først satt som rekkefølgekrav til utbyggingen av Ferkingstad Havtun (planid 1015). Planbestemmelsen er vedtatt og gjeldende. Veien og snuplassen ligger innenfor planområdet til Ferkingstad Havtun. Det er tale om et større prosjekt der det er lagt opp til 23 fritidsboliger med parkering. Enhetene skal være over to etasjer med plass til båt i første etasje.

Rekkefølgekravene til offentlig vei er:

§32. Offentlig kjøreveg med snuplass for buss skal være ferdig opparbeidd før det blir gitt brukstillatelse for fritidsboliger innenfor planområdet.

§33. Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse for nybygg.

§34. Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen, denne skal godkjennes av Statens vegvesen før byggestart.

Rekkefølgekravene til opparbeidelse av offentlig med vei med snuplass er følgelig overført direkte fra planbestemmelsene til Ferkingstad Havtun til planbestemmelsene til Kong Ferking.

KF anfører at kommunes krav om opparbeidelse av Søre Ferkingstad veg med snuplass er et rekkefølgekrav som ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 (1) nr. 10.

3 Rettslig grunnlag for KF sitt syn på saken

3.1 Lovgrunnlag

Rettsgrunnlaget i saken er plan og bygningsloven (heretter pbl.) § 12-7 første ledd nr. 10. Lovbestemmelsen gir hjemmel for kommunestyret til å stille rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Etter bestemmelsen kan kommunen i nødvendig utstrekning gi bestemmelser om at utbygging ikke kan finne sted før blant annet transport og vegnett er tilstrekkelig etablert.

Begrepet «kan» innebærer at det er del av forvaltningens frie skjønn å vurdere om det skal stilles rekkefølgekrav og hvilke rekkefølgekrav som kan stilles. Også vilkårene «i nødvendig utstrekning» og «er tilstrekkelig etablert» er underlagt kommunens frie skjønn, jf. TOSLO-2018-104016 og LB-2019-124354 (Gangvei på Mortensrud) med videre henvisninger. Det er uomtvistet at vurderingen etter pbl. § 12-7 nr. 10 er underlagt fritt skjønn.

Kommunen må likevel utøve sitt frie skjønn innfor visse grenser, jf. reglene om myndighetsmisbruk. Myndighetsmisbrukslæren stiller opp et grunnleggende krav til saklighet. I forbindelse med pbl. § 12-7 første ledd nr. 10 skal læren forhindre at kommunen misbruker sin maktposisjon til å sette urettmessige rekkefølgekrav overfor private utbyggere.

3.2 Prinsipalt: Rekkefølgekravet bygger ikke på et saklig hensyn

3.2.1 Lovens vurderingstema.

Etter myndighetsmisbrukslæren kan kommunens rekkefølgekrav ikke være vilkårlige, være basert på utenforliggende hensyn eller innebære en usaklig forskjellsbehandling.

Vi mener primært at rekkefølgekravet om etablering av snuplass og utarbeidelse av kryss på Søre Ferkingstad vei ikke er saklig begrunnet. Dette fordi kommunen har vært motivert av hensyn som ligger utenfor de behov som utbyggingen og reguleringsplanen til Kong Ferking utløser. Dette kommer vi tilbake til i punkt 3.2.2.

Lovteksten gir begrenset veiledning om hvilke rekkefølgekrav som kan stilles for utbygging av et området. Uklarheten har skapt diskusjon mellom private utbyggere og enkelte kommuner om hvilket vurderingstema som skal legges til grunn.

Det er særlig to underrettsdommer som går nærmere inn på hvilket vurderingstema som skal legges til grunn. Begge dommene er anket videre til henholdsvis lagmannsretten og Høyesterett slik resultatet ikke er endelig avgjort.

Oslo tingrett sin dom om Tullinkvartalet (TOSLO-2018-132587) gjaldt i likhet med vår sak rekkefølgekrav etter reguleringsplan for området etter pbl. § 12-7 nr. 10. Rekkefølgekravet ble i saken ansett ugyldig. Under punkt 4.2 i dommen ble vurderingstema beskrevet slik:

Rekkefølgekrav er et virkemiddel kommunen har til rådighet for å sikre at nødvendige tekniske installasjoner og infrastruktur er på plass før det gis tillatelse til utbygging av et område. Det forutsettes med andre ord en sammenheng mellom utbyggingen og de aktuelle tiltakene, noe som også kommer til uttrykk gjennom ordlyden i pbl. § 12-7: «i nødvendig utstrekning. (Min understreking).

Videre skriver tingretten

At de aktuelle tiltakene kommunen setter som vilkår (må være) saklig begrunnet i behov som utløses av utbyggingen. Andre hensyn vil være utenforliggende, og dersom vedtaket reelt sett er begrunnet i slike vil det føre til ugyldighet. (Min understreking).

Tilsvarende vurderingstema er lagt til grunn i Oslo tingrett sin dom om gangvei på Mortensrud (TOSLO-2018-104016). Dommen omhandler rekkefølgekrav som ble kjent ugyldig. Tingretten viser til at bakgrunnen for at det kan settes rekkefølgekrav er at man ikke skal begynne å bygge på tomter som ikke er klare for utvikling. Det tilsier at man ikke kan stille krav som ikke har en saklig tilknytning til denne konkrete reguleringen. Videre uttaler Oslo tingrett at:

Særlig i forarbeidene, men også i juridisk teori, fremgår det at momenter ved vurderingen om det foreligger myndighetsmisbruk vil være om det er et saklig begrunnet behov, også ut fra et rent samfunnsmessig synspunkt. Spørsmålet vil blant annet være om det er saklig grunn til å stanse utbyggingen i påvente av at rekkefølgekravet oppfylles, se Pedersen m.fl. *Plan- og bygningsrett side 340*.

Behovet kan være områdespesifikt, og ikke bare knyttet til den eller de tomtene som reguleres. Krav om særskilt rekkefølge kan oppstilles for tiltak som er ikke er nødvendiggjort bare av den enkelte utbygging. Sumvirkningene av mange enkeltutbygginger kan gjøre at det er et saklig behov.

Retten legger videre til grunn at det ikke foreligger et helt fritt hensiktsmessighetsskjønn. Kommunen kan med andre ord ikke stille rekkefølgekrav som dekker kommunens generelle behov uten noen saklig tilknytning til området som reguleres. Det blir vist til lovens ordlyd som indikerer at kommunen ikke skal regulere mer enn det som er nødvendig.

Dommen ble anket til Borgarting Lagmannsrett (LB -2019-124354) der rekkefølgekravet ikke ble kjent ugyldig. Lagmannsrettens begrunnet resultatet med at det var en klar sammenheng mellom rekkefølgekravet om opparbeidelse av turstien og den aktuelle utbyggingen. Vurderingstema ble tatt opp til diskusjon:

Etter den ovenstående gjennomgangen kan lagmannsretten uansett ikke se at det på generelt grunnlag kan innfortolkes et krav om at et rekkefølgekrav kun kan stilles for tiltak som oppstår som et konkret behov som følge av en utbygging. Kriteriene i loven er om det er nødvendig å fastsette krav om at visse tiltak må være tilstrekkelig etablert før en utbygging kan gjennomføres. Formålene må ligge innenfor lovens ramme, som det ovenfor er vist at er meget vid. Ved vurderingen må kommunen derfor kunne se hen til den totale belastningen i området, også utenfor planområdet. Et vurderingstema som begrenser seg til å vurdere hvilke konkrete behov for tekniske anlegg eller samfunnstjenester en enkeltstående utbygging krever, blir et for snevert vurderingstema.

Staten har gitt uttrykk for at det må være en viss funksjonell nærhet mellom rekkefølgekravet og planforslaget. Etter lagmannsrettens syn er det ikke grunnlag for å formulere vurderingstemaet så spesifikt. Vurderingen ligger innenfor forvaltningens frie skjønn. Grensene for forvaltningens skjønnsfrihet må vurderes basert på de alminnelige regler om

skjønnsutøvelsen er vilkårlig eller om det er tatt utenforliggende hensyn. Under denne vurderingen kan det imidlertid ha betydning om det er en funksjonell sammenheng mellom rekkefølgekravet og planforslaget». Min understreking).

3.2.2 Kommunens begrunnelse for å ta utenforliggende hensyn.

I tråd med underrettspraksis er vurderingstemaet altså om den konkrete utbyggingen skaper et saklig behov for rekkefølgekravet. Det må foretas en vurdering av hvilke behov utbyggingen medfører sett i lys av hvilke behov som har motivert kommunen til å oppstille rekkefølgekravet.

Vi kan ikke se at kommunen har foretatt en slik vurdering. På den andre siden er det holdepunkter for å trekke slutninger om kommunens begrunnelse.

Det sees først hen til hvilke hensyn Karmøy kommune har begrunnet rekkefølgekravet med.

Bakgrunnen for rekkefølgekravet om opparbeidelse av offentlig vei er først beskrevet i planbeskrivelsen til Ferkingstad Havtun punkt 3.8. Her fremgår det at veien frem til området er bred, men uregulert. Veien er lite belastet, og en vil i forbindelse med planarbeidet regulere veien frem til krysset mot fylkesvei 858. Dette fordi veien er uregulert og fordi krysset mot fylkesvei 858 er utflytende og trenger noen oppstramming. Videre skal det bli lagt opp til offentlig parkering, bussparkering og snuplass for buss. Formålet er å ivareta turister som ønsker å se Fishermen's memorial og allmennhetens tilgjengelighet.

Bakgrunnen for rekkefølgekravet er derfor å regulere veien før fremtidige fritidsbeboere på Ferkingstad Havtun tar den i bruk. Den offentlige veien befinner seg innenfor planområdet. Videre skal rekkefølgekravet imøtekomme trafikkhensyn som utløses av at turister og allmennheten bruker veien.

Spørsmålet er om KF sitt prosjekt utløser ytterligere behov for opparbeidelse av Søre Ferkingstad vei med snuplass, ut over de behov som allerede er nevnt.

Kommunen uttaler i epost til Novaform den 11. juni 2020 at bakgrunnen for rekkefølgekravet er trafiksikkerhet. Vi kan være enige i at rekkefølgekravet dels er begrunnet med trafiksikkerhet. Likevel kan vi vanskelig se at utbygging av Kong Ferking vil utløse ytterligere behov for utarbeidelse av veien, da med trafiksikkerheten i betraktning.

Statens vegvesen presiserte i sin høringsuttalelse til oppstart av planarbeidet med opprinnelig reguleringsforslag (boligformål) at planarbeidet «ikke (gjelder) areal som grenser direkte til fylkesvei 858, og vil ikke føre til vesentlig endringer i trafikkforholdene på dette vegnettet». Det er følgelig lagt til grunn at utbyggingen til KF ikke berører den offentlige veien kommunen ønsker å opparbeide.

Ettersom det ikke foreligger direkte sammenheng mellom opparbeidelse av veien og utbyggingen skiller vår sak seg i stor grad fra Mortensrud-saken. Lagmannsretten la i den saken til grunn en «klar sammenheng mellom rekkefølgekravet om opparbeidelse (...) og Selvaags utbygging».

Mangel på sammenheng mellom rekkefølgekravet om vei og snuplass og KF sin utbygging taler sterkt for at det er tatt utenforliggende hensyn.

Videre kan rekkefølgekrav stilles også utenfor planområdet, men det krever at det foreligger en styrket sammenheng mellom rekkefølgekravet og utbyggingen. Det følger av nevnte rettspraksis at utbyggingen og den totale belastningen i området må gi et tydelig behov for rekkefølgekravet.

KF er et lite prosjekt om utbygging av fritidsbebyggelse med naust. Det er tale om kun 11 fritidsboliger. Det opprinnelige formålet er som følge av feil i kommuneplanen endret fra bolig til fritidsbebyggelse. Det er lite sannsynlig at trafikken på daglig basis vil øke særlig i omfang av 11 fritidsboliger.

Den totale belastningen i området utløser heller ikke et behov for rekkefølgekravet til veien slik situasjonen er nå. Ferkingstad Havtun sin plan er ikke påbegynt. Det er mulig det er behov for ytterligere opparbeidelse av vei og snuplass når denne planen er igangsatt, men før den tid vil det være usaklig å vektlegge et behov som enda ikke foreligger.

Poenget kan illustreres med et tenkt scenario der KF gjennomfører rekkefølgekravet til opparbeidelse av vei med snuplass. Dersom Ferkingstad Havtun sin reguleringsplan i etterkant ikke gjennomføres vil KF ha brukt penger og ressurser på opparbeidelse av en vei med snuplass som deres utbygging og den totale belastningen i området ikke utløser et behov for.

I Mortensrud-saken var det derimot før utbyggingen et behov for tursti. Retten begrunnet behovet i et tapsargument og merbelastningsargument. Tapsargumentet gikk ut på at utbyggingen ville redusere eksisterende tilgang til friområder. Belastningsargumentet omhandlet videre at de 64 boligene som skulle opparbeides ville medføre økt bruk av turstien.

Sammenlignet vil utbyggingen ikke medføre en reduksjon i eksisterende tilgang til veien. Det er dessuten ikke tale om boliger, men et begrenset antall fritidsboliger. Belastningsargumentet er derfor lite relevant. Når verken tapsargument eller merbelastningsargument fører frem i saken foreligger det derfor ikke et behov før utbyggingen for ytterligere opparbeidelse av Søre Ferkingstad vei med snuplass.

Det er med dette ingen tungtveiende argumenter eller holdepunkter for at utbygging av KF vil utløse ytterligere behov for utarbeidelse av Søre Ferkingstad vei. De trafikkhensyn kommunen henviser til vil være en konsekvens av utbyggingen tilknyttet Ferkingstad Havtun og ferdsel fra turister og allmennheten.

Videre får rekkefølgekravet den uheldige konsekvens at utbyggingen av Kong Ferking stopper opp. Det vises her til Oslo tingrett sin uttalelse i Mortensrud-saken om at spørsmålet er «om det er saklig grunn til å stanse utbyggingen i påvente av at rekkefølgekravet oppfylles».

3.3 Subsidiært: Kommunens rekkefølgekrav er et vilkårlig krav.

Subsidiært mener vi at rekkefølgekravet om opparbeidelse av offentlig vei med snuplass fremstår som vilkårlig.

Under forutsetning om at KF må dekke inn de ekstra kostnadene for å opparbeide veien, vil fritidsboligene måtte selges til en økt pris. Realiteten er da at et relativt lite utbyggingsprosjekt må dekke inn kostnader tilknyttet et behov utløst av et større utbyggingsprosjekt og turistnæringen. Det medfører at kjøperne av fritidsboligene på Kong Ferking vil bekoste en offentlig vei med snuplass som vil benyttes av fremtidige beboere på Ferkingstad Havtun og kommunens tilretteleggelse for turistnæringen. For dem vil rekkefølgekravet fremstå som urettmessig og som et fiskalt pålegg.

Etter vårt syn er kommunes reelle begrunnelse for kravet at kommunen ønsker å opparbeide veien og etablere en snuplass for egen turistnæring og legge kostnadene for dette over på KF.

4 Virkning av ugyldighet.

Vi mener med dette at rekkefølgekravet til opparbeidelse av Søre Ferkingstad vei med snuplass i planbestemmelsen er ugyldig som følge av at kravet mangler hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7 første ledd nr. 10.

Det forvaltningsrettslige utgangspunktet er at ugyldigheten ikke strekker seg lengre enn ugyldighetsgrunnen tilsier. Det er derfor ingen grunn til å sette hele reguleringsplanen til side som følge av rekkefølgekravet til opparbeidelse av vei med snuplass er ulovlig.

Virkningen blir derfor at rekkefølgekravet til opparbeidelse av Søre Ferkingstad vei med snuplass fjernes fra planbestemmelsen til Kong Ferking. Resten av planen står seg slik at rekkefølgekrav § 29 om lekeplass og § 31 om fellesområder vedvarer.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til plan- og bygningsloven § 12-7 (1) nr. 10, og mener at rekkefølgekravet er hjemlet her. Det er vurdert at planlagt utbygging ikke kan finne sted før vegnettet er tilstrekkelig etablert iht. kommunal norm. Vegen skal fungere som adkomst til inntil 12 nye fritidsboliger, 12 nye naust, samt fungere som adkomst for myke trafikanter til lekeplassen som reguleres.

Det stemmer at rekkefølgekrav til veg og snuplass er regulert i plan 1015. Her er det snakk om et større rekkefølgekrav enn det som er satt i plan 1027. I plan 1027 er det satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av veg med snuplass langs egen eiendom. Krav til opparbeidelse av veg til og langs egen eiendom er iht. PBL 18-1, og rådmannen påpeker igjen at dette kravet uansett hadde kommet, uavhengig av rekkefølgekrav eller ei. Snuplass iht. norm er nødvendig av hensyn til å få regulert og opparbeid egnet snuplass for renovasjon. Videre er det i plan 1015 påpekt at krysset mot fylkesvegen er utflytende og trenger en oppstramming, noe som i foreliggende planarbeid vurderes som et trafikksikkerhets tiltak for å kunne tillate planlagt utbygging. Om Søre Ferkingstadveg ikke hadde vært regulert i plan 1015, ville det i plan 1027 blitt satt krav om at den måtte reguleres. Det er helt vanlig prosedyre å regulere adkomst iht. kommunal norm i forbindelse med utbygging av denne størrelse, i dette tilfellet tilrettelegging for inntil 12 fritidsboliger og 12 naust. Rådmannen kan ikke se at dette er et urettmessig eller uforholdsmessig krav, og heller ikke at det er motivert av hensyn som ligger utenfor de behov som utbyggingen innenfor plan 1027 utløser. Rådmannen mener helt klart det er en sammenheng mellom utbyggingen og de aktuelle tiltakene.

Kommunens reelle begrunnelse for rekkefølgekravet har ingenting med ønske om å opparbeide veg og etablere snuplass for egen turistnæring å gjøre, eller utbygging iht. plan 1015. I forbindelse med plan 1015 var snuplass for buss et tema i forhold til planens utstrekning og de funksjoner som ble tilrettelagt for. Snuplass som reguleres i plan 1027 er som beskrevet tidligere tatt med for å sikre regulert adkomst til fritidsboliger og naust med tilhørende anlegg som renovasjon.

Rådmannen viser for øvrig til saksframleggets avsnitt om rekkefølgekrav til vegen under overskriften *Andre forhold*.

4. John Olav Nessa:

Jeg står ved min innsigelse fra forrige høring.

Oppsummert:

1. Høyden må reduseres for å ikke bli for dominerende i havna.

2. Det må foretas grundige undersøkelser av mur/fundament. Om det må fundamenetes på ny er det naturlig å redusere høyden på muren.
3. Fritidsbolig bør tilhøre naust under som i resten av havna for å ikke bryte med typologien i havna.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen viser til egen vurdering av merknaden Nessa hadde til planen som var utlagt til utvidet offentlig ettersyn, samt egen vurdering av uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune – regionalplanseksjonen og planbeskrivelsen kapittel 4.18 og 4.19.

5. Ferkingstad Havtun AS v/Gunnar Tangen:

Viser til varsel av 29.06.2020 om ny høring, plan 1027 kong ferking, detaljregulering. Undertegnede som er eier av bl.a. Ferkingstad Havtun AS, har ingen andre kommentarer enn at en forventer likebehandling hva angår div. pålegg gitt Ferkingstad Havtun AS.

Rådmannen sin vurdering:

Rådmannen regner med det henvises til diskusjon omkring rekkefølgekrav til veg og snuplass. Kong Ferking får rekkefølgekrav til opparbeidelse av Søre Ferkingstadveg, fra og med kryss til fylkesvegen, med snuplass langs egen eiendom.

2. UTTALELSER OG PRIVATE MERKNADER TIL 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN OG UTVIDET 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

1. UTTALELSER TIL 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN:

1. Rogaland Fylkeskommune, kultur:

16.11.18:

Rogaland fylkeskommune trekker innsigelsen.

Etter en ny vurdering av området, og at det er så opparbeid, mener fylkeskommunen at det er lavt potensialet for funn i området.

05.01.18

Planen er også lagt fram for Riksantikvaren som har førstelinjeansvar for middelalderske kirkesteder og kirkegårder. Dette for å vurdere i hvilken grad planen vil få innvirkning på Ferkingstad middelalderkirkested (id 65537).

Riksantikvaren ber om at det innarbeides en bestemmelse knyttet til den aktuelle lekeplassen, som sikrer at det tas tilbørlig hensyn til middelalderkirkestedet i videre utforming av lekeplassen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til at det kun er den siste uttalelsen fra fylkeskommunen (ettersom de her trekker innsigelsen), samt et utsnitt fra uttalelsen datert 05.01.18, som er tatt med i sammendraget. Alle uttalelsene, med vedlegg, er vedlagt.

Riksantikvaren sin uttalelse er tatt til følge:

§ 17 Eksisterende offentlige lekeplass o_LEK1 skal være nærlekeplass og opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. **Det må tas tilbørlig hensyn til Ferkingstad gamle kirkested ved utforming av lekeplassen. Plan for lekeplass skal godkjennes i forbindelse med teknisk plan.**

Kommunalsjef teknisk har for øvrig ingen kommentarer.

2. Karmsund Havn IKS:

Karmsund Havn IKS slutter seg til Kystverkets kommentar i brev av 04.01.18.

Karmsund Havn har ellers ingen merknader, men vil påpeke at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighet.

Forslagsstillers kommentar:

Se vår kommentar under punkt 3 Kystverket Vest.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk påpeker at det ikke er planlagt tiltak i sjø. For øvrig vises det til egen vurdering av uttalelsen fra Kystverket Vest.

3. Kystverket Vest:

Planforslaget legger blant annet til rette for 8 boenheter i fiskerihavnen med bl.a. planbestemmelse om at «*Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging*», jfr. § 8 i planbestemmelsene.

Dette er et planformål som er i strid med statens intensjoner med utbyggingen av fiskerihavnen. Vårt *faglige råd* er at det ikke tillates etablering av boenheter helt ned i havnen, som vist i forslag til plan, av hensyn til bruken av fiskerihavnen. Dette området er en del av bakarealet til allmenningskaia som Statens havnevesen/ Kystverket har opparbeidet rundt det indre havnebassenget. Vi anbefaler tilrettelegging for sjørettetnæring i dette området.

Dersom Karmøy kommune allikevel velger å tillate etablering av boenheter innenfor dette område må det være utbyggers ansvar å iverksette tilstrekkelig avbøtende tiltak for å kunne oppfylle støykravene mv. uten at dette legger restriksjoner på utnyttelsen av fiskerihavnen. Vårt *faglige råd* er at det må tilføyes planbestemmelsen at det er utbyggers ansvar å iverksette avbøtende tiltak for å oppfylle støykrav mv. uten restriksjoner for fiskerihavnen.

Begrunnelse for våre faglige råd:

Ferkingstad er en statlig utbygd fiskerihavn. Staten ved Kystverket har oppført moloer og kaiene i havnen, samt utdypet hele det indre havnebassenget i Ferkingstad fiskerihavn.

Grunn til fiskerihavneanlegget er sikret både ved grunneiererklæringer og ved kommunens grunnerverv i forkant av etablering av ytrehavn og utvidelse av indre havn. Intensjonen med statens investeringer er å legge forholdene bedre til rette for fiskerinæringen og annen sjørettetnæring.

Det er investert betydelige beløp for å legge forholdene bedre til rette for

sjørettetnæringsvirksomhet i Ferkingstad fiskerihavn. Som statlig havnemyndighet har Kystverket ansvar for å sikre at statens investeringer og intensjoner i fiskerihavnen blir ivaretatt i plansammenheng.

I vårt innspill til kommuneplanens forslag om å ende arealformålet rundt havnebassenget i Ferkingstad fiskerihavn til *kombinert bebyggelse og anleggsformål* hadde vi faglige råd om å endre arealet til *havneformål*.

Ved annengangsutlegging hadde Karmøy kommune som tilsvaret til vårt faglige råd om å endre til havneformål beholdt kombinertformålet, men tilføyd planbestemmelse pkt. 8.3 at *bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, ikke kan nyttes til boligformål*.

I en statlig utbygd fiskerihavn har fiskefartøyer fortrinnsrett til fortøyningsplass. Det er fiskefartøyer som har sine fortøyningsplasser langs kaiene tett inn til planområdet. I en fiskerihavn vil det være både støy og lukt, og ved å legge til rette for boenheter i dette området vil det kunne skape unødvendige konflikter, samt at det legger beslag på areal som er tiltenkt sjørettetnæring. Kystverket kan ikke akseptere at boenheter helt ned i fiskerihavneområdet medfører begrensninger på utviklingen og utnyttelsen av fiskerihavnen. Vi mener at behovet for boenheter må dekkes andre steder enn nede i fiskerihavnen. Vi er særs bekymret for at dersom Karmøy kommune aksepterer tilrettelegging for boenheter på bakarealet til kaien i dette området så vil det være starten på en rekke ønsker om omregulering til boligformål rundt havnebassenget. Hvordan har Karmøy kommune tenkt å ivareta næringsinteressenes behov i fiskerihavnen når de andre bygningseierne rundt fiskerihavnen fremmer forslag om tilsvarende omregulering av sine bygninger til boenheter?

Faglige råd:

- Vårt *faglige råd* er at det ikke tillates etablering av boenheter i dette området av hensyn til bruken av fiskerihavnen.
- Alternativt: Dersom kommunen allikevel tillates etablering av boenheter innenfor dette område må det være utbyggers ansvar å iverksette tilstrekkelig avbøtende tiltak for å kunne oppfylle støykravene mv. uten at dette legger restriksjoner på utviklingen og utnyttelsen av fiskerihavnen. Vårt *faglige råd* er at det må tilføyes planbestemmelsen at det er utbyggers ansvar å iverksette avbøtende tiltak for å oppfylle støykrav mv. uten restriksjoner på bruken av fiskerihavnen.

Forslagsstillers kommentar:

Kystverket Vest sine merknader er basert på planforslaget med boliger som ble lagt ut til offentlig ettersyn 27. november 2017. Planforslaget med boliger er trekt tilbake og nytt forslag med fritidsboliger sendes nå inn for behandling.

Kystverket Vest har drøftet igjennom sine innspill til kommuneplanen der deres faglige råd var å endre arealet for kombinert bebyggelse og anleggsformål til havneformål. Nå er arealet i kommuneplanen godkjent for fritidsboliger.

Øvrige merknader mht. konflikter med støy og lukt fra fiskerivirksomhet i havnen er behandlet i planbeskrivelsen og i ROS-analysen pkt. 39 der avbøtende tiltak mht. støy og lukt ved oppføring av fritidsboliger er behandlet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til at planforslaget, etter endring fra bolig til fritidsbolig, legger opp til en arealbruk som er i tråd med kommuneplanen:

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

*a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. **Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.***

Med tanke på støy vises det til planbestemmelsenes § 17 *Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging. Støyberegning for veg og fiskerihavn med dokumentasjon ihht. krav utføres i forbindelse med byggesøknad.*

Videre vil kommunalsjef teknisk påpeke andre setningen i kommuneplanens bestemmelse pkt. 8.3, som ihht. kommuneplanen vil gjelde evt. ny etablering av næringsvirksomhet.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til forslagstillers kommentar.

4. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen:

Fylkesrådmannen registrerer at vår uttalelse til varsel om oppstart, datert 07.03.2017, ikke er omtalt i saken. Vi har hevdet et ønske om at kaien skulle medtas i planen, for å sikre allmenhetens tilgang til strandsonen i hele strekningen utenfor bebyggelsen. Vi leser i saken at kaien er i kommunalt eie, og at den dermed skal være sikret allmenn tilgjengelighet.

For øvrig er det positivt at planen har tatt med en lekeplass i øst, som er delvis opparbeidet. Planen sikrer med dette at lekeplassen kan opparbeides i henhold til kommunal norm og blir en nærlekeplass blant annet for den regulerte boligbebyggelsen.

Forslagsstillers kommentar:

I vårt forslag til reguleringsplan er kaien i hele strekningen utenfor bebyggelsen regulert til offentlig kai(O-SK) som sikrer allmenn tilgjengelighet. Lekeplass i øst skal opparbeides i henhold til kommunal norm.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

5. Fiskeridirektoratet:

Vi viser til mottatt høring av detaljreguleringsplan for Kong Ferking på Karmøy, angående ombygning av tidligere fabrikkbygning.

Fiskeridirektoratet region Sør har ikke merknader til dette.

6. Haugaland Kraft:

Vi forutsetter at våre eksisterende nettanlegg blir hensyntatt i reguleringsplanarbeidet.

I bygningen som skal rives står det i dag en trafo. Det må avsettes et område i reguleringsplankartet med formål «Trafo» slik at det vil bli muligheter for å kunne erstatte denne

med en ny frittstående betongkiosk innenfor planområdet. Dette må også omtales i reguleringsplanbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Haugaland kraft har i sin merknad forutsatt at eksisterende bygning, hvor traforommet nå er plassert, skal rives. Dette er ikke riktig. Eksisterende bygning skal nyttes til parkering og naust, og traforommet skal beholdes som i dag. Haugaland kraft må vurdere evt. oppgradering/ombygging av traforommet ifbm. den videre planleggingen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til at planbestemmelsene åpner for trafo innenfor areal avsatt til blandet formål. Det vises for øvrig til forslagsstillers kommentar.

7. Direktoratet for mineralforvaltning:

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader.

8. Fylkesmannen i Rogaland:

Fylkesmannen har ikke særskilte merknader.

2. UTTALELSER OG PRIVATE MERKNADER TIL 1. GANGS UTVIDET OFFENTLIG ETTERSYN:

UTTALELSER:

1. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen:

11.01.19:

Fylkesrådmannen har uttalt seg i saka tidlegare og trekte i e-post datert 15.11.2018 kravet om gjennomføring av kulturhistorisk registrering, jf. kulturminnelovens §9, pga lågt potensiale for funn av til nå ukjente automatisk freda kulturminne, då leikeplassen er noko opparbeidd frå før.

Fylkesrådmannen viser også til brev frå Riksantikvaren datert 20.12.2017, samt brev herfrå datert 02.11.2018 der ein henstiller til at ein tek med nokre presiseringar i planbestemmingane sin §11c – Leikeplass.

Vedlagt dette brevet ligg begge desse uttalane og vi ber om at desse presiseringane vert tekne inn i §11c - leikeplass. Dette for at ein skal kunne sikre at ein i planlegginga og utforminga av leikeplassen tek tilbørleg omsyn til Ferkingstad mellomalderkyrkjestad – som er av nasjonalt viktig kulturminneverdi. Riksantikvaren skriv at når det gjeld omsynet til kyrkjestaden med tanke på arealet for leikeplassen, vurderer dei det slik at det ikkje bør gjerast store endringar med mange nye leikeapparat.

30.01.19:

Vi viser til ovenfor nevnte sak som er sendt til Rogaland fylkeskommune for utvidet offentlig ettersyn, samt til regionalplanavdelingens tidligere uttalelser i saken. Vi ønsker å supplere med en uttalelse til planforslaget i forhold til nyere tids kulturminner.

I saksoversendelsen har vi nå mottatt tegninger som gir grunnlag for en mer konkret vurdering av hvilken virkning det planlagte byggeprosjektet kan gi i Ferkingstad havn.

Byggingen av havnen slik vi kjenner den i dag startet mot slutten av 1800-tallet. Det er lagt ned store offentlige ressurser for å tilrettelegge havnen med molo og kaianlegg, slik at funksjonen som fiskerihavn med sjørettet næring ble styrket. De fleste naustene som omkranser havnen er bygget på 1960-tallet med tilnærmet samme størrelse og uttrykk. I utgangspunktet var oppføringen av de mange naustene et tidlig forsøk på å tilrettelegge for fiskerelatert turisme og reiseliv på Karmøy.

Havnen fremstår i dag som et spennende helhetlig bygningsmiljø med høy kulturhistorisk interesse. Hele naustmiljøet, den gamle moloen og store deler av havnebassenget er i kommunedelplan for kulturminner i Karmøy markert som A-område. Dette betyr at kommunen har tillagt kulturminnene og kulturmiljøet svært høy verneverdi. Det er et mål i planen at A-områdene skal reguleres med hensynssone for bevaring. Innenfor planområdet i forslag til ny reguleringsplan, Plan 1027 Kong Ferking, ligger det i dag en nedlagt fiskebollefabrikk. Dette planområdet inngår ikke i A-området, men ligger i tett inntil til det verneverdige området.

I fylkesrådmannens merknader til oppstart av reguleringsplan ble det signalisert at ny bebyggelse bør harmonere med det stedtypiske bygningsmiljøet i Ferkingstad havn. Av oversendte tegninger og illustrasjoner vurderer fylkesrådmannen fra et kulturvernperspektiv at byggeprosjektet ikke har oppnådd en tilstrekkelig tilpassing til det stedtypiske bygningsmiljøet i havnen. Dette gjelder særlig i forhold til høyder og uttrykk. Dersom de foreslåtte høydene skal legges til grunn for ny bebyggelse bør det være et minstekrav at ny bebyggelse trappes ned i høyde på begge ytterkantene. Et slik grep vil til en viss grad begrense at det oppstår brå og uheldige overganger til eksisterende bebyggelse, og havnens helhetlige uttrykk generelt. Fra et kulturvernperspektiv burde hele byggeprosjektet ideelt sett vært redusert i høyde.

Når det gjelder byggeprosjektets uttrykk ser vi at det er gjort forsøk på tilpassing i gavlmotivene og bruk av saltak. Imidlertid synes fylkesrådmannen at det oppstår noen visuelle utfordringer ved at de sjøhuslignende volumene er tenkt bygget oppå den eksisterende fabrikkbygningen. Dette gjør at den nye bebyggelsen mister den naturlige kontakten med bakken og kaien. For at den nye bebyggelsen skal harmonere bedre med eksisterende bebyggelse i havnen frarådes det at den legges oppå fabrikkbygningen. For å kunne løse de uttrykksmessige utfordringene som byggeprosjektet har, og ikke minst gi mulighet for å løse dette gjennom arkitektoniske grep, bør fabrikkbygningen rives og ny bebyggelse prosjekteres på ny.

Et annet aspekt som mer og mer blir en utfordring i forhold til eldre bygninger i betong, er svekkelser i betongens bære- og strekkevne som resultat av korrosjon. Dette er særlig utfordrende på eldre betongkonstruksjoner som er eksponert for hav og saltvann. Dersom den gamle fabrikkbygningen har denne typen skader, kan det innebære risiko eller på sikt utfordringer å benytte den som grunnmur for ny bebyggelse.

Fra et kulturvernperspektiv mener fylkesrådmannen det planlagte byggeprosjektet ikke er godt nok tilpasset det stedtypiske og verneverdige bygningsmiljøet i Ferkingstad havn. Det anbefales ny prosjektering, der nedtrapping av høyder og bedre tilpassing av uttrykk innarbeides i dialog med kulturvernmyndighetene.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentaren er gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige forslaget er nå trekt tilbake og det nye regulerings-forslaget omfatter fritidsboliger med naust. Det er utarbeidet enkle illustrasjoner som viser saltaksløsning, møneretning, byggehøyder og omfang for prosjektet. Illustrasjonene vedlegges denne planbeskrivelsen. Arkitektonisk og estetisk utforming samt tilpasning til eksisterende bebyggelse vil bli bearbeidet videre og kvalitetssikret i forbindelse med detaljprosjekteringen før innsending av rammetillatelse. I dette arbeidet vil også materialvalg mm. bli drøftet, beskrevet og illustrert for alle utvendige flater. Vi mener at vedlagt forslag til reguleringsplan med bestemmelser og planbeskrivelse ivaretar merknad fra Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til at planforslaget, etter endring fra bolig til fritidsbolig, legger opp til en arealbruk som er i tråd med kommuneplanens formål og som er bedre tilpasset omkringliggende miljø (se planbestemmelsene og saksframstillingens tekst under overskriften PLANFORSLAGET: Generelt:).

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til forslagstillers kommentar.

2. Kystverket Vest:

Vi viser til brev datert 21.12.2018 og 27.11.2017 fra Karmøy kommune vedrørende forslag til detaljregulering av GBNr. 22/212,214,196 i Ferkingstad fiskerihavn, samt vår uttale av 04.01.2018 til samme planforslag. Vårt standpunkt er uendret.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til svaret på uttalelsen fra Kystverket Vest som kom i forbindelse med offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til egen vurdering av uttalelsen fra Kystverket Vest som kom inn i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn.

3. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen:

Fylkesrådmannen viser til vår uttalelse datert 11.12.17, og har ingen ytterligere kommentarer.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til svaret på uttalelsen fra Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen som kom i forbindelse med offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til egen vurdering av uttalelsen fra regionalplanseksjonen som kom inn i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn.

4. Fiskeridirektoratet:

Det planlegges bl.a. å legge til rette for 8 boenheter i fiskerihavna, med bl.a. forslag til bestemmelse om støynivå.

Vi minner om at Ferkingstad fiskerihavn er et område for utøvelse av næringsvirksomhet og er i bruk av fiskefartøy. Statens forutsetning for å gi finansiering til infrastruktur i havnen er at denne infrastrukturen skal nyttes til næringsformål (fiskeri) og ikke til boligutbygging. Bruken av havna til fiskeriformål medfører støy, lukt og trafikk. Dette er en naturlig følge av, og forenelig med, formålet med fiskerihavna. Å innføre planbestemmelser som setter begrensninger mot støy vil derfor både være i strid med den bruken som havnen er bygd for, og med de aktivitetene som foregår i havnen i dag.

Vårt faglige råd er å ikke tillate boenheter helt nede i havnen. Vi registrerer at Kystverket har gitt samme faglige råd, med samme begrunnelse. Vi støtter Kystverkets i deres vurdering.

Vi støtter også Kystverkets vurdering om at det er utbyggers ansvar å sørge for tilstrekkelige avbøtende tiltak for å forhindre at støy, lukt og trafikk blir til sjenanse for eventuelle framtidige beboere i fiskerihavnen.

Vi tilrår at kommunen gjennom sin arealdisponering og planbestemmelser sørger for at det arealet som benyttes av fiskerne langs og på kaiene ikke beslaglegges av annen aktivitet. Vi tilrår derfor at boenhetene trekkes lenger inn på land. I alle tilfeller tilrår vi at kommunens planbestemmelser må være i samsvar med det formålet og den bruken havnen er etablert for, nemlig fiskeriformål. I praksis vil dette bety at det må være utbyggers ansvar å sørge for å iverksette avbøtende tiltak som ikke medfører restriksjoner på bruken av fiskerihavna til fiskeriformål.

Forslagsstillers kommentar:

Merknad fra Fiskeridirektoratet er av generell karakter der det bes om at utfordringene med støy, lukt og trafikk pga. fiskerivirksomheten må hensyntas i de videre vurderingene. Vi mener at utfordringene med støy, lukt og trafikk pga. fiskerivirksomheten er vurdert og ivaretatt i denne planbeskrivelsen samt i ROS-analysen. Når det gjelder konflikten mellom planen med fritidsboliger og naust og fiskeri-virksomheten er dette ivaretatt i bestemmelser vedrørende kai. Tilrådommen om å trekke fritidsboliger lengre inn på land kan en ikke imøtekomme da utbyggingen må føres opp på eksisterende næringsseiendom.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstillers vurdering, samt egen vurdering av uttalelsen fra Kystverket Vest som kom inn i forbindelse med utlegging til offentlig ettersyn.

5. Fiskarlaget Vest:

Fiskarlaget støtter uttalene fra Fiskeridirektoratet og Kystverket.

Det presiseres etter erfaring i andre saker, der det har vært nyttet kaier i forbindelse med næring ved fritidsboliger, at slik sambruk ikke er uproblematisk. En må dessverre også konstatere at det er næringsvirksomheten som har blitt den skadelidende parten i saken, selv om de var etablert først.

På grunn av ovenfornevnte er en svært skeptisk til etablering boliger i en fiskerihavn, både med hensyn til bl.a. støy (ute og inne) og lukt.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar fra Fiskarlaget Vest er tilsvarende som fra Fiskeridirektoratet og vi viser til svar til merknad gitt til Fiskeridirektoratet.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til egne vurderinger av uttalelsene fra Kystverket (til offentlig ettersyn) og Fiskeridirektoratet (til utvidet offentlig ettersyn).

6. Fylkesmannen i Rogaland:

Frå oversendinga kan me ikkje sjå at det er gitt føresegner for maksimal høgde og storleik (BYA) for hytter og naust. Føresegner om høgde og storleik i kommuneplanen bør innarbeidast i reguleringsplanen. Fylkesmannen har **fagleg råd** om dette blir teke inn i planføresegnene.

Forslagsstillers kommentar:

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for fritidsboliger er høyde og størrelse for hytter og naust innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstillers kommentar og planbestemmelsene.

PRIVATE MERKNADER

1. Tor Austad Nes:

Ferkingstad havn er på A-lista til Karmøy kommune, kulturminneplan. I teksten står det: "Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en open bukt med båtstø her. Dagens hamn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er frå 60- tallet. Det er ikkje bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten av naust, kaier og molo utgjør i dag»

Jeg har studert skissene og kart til prosjekt Kong Ferking og kan ikke se at det er tatt hensyn til eksisterende bygninger og til helhet. Det er lett å bli lurt av fugleperspektivet i bildene av det planlagte boligkomplekset, men folk som er kjent med havna og glad i de opprinnelige kvalitetene ser kjapt at utbyggingen er alt for høy i forhold til øvrige naust. Prosjektet fremstår videre som en stor masse mer enn som flere enkeltbygninger ved siden av hverandre som i resten av havna. Størrelsen, høyden og nærheten til vannet vil bli svært tydelig sett fra båt eller fra bakkenivå. Prosjektet blir stående mellom havna og ettermiddagssola og vil gi deler av havna en solblokkering, spesielt i vinterhalvåret.

At driftige folk ønsker å bygge om den gamle fiskebollefabrikken til bygninger som kan huse folk er en god sak. Men, dette må skje med respekt for de eksisterende verdiene i havna. Gode prosjekter og ideer tåler motstand, og her må kommunene ikke være feige i frykt for å fremstå som bremseklosser for kreative ildsjeler. Jeg oppfordrer kommunen/besluttende myndighet til å ta sitt ansvar og gå for en mye lavere og mindre totalitær utbygning, en utbygning som både tilfører noe nytt men som ikke bryter byggeskikk og helhet i havna. Med rette arkitekter/fagfolk vil det være fullt mulig.

Behandlingen av byggesak "Kong Ferking" er etter mitt skjønn et vippepunkt for Ferkingstad Havn. Går prosjektet gjennom som det står vil det legge føringer for senere prosjektsøknader i havna. Her står mye på spill. Vis og ta ansvar.

Forslagsstillers kommentar:

Tor Austad Nes sine gode kommentarer og innspill vil bli ivaretatt i Kong Ferking prosjektet. Dette baserer vi på at planarbeidet med reguleringsplan, planbestemmelser og planbeskrivelse er grundig gjennomarbeidet. Her fastsetter en krev som vil ivareta verdier som havna har og samtidig gi et positivt løft og tilføre kvaliteter som kan øke havnas verdier ved en bygningsmasse som har en arkitektur med god kvalitet og helhet som er tilpasset eksisterende byggeskikk.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til at prosjektet er omarbeidet og at planbestemmelsene nå er mer konkrete i forhold til tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Det har i denne forbindelse vært dialog med kommuneantikvaren. Kommunalsjef teknisk vil blant annet vise til følgende bestemmelser:

§ 11 *Maks byggehøyde fra kai settes til 9,0 m. Maks mønehøyde mot gnr. 22/150 skal være 7,7 m. Mønehøyder på øvrig bebyggelse skal variere mellom 7,7 m og 9,0 m.*

§ 12 *Takform skal være saltak med en takvinkel mellom 35 – 40 grader.*

§ 15 *Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse, med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Det skal vurderes ulik farge og evt. taktekking på de ulike delene av prosjektet for ytterligere å forsterke effekten av de ulike bygningskroppene.*

o *Taktekking skal være tegl, skifer eller platetak med utgangspunkt i tradisjonen i området (opprinnelig taktekking var eternittplater).*

o *Kledning og vinduer skal være av tre.*

o *Fargebruk skal variere mellom farger tradisjonelt brukt i området. (Rød, oker, brun, hvit, grønn ifølge eldre foto) Evt. andre farger som passer i miljøet.*

o *Takrenner i sink, aluminium eller alusink*

Det vises for øvrig til forslagstillers kommentar.

2. Novaform på vegne av Kong Ferking AS v M. Dahl:

Det rettes herved innsigelse mot §24, 25 og 26 i Planbestemmelsenes kap. VI – Rekkefølgebestemmelser.

§24 Offentlig kjørevege med snuplass for buss skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

§25 Ferdig opparbeidet og godkjent offentlig veianlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse til nybygg.

§26 Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen, denne skal godkjennes av Statens vegvesen før byggestart.

Bestemmelsene som her er tatt med i planforslaget har ingen «nær og sterk tilknytning til utbyggingen» og det går heller ikke frem hvilke formål i planen bestemmelsene skal gjelde for.

Den fremgår også i departementets *Veileder om reguleringsplaner*, at rekkefølgekravet må være nødvendig for å sikre formålet med reguleringen. Tolkningen gjelder pbl. §12-7, første ledd.

Vi finner ikke at det er fremlagt begrunnelse, eller henvist til hjemmel, for at en snuplass for buss og øvrige tiltak, er saklige behov som blir utløst av selve utbyggingen. Det er heller ikke sagt noe om tiltakene vil være nødvendig for å sikre formålet med reguleringen, som er bolig, uteoppholdsareal, lekeplass og naust.

Hensikten bak disse bestemmelsene synes heller å være tilrettelegging for at besøk til «Fishermen's Memorial» med store turistbusser skal kunne gjennomføres på en bedre måte enn i dag.

En slik tilrettelegging for turisme har ingen saklig sammenheng med den private utbyggingen, og det kreves derfor at §24, 25 og 26 tas ut av planbestemmelsene i forbindelse med godkjenning.

Forslagsstillers kommentar:

I planbeskrivelse pkt. 3.14 – trafikkforhold er dette tidligere behandlet. I tillegg har tiltakshaver følgende kommentar:

Administrasjonen mener at rekkefølgekrav til opparbeidelse av veg må inn i planen, og viser til at dette har vært med som et krav gjennom hele prosessen.

Tiltakshaver har imidlertid i den senere tid funnet at et slikt krav ikke synes å være tilstrekkelig forankret i Plan- og bygningsloven, og viser da til §12-7 Bestemmelser i reguleringsplan:

«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser»

Denne formuleringen er også nærmere omtalt i Ot.prp. Nr. 22 (2004-2005) som «Relevant og nær sammenheng mellom tiltak/ytelse og gjennomføring av plan», og som gjelder forhold i utbyggingsavtaler som skal sikre gjennomføringen av rekkefølgekrav.

Det finnes i tillegg flere artikler (skrevet av jurister) knyttet til denne bestemmelsen, og om kommunens adgang til å pålegge rekkefølgekrav i forbindelse med en privat regulering. Vi skal ikke komme nærmere inn på dette, men slår egentlig fast at adgangen til å pålegge rekkefølgekrav er begrenset til å gjelde forhold som er direkte utløst av tiltaket/formålet i reguleringsplanen.

Når det gjelder Kong Ferking, så er dette et tiltak som best kan beskrives som en «bruksendring», i den forstand at eiendommen allerede er bebygd med et næringsbygg som har sin lovlige adkomst til kommunal veg, og dermed oppfyller Pbl. § 18-1 Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann.

Tidligere næringsdrift tyder på at her må ha vært en ikke ubetydelig trafikk til og fra fabrikken som produserte fiskeboller. Det er sånn sett heller ikke noe i veien for at ny næringsvirksomhet kan etableres i de samme lokalene og på ny skape en økning i trafikk, målt i fra dagens nivå.

Problemstillingen er derfor om kommunen har reell anledning til å kreve opparbeidelse av veg i henhold til Pb. §12-7, pkt. 10 når det allerede finnes lovlig adkomst samt at nytt formål ikke kan påstås å være utløsende. Det vil si at trafikkmengden vil øke i en slik grad at en oppgradering vil være påkrevd.

Vi kan vanskelig se at 12 fritidsboliger vil generere mer trafikk enn en næringsvirksomhet som produserer mat. Tvert imot ser en her at næringstrafikk med lastebiler vil bli byttet ut med personbiler som kun vil benytte eiendommene sine på fritiden.

Med bakgrunn i dette ønsker ikke tiltakshaver at krav om opparbeidelse av veg skal inngå i reguleringsplanen for Kong Ferking, men kan strekke seg til å gjelde opparbeidelse av snuplass for bossbil som skal hente avfall.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingens **Andre forhold:**

- Rekkefølgekrav – Søre Ferkingstadveg: under overskriften PLANFORSLAGET, samt overskriften KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING.

3. Ann-Esther Liknes:

Om kommunen har klart å hause opp stemninga rundt den planlagde omkøyringsvegen, har de om mogeleg her gått inn for å arbeide i det løynde.

Lite informasjon har blitt gitt til grunneigarar. Det er via munnleg vidareleiing frå grannar fleire av oss har fått vite om planane for KONG FERKING.

Sjølv er eg i prosess med familien for å overta eit av sjøhusa i Ferkingstad hamn. Tanken var å ha ein roleg stad å trekkje seg tilbake til.

Slik planane er framstilde no, vil eg få trafikken til eit byggjefelt like utanfor inngangsdøra mi. Alt i dag er det knapt mogeleg for to bilar passera samstundes. Så når det står i planane at "vegen er i dag relativt brei og lite belastet", forstår eg endelg kva som er meint i ordtaket: "RELATIVT er et VIDT begrep".

At det i dag ikkje er "kjente støybilder i området" kjem av at der bur lite folk der, og dei som ferdast i området kjem ofte til fots for å gå tur i nærleiken.

Gode bu- og næringsmiljøaktiviteter er og eit vidt begrep. Dette står under punkt 3.9 - barns interesser.

Eg for min del har ikkje interesse av å sitje på nåler og vite at born dagleg leiker i kort avstand til djupt vatn. Ein vert mindre oppmerksam på borns leik som forelder når omgjevnadane blir daglege og ikkje berre eit ukjend turmål.

Og skulle de nå ville argumentere med at området kan gjerdast inn, ja, så er vel punkt 3.10 - universell tilgjengelighet - brått ein saga blott.

I hamna er det i dag oppført naust og sjøhus i same høgde og liknande fasade.

Eit bygg som ragar to etager over resten av bygningane vil eg meine skjemma omgjevnadane. I tillegg stel det både sollys og utsikt for fleire som alt er etablerte.

Parkeringsplassar er allereide for få med i planane. Hugs, dei fleste husstandar har i dag to bilar. Kjem det då eit venepar og to på besøk til kvar bustad, ender det med parkering langs den allereide nemnde "RELATIVT brede vei".

Vonar de ser over planane på nytt og tenkjer dykk om før de gjer inngrepen i det som i dag er ei "roleg hamn" for oss som ALLEREIDE har måtte KJEMPE mot kommunen for å få den beskjedne luksus som vatn og kloakk.

At eit stort prosjekt NO skal få kome og dra rein nytte av dette, er etter mi meining skamlaust. Og frå kommunen si side - pinleg framferd.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå inn et nytt reguleringsforslag, nå med fritidsboliger og naust.

Ann- Ester Liknes har videre følgende merknader som vi ønsker å kommentere:

1. Vegen frem til prosjektet er etter hennes mening ikke i henhold til dagens krav og derfor heller ikke klar for økt trafikk.

Forslagsstillers kommentar:

Fra Karmøy kommune er det stilt rekkefølgekrav til oppgradering av veikrysset mot fylkesveien samt oppgradering av den offentlige kjøreveien fra krysset og frem til snuplass for buss. Dette er også tatt inn i godkjent reguleringsplan for Ferkingstad Havtun.

2. Hun stiller spørsmål til sikkerheten for barn i lek i dette området med dypt vann.

Forslagsstillers kommentar:

Dette er forhold som må ivaretas av foreldre og kan vanskelig sikres igjennom denne planen.

3. Bygningene i det planlagte prosjektet er alt for høyt i forhold til eksisterende tilstøtende bygninger og de tar både sollys og utsikt.

Forslagsstillers kommentar:

Det blir nå lagt ut et nytt reguleringsforslag med fritidsboliger og naust til offentlig ettersyn. Det blir da mulig å komme med nye merknader.

4. Prosjektet kommer gratis til vann og kloakkanlegget på stedet.

Forslagsstillers kommentar:

Tidligere eier av eiendommen har vært med på dette prosjektet og tatt sin del av kostnadene.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til at planforslaget ved utvidet offentlig ettersyn, pga. manglende vedlegg til planbestemmelsene, ble sendt ut til et utvidet antall grunneiere i området som svar på merknad i forhold til manglende varsling. Ved offentlig ettersyn var det grunneiere som grenset direkte til planområdet som ble varslet.

Med tanke på at Liknes vurderer å overta et sjøhus for å ha et rolig sted å trekke seg tilbake til, vil kommunalsjef teknisk påpeke at de fleste bygningene i havna er registrert som driftsbygninger for fiske.

I forhold til belastning på vegen vises det til at det nå ikke er lagt opp til permanente boliger, noe som antas å gi en mye lavere trafikkmengde. I forhold til forslagstillers svar under pkt. 1. vil kommunalsjef teknisk påpeke at forslagstillers ikke har innarbeidet rekkefølgekravet til vegen i innsendt planforslag. Det vises i denne sammenheng til saksframstillingens **Andre forhold: - Rekkefølgekrav – Søre Ferkingstadveg:** under overskriften PLANFORSLAGET, samt overskriften KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING.

Når det gjelder støybilde vil kommunalsjef teknisk vise til planbeskrivelsens ROS- vurdering.

At området ligger nært en havn betyr ikke i utgangspunktet at det er en automatisk fare for barns sikkerhet. Lekeplassen som reguleres ligger i god avstand til sjøen, mens felles uteoppholdsareal i tilknytning til fritidsboligene ligger sør for bebyggelse og ikke direkte til havna.

Planforslaget er nå endret fra bolig til fritidsbolig og høydene er redusert, samtidig som det gis strengere krav til utforming med tanke på tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Det vises i denne sammenheng til planbestemmelsene, samt vedlagte tegninger.

Det er lagt opp til 1 parkeringsplass per fritidsbolig i eksisterende bygg, mens det er krav til 0,5 plasser per naust langs Søre Ferkingstadveg (dersom fritidsboligene har naust kan plassene nyttes til gjesteparkering).

Komunalsjef teknisk viser for øvrig til at fritidsbebyggelse er en arealbruk som er i henhold til avsatt formål i kommuneplanen.

4. Karl Sigurd Tønnesen:

30.01.19:

Da har vi på kortest mulig tid, funnet og kommentert følgende direkte feil og mangler i planen, utført av Procon AS.

Vårt gards og bruksnummer er 22/152

Følgende kommentarer er fortløpende merknader til kapitler og avsnitt merket med planens kapittelnummer.

1.1

Her reagerer vi på påstanden om at grunneiere og viktige offentlige etater er varslet skriftlig om oppstart av planarbeidet. Vi har ikke mottatt noe skriftlig om dette. Nabovarsling skulle vært sendt ut til alle grunneiere i havna i en så viktig sak.

2.

Henviser her til kommuneplanen 2014-2023 hvor Kystverkets merknad er blitt tatt høyde for. ref. Punkt. 8.3 "at bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstadhavn, ikke kan nyttes til boligformål"

3.

3.1.

Ser at Procon A/S bevisst refererer til at planområdet ligger **ved** Ferkingstad havn på Ferkingstad. Dette er direkte feil! Planområdet ligger **midt i**, og som en stor del av Ferkingstad havn. De nevner selv at Ferkingstad havn er listet som A-objekt og at helheten av naust, kaier, molo er det viktigste å bevare her. Vi ser ikke at det taler til deres fordel etter å ha studert vedlagte tegninger og bilder av "høyhus" på over 14 meter.

3.2

Nabobygg i sørvest tilhører og eies av yrkesfisker, som i dag har sitt daglige virke og arbeid med det som det medfører av støy og jobbrelaterte forhold. Han må bruke kaiområdet til midlertidig lagring av fiskeutstyr. Det kan komme i konflikt med støysone og evt kjøring på kai.

3.3

Det stemmer at i hovedsak blir private naust nyttet til fritid /hobbyfiske. Men som eier og bruker av sjøhuset rett ved siden av (22/152) må vi påpeke at vi har godkjent forsamlingslokale/fritidsbolig som blir brukt til kulturformidling, utleie og overnatting bla til artister. Dette er registrert som Himsligt A/S.

3.4

Provoserende beskrivelse av en av de mest besøkte, fotograferte og omtalte naturperlene på vestsiden av Karmøy! Skammelig!

3.5

Det er bra at reguleringsplanen for Havtun legger opp til parkering og ivaretagelsen av det viktige kulturlandskapet. Men her kommer spørsmålet opp: Det er lagt opp til økning i antall cruisebåter til Haugesund, og vi vet av erfaring at veien bort til moloen er en utfordring for disse bussene. Ser med skrekk på hvordan det vil bli i et bostedsområde med lekende barn og motgående trafikk.

3.6

Latterlig punkt som sier seg selv ikke stemmer. Fuglene flyr hvor de vil.

3.8

Veien fram til området er i dag relativt smal og veldig belastet. Naboer har overfor oss sagt at de ikke vil avgi noe av sin eiendom til vegutvidelse.

Vi tilbringer mye tid på tilstøtende terrasse, og har mer enn en gang hatt hjertet i halsen pga trafikk og fart. Spesielt på kveldstid er her mye uvøren kjøring, og på dagtid faktisk anleggstrafikk. Noe busstrafikk? Sjekk dette ut med visithaugesund.no

3.9

Ubemannet lekeplass, få meter i fra kai og sjø. Dybde ca 4 meter. Er det å ivareta barn og unge sine interesser. Kan dette beskrives som trygge og gode oppvekstvilkår for barn?

3.11

Privat pumpeledning er etablert, men selvfølgelig ikke tilknyttet kommunalt nett foreløpig. Det mangler også tinglysning av pålagt forpliktelse fra Karmøy Kommune.

3.12

Hva med kvalitet og standard på kai? Vi har observert mye utrasing mellom betongkanten og grunnfjell.

3.13

Med henvisning til faglig uttalelse fra Kystverket, samt det faktum at flere yrkesfiskere har sin base i havnen, er vi direkte provoserte av denne påstanden. Dette punktet er så tungtveiende, at det i seg selv er nok til å stoppe prosjektet. Det vil selvsagt medføre støy når fiskere skal utføre sitt daglige virke, UTEN å måtte ta hensyn til tilstøtende bebyggelse. Fiskeryrket er ikke en ni til fire jobb!

4.1 og 4.2

Det er ikke samsvar med arealformål i punkt 4.1 og 4.2. Hvordan forklares dette? Tradisjonell stil? 14,5 meter høye? Blir dette sett på å være i tråd med planbestemmelsene og nåværende bebyggelse?

4.2.1.3

Når noe er planlagt, må vel dette kunne tas med på tegninger?

4.2.1.5.

Henviser her til pkt. 8.3 i kommuneplanen, hvor det står at boligformål ikke tillates selv om det ligger inne som kombinert bebyggelse.

4.2.1.6.

Som eier av sjøhus som blir berørt av denne vage beskrivelsen av tilkomst til naust, må vi sterkt fraråde bilkjøring på kaien. Det vil berøre oss personlig at denne trafikken går helt inntil vårt forsamlingslokale, samt at kaien neppe tåler den slitasjen som biltrafikk medfører. Kaien er etter vår mening ikke en offentlig vei!

4.2.2.1

Hvor mange biler er det vanlig å ha PR husstand? Dette blir sannsynligvis fordoblet. Og hvor skal disse bilene parkeres? Vil dette og gå utover oss som allerede har eiendom der nede, og hva med trafikksikkerhet når tidligere nevnte trafikk med bl a turistbusser skal passere. Stiller igjen spørsmålet om sikkerhet med tanke på barn og oppvekstmiljø. Stiller med dette også spørsmålstegn med de fire planlagte parkeringsplassene langs Søre Ferkingstadveg, som er med på å forverre oversikt og trafikksikkerhet i området . Det er også uklart hvordan utbygger har tenkt nedkjøring til parkeringsanlegg som grenser nært opp til vår eiendom.

4.4

Dette punktet faller på sin urimelighet, da det vil bli kjøring til 41(!) nye eiendommer pluss eksisterende trafikk fra før...

4.6

Viser til punkt 3.11

5.2

1. Henviser til tidligere stilte spørsmål angående utrasing i området mellom støpt kai og grunnfjell.
4. Vi har fått bekreftet at vegstrekningen det gjelder er ca 200 m lang, fra moloen til første kryss. Hva med resten opp til hovedveg?
5. Planområdet grenser ikke til, men ER en del av Ferkingstad fiskerihavn! Konsekvensen for aktive yrkesfiskere i fiskerihavna blir betydelig, ref Kystverkets anmodning til å ikke godkjenne Ferkingstad havn til boligbebyggelse.
6. Det blåser.....!

6 Innspill

Hva er det i dette sammendraget vi ikke skal få vite? Det er direkte provoserende at det blir tilbakeholdt innspill fra noen som har hatt merknader til planarbeidet. Vi vet, etter samtaler med bla Kystverket at de har faglige vurderinger mot boligbebyggelse i Ferkingstad havn. Alle ti merknader skal tas med.

KONKLUSJON:

Saken har et så stort omfang, og så store konsekvenser for kulturminner, turområder, historie, nærmiljø, yrkesfiskere, naboer, natur og trafikkmiljø, at den må utsettes, og vurderes på ny.

29.01.19:

Ferkingstad havn er på A-lista til Karmøy kommune. I teksten står det:

"Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en open bukt med båtstø her. Dagens hamn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er frå 60- tallet. Det er ikkje bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten av naust, kaier og molo utgjør i dag»

Havneområdet har en meget sterk historie, hvor man bare noen minutters gange fra havna kan se sporene etter våre forfedre. Jeg har mange minner herfra i oppveksten, noe som førte til at jeg alltid har hatt en drøm om å «få til noe» selv i området. Stor var derfor gleden og entusiasmen da vi i 2011 fikk kjøpe et av sjøhusene på vestsida av havna. Her har vi fulgt alle lover og regler, slik at vi i 2015 fikk dette godkjent som forsamlingslokale i kjelleretasjen, og fritidsbolig i 2. etasje. Det var mange kamper og pålegg, men vi kom i mål.

Samtidig med dette, gikk jeg sammen med 16 grunneiere på samme siden av havna og fikk etablert et VA-anlegg. Dette var også en kamp, men prosjektet ble godkjent og fullført. Ikke i min villeste fantasi hadde jeg trodd at en av følgekonsekvensene av dette arbeidet la grunnlaget for godkjenning av «høyblokker» i havneområdet! Drømmen om å få til noe ble realisert gjennom dette, og vi opprettet Himsligt.

Himsligt har nå i tre år arrangert forskjellige typer arrangementer i disse fantastiske omgivelsene. Kjente artister fra hele Norge (og faktisk noen mindre kjente fra utlandet), har reist fra Ferkingstad med bare lovord om en fantastisk plass.

Dere MÅ se på området som en helhet, alt annet vil være feil. Det er bra med utvikling av områder, men i bunnen av alt bør det ligge respekt for hva våre forfedre la ned av arbeid og føringer. Dette er ikke ivarettatt her, noe som i seg selv er grunn god nok til å ta en ny diskusjon i saken.

Jeg har et stort ønske og tro på at Karmøy Kommune kjenner sitt ansvar, gjennomgår saken på ny, og ender opp med en plan som jeg for mine etterkommere kan være stolt av å ha kjempet for.

Videre undrer jeg meg over at utbygger har stått fram i bl a media som om at alt er så godt som godkjent, og skal selges på rekordtid. På selve bygget på kaien er det slått opp en stor plakart med informasjon og henvisning til en lokal eiendomsmegler. Betenkelig!

Her er mine hovedpunkter til hvorfor dette prosjektet ikke kan godkjennes slik det framstår.

1.Mangelfull nabovarsling

En så omfattende sak, burde medført at alle grunneiere på den siden av sjøhusrekka burde vært varslet. Og befarng burde vært en selvfølge. Men det kommer i neste sekvens.

2.Manglende vedlegg i høringsdokumenter

Egentlig utrolig at tegningene ble «glemt». Videre stiller jeg spørsmål ved nedtoningen av reelle høyder, tegningene virker nesten manipulerte.

3.Kotehøyde 14,5 meter.

Kommunen må se på helheten for området, og godkjenne kotehøyde til maks det vi andre har måttet forholde oss til.

Dette høyhusprosjektet bryter med alle retningslinjer for god byggeskikk for området, noe kommunen må vektlegge tungt.

4.Faglige innspill mot prosjektet fra Kystverket.

Fiskeridirektoratet har, merkelig nok etter min mening, ingen innsigelser i saken. Men de vurderingene Kystverket har gjort, må veie tungt i denne saken.

De er ansvarlige for å legge til rette for yrkesfiskerne i havna. Som det framkommer av deres høring, er bl a støy en utfordring. Fiskere jobber 24 timer i døgnet, med forskjellige typer aktiviteter.

Greiing av garn, høytrykkspyling av båt, flytting av utstyr; nødvendige operasjoner som må utføres når de må, uten å måtte hensynta naboer. Næringsinteressene må vektlegges, og som Kystverket skriver, anbefaler de ikke at prosjektet realiseres.

Etter min mening er ikke prosjektet forenlig med føringer som er lagt for havna som fiskerihavn. Dette kan ikke kommunen bare avfeie, dette er tungtveiende faglige argumenter som må tas på alvor. I utgangspunktet nok til alene å stoppe prosjektet.

Er det virkelig tilfelle at Kystverkets innstilling ble totalt oversett ved godkjenning av kommuneplanen i 2015, som åpnet for blandet bebyggelse? I tilfelle en skam for ettertiden!!

Er grunnforholdene langs kaien utredet? Det er rast ut mye masse i overgangen mellom betongkai og tilstøtende grunn flere steder.

Er kaien dimensjonert til å tåle de belastningene maskiner og anleggsfasen medfører?

5.Forutsigbarhet

Vi kjøpte vårt sjøhus i 2011. Vi har brukt mye penger og utrolig mye fritid på å få dette til et sjøhus som i dag er godkjent som fritidsbolig i 2.etasje, og forsamlingslokaler i 1.etasje,

Dersom det nå blir åpnet for boliger på det omsøkte området, er dette etter min mening en forskjellsbehandling som vi ikke finner kommunen kan forsvare.

Vi har forholdt oss til alle lover, regler og pålegg fra kommunen.

6.Likhet for loven

Dersom planen blir vedtatt, bør hele sjøhusrekka (sørover til Gnr.22/154) innbefattes i den nye reguleringsplanen.

Dette vil være en rettferdig avgjørelse. Å isolere vekk de få som står igjen på rekka, finner jeg ikke rimelig.

Vi anslår at vår eiendom som en eventuell følge av realisering av prosjektet, får et verditap.

Konklusjon: Karmøy kommune må ta de nødvendige hensyn, og derav stoppe prosjektet.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar fra Karl Sigurd Tønnessen om å vurdere planforslaget på ny er tatt til følge ved at det er utarbeidet nytt planforslag der omfang og dermed konsekvensene for påtalte momenter er forsøkt ivare tatt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til at merknaden er svart opp på punktvis iht. nummerering i merknaden, men påpeker at denne nummereringen ikke samsvarer med nummer i den foreliggende planbeskrivelsen.

1.1: Kommunalsjef teknisk viser til at planforslaget ved utvidet offentlig ettersyn, pga. manglende vedlegg til planbestemmelsene, ble sendt ut til et utvidet antall grunneiere i området som svar på merknad i forhold til manglende varslings. Ved offentlig ettersyn var det grunneiere som grenset

direkte til planområdet som ble varslet. For øvrig påpekes det at oppstartsvarsel og utlegging til offentlig ettersyn er gjort i avis og på kommunens nettside iht. krav i plan- og bygningsloven.

2: Planforslaget er endret fra bolig til fritidsbolig i samsvar med kommuneplan.

3.1: Planforslaget er vesentlig revidert i forhold til det som var utlagt til offentlig ettersyn med tanke på blant annet endring av formål fra bolig til fritidsbolig og høyder og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

3.2: Kommunalsjef teknisk viser med tanke på støy til planbeskrivelsenes ROS-analyse angående temaet, pkt. 39., samt planbestemmelsenes § 17. Når det gjelder bruk av kaien vise det til planbestemmelsenes § 23:

§23 Eksisterende kai har formål som fiskerikai. På kai er det kun lov til nyttekjøring til tilgrensende bebyggelse så lenge det ikke er i konflikt med næringsutøvelse i fiskerihavnen. Det er ikke tillatt med parkering på kai, kun av og pålessing.

Byggegrensen går i formåls grensen.

3.3: Det er tatt med i beskrivelsen at det er registrert et fritidsbygg i havnen iht. matrikkelen.

3.4: Teksten er noe omskrevet i revidert planbeskrivelse i kap. 4.8.

3.5: Viser til det reviderte planforslaget som har endret formål fra bolig til fritidsbolig, samt saksframstillingens **Andre forhold: -Rekkefølgekrav – Søre Ferkingstadveg**: under overskriften PLANFORSLAGET, samt overskriften KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING.

3.6: Viser til at registreringen er gjort ved molo og at naturforvalter ikke har hatt innvendinger til planforslaget som ha vært utlagt til offentlig ettersyn.

3.8: Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingens **Andre forhold: -Rekkefølgekrav – Søre Ferkingstadveg**: under overskriften PLANFORSLAGET, samt overskriften KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING. Det som foreligger av merknader i forhold til grunnavgivelse til vegutvidelse med tanke på evt. rekkefølgekrav, er det som fremkommer av uttalelsen fra Geir Sigurd Ådland:

Jeg har avgitt ca 1 meter av min eiendom på utsiden av hagegjerdet for å gi klaring på 4 meter mellom min eiendom og sjøhusrekken.

Den meteren var gitt for prosjektet lengre ut ref Gunnar og Jens Tangen - Ferkingstad Havtun

At det nå planlegges permanente boliger og ytterligere 10 naust ved prosjekt Kong Ferking gjør at jeg ser meg nødt til å be om en utsettelse.

Foreliggende planforslag legger opp til fritidsboliger og naust, formål som ikke vurderes til å utløse en betydelig trafikkmengde i forhold til hva det er per i dag og den trafikkmengden tilgrensende plan for Ferkingstad Havtun kan utløse. Med tanke på busstrafikk vil kommunalsjef teknisk vise til at Søre Ferkingstadveg er regulert med snuplass for buss i reguleringsplan 1015 Ferkingstad Havtun (godkjent 19.12.16) og at dette er et forhold som er vurdert i den planen.

3.9: Planforslaget regulerer allerede etablert lekeplass, mens det er lagt opp til felles uteoppholdsareal mellom Søre Ferkingstadveg og planlagt bebyggelse (adkomst fra vegen via rampe).

3.11: Kommunalsjef teknisk viser til planbeskrivelsens kapittel 4.11 og 4.16.

3.12: Kommunalsjef teknisk viser til planbeskrivelsens kapittel 4.19.

3.13: Henviser til planbeskrivelsenes ROS-analyse angående temaet, pkt. 39., samt planbestemmelsenes § 17.

4.1 og 4.2: Da planforslaget er vesentlig endret vises det til den reviderte beskrivelsens kapittel 5.

4.2.1.3: Renovasjonsområde er lagt inn i revidert plankart.

4.2.1.5: Kommunalsjef teknisk viser til at det har vært en feil i dette punktet i kommuneplanen som nå er rettet opp. Foreliggende planforslag som er endret fra bolig til fritidsbolig er nå i tråd med avsatt arealformål i kommuneplanen.

4.2.1.6: Det er nå i eksisterende bygg planlagt parkering og naust. Parkering i tilknytning til naust er planlagt langs Søre Ferkingstadveg. Naust skal ha tilkomst via parkeringsgarasjen, samt fra kommunal kai. Bruk av kaien er begrenset gjennom bestemmelsene:
§23 Eksisterende kai har formål som fiskerikai. På kai er det kun lov til nyttekjøring til tilgrensende bebyggelse så lenge det ikke er i konflikt med næringsutøvelse i fiskerihavnen. Det er ikke tillatt med parkering på kai, kun av og pålessing.
Byggegrensen går i formålsgrensen.
Det vises for øvrig til planbeskrivelsens kapittel 4.19.

4.2.2.1: Planbestemmelsene stiller krav om 1 p-plass per fritidsbolig i eksisterende bygg og 0,5 p-plasser per naust innenfor felles parkeringsareal langs Søre Ferkingstadveg. Administrasjonen har vurdert at parkering langs Søre Ferkingstadveg er greit, med snuplass regulert ned mot kai. Innvendig parkering vil få adkomst via vei ned mot kai. Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til egen vurdering av pkt. 3.8.

4.4 Kommunalsjef teknisk viser til egen vurdering av pkt.3.8, samt planbeskrivelsens kapittel 4.14.

4.6: Kommunalsjef teknisk viser til planbeskrivelsens kapittel 4.11 og 4.16.

5.2

1. Henviser til planbeskrivelsens kapittel 19.

4. Økt belastning på Stavavegen fra kryss med Søre Ferkingstadveg opp til Fv. 47 i forbindelse med foreliggende planforslag er vurdert til å være marginal i forhold til dagens trafikk og er ikke vurdert som naturlig å innlemme i foreliggende planarbeid. Statens vegvesen har ikke hatt merknader til dette forholdet. For øvrig viser kommunalsjef teknisk til diskusjon omkring rekkefølgekrav til Søre Ferkingstaveg og svar på pkt. 3.8.

5. Viser til svar på uttalelsen fra Kystverket i forbindelse med offentlig ettersyn.

6. Kommunalsjef teknisk viser til planbeskrivelsen ROS-analyse pkt.7.

6. Kommunalsjef teknisk regner her med at det henvises til merknader som er innkommet i forbindelse med offentlig ettersyn, som da ikke var med i planbeskrivelsen som ble utarbeidet i forbindelse med 1.gangsbehandlingen. Det vises til foreliggende saksframlegg med sammendrag og vurderinger av innkomne uttalelser og merknader som er innkommet i forbindelse med både offentlig og utvidet offentlig ettersyn.

KONKLUSJON:

Kommunalsjef teknisk viser til foreliggende, revidert planforslag fra bolig til fritidsbolig, i sin helhet.

29.01.19:

Foreliggende planforslag har vært gjennom en betydelig revidering etter at det var utlagt til offentlig ettersyn, kommunalsjef teknisk viser i denne sammenheng til planforslaget i sin helhet, saksframstillingen og vurdering av innkomne merknader i forbindelse med både offentlig og utvidet offentlig ettersyn.

At vedlegget til planbestemmelsene ble glemt er noe som administrasjonen må ta på sin kappe, og som er veldig beklagelig. Det påpekes at dette forholdet ble rettet opp gjennom utvidet offentlig ettersyn, hvor også en større andel grunneiere ble varslet.

5. Borghild Lurane Tønnesen:

En av de viktigste årsakene til min reaksjon på byggeprosjektet, er at vi som nabo ikke har mottatt nabovarsel. Vi er ikke nærmeste nabo, men blir kraftig berørt av dette. Terrassen på vårt sjøhus/fritidsbolig, vil miste sol tidlig på dagen, og vil av den grunn miste sin funksjon. Leilighetene som blir satt opp vil ruve over 14 meter i høyden, og ligger kun få meter fra eiendommen vår. Det er også planlagt parkeringsanlegg under de leilighetene som tilstøter vår eiendom. Uklart hvordan utbygger har planlagt innkjøring til dette. Ellers blir vi berørt av trafikk og veiutvidelse, både etter og underveis i byggeperioden. Vi bruker sjøhuset ukentlig, både som rekreasjon, avslapping, til sosiale og familiære sammenkomster og også faktisk til soving etter nattarbeid.

Vi har etter at vi kjøpte sjøhuset i 2011 bidratt til å skape aktivitet og utvikling i havna. På vårt initiativ ble det lagt vann og kloakkledning til alle sjøhusene på denne siden av havna, og vi har vært positiv til all aktivitet og utbygging, bl.a. har vi støttet Ferkingstad Havtun fullt ut. Det er derfor med undring og frustrasjon at vi tilfeldigvis får vite at Kong Ferking har planlagt, bygging av høyhus på Ferkingstad havn. En ting er hva det gjør med havna rent estetisk og kulturelt. En annen ting er hvordan vi som nabo blir dolket i ryggen. Ingen mulighet til å komme med innsigelser, før det kommer brev fra Karmøy kommune med beklagelse og ny frist fordi det er blitt gjort en saksbehandlingsfeil. Ja, det er viktig å opplyse og legge ved plantegninger som viser høyden og omfanget av disse leilighetene. Grunneiere og yrkesfiskere kan stilletiende ha godtatt dette, kanskje fordi det er blitt holdt tilbake informasjon og reelle tegninger/bilder av hvor stor denne inngripen i ei nostalgisk og gammel havn er. En allmenn oppfatning er at dette er en fiskerihavn, der fiskerne får utføre arbeidet sitt når på døgnet de måtte ønske. Dette arbeidet kan fort komme i konflikt med fastboende, som har rett på ro i nabolaget etter et gitt klokkeslett.

Vi har med hjerte for havneområdet på Ferkingstad, lydig og respektfullt, fikset og renoverert vårt sjøhus i tråd med resten av omgivelsene, både når det gjelder fargevalg og fasade. Vi får nok heller aldri omregulert vår eiendom til boligformål, derfor taper den sin verdi i både kroner og funksjon. Vi vurderer nå å selge, men som fritidsbolig uten sol og midt i et bostedsområde, mister den sin verdi. For oss er dette trist og vanskelig. Jeg nevner også at i underetasjen har vi godkjent forsamlingslokale @himsligt A/S. Der har vi arrangert konserter og andre kulturelle tilstelninger. Vi vet at dette har blitt satt stor pris på av både bygdefolk og tilreisende. For oss i himsligtfamilien nonprofit, men vi har blitt rike på opplevelser. Vi har også leid og lånt ut lokalet til selskaper, konfirmasjoner, kurs og ikke minst til den nyetablerte Molinerdagen. Vi vet ikke hvordan nye naboer stiller seg til den type aktivitet i nabolaget sitt.

Jeg ber om at dette prosjektet blir vurdert på nytt. Ihvertfall oppmoder jeg sterkt til at om det skulle bli realisert, så bør det bli bygget i tråd med nåværende bebyggelse, både med tanke på høyde og fasade. Det at det skal selges 10 separate naust under de 8 leilighetene, er grunnen til at bygget blir så høyt. Her ser det ut som utbygger skal utnytte arealene maksimalt, noe som går utover estetikk og utforming. Har det for eksempel vært befaring i området?

Håper at Karmøy kommune ser viktigheten av å bevare den unike plassen Ferkingstad er. Karmøy som turistkommune blir en severdighet fattigere. Havna som kanskje er den mest fotograferte på Karmøy, vil miste mye av sin sjarm. Tenker på alle cruisebåtturistbussene som var nedom i fjor sommer. Jeg pratet med flere av turistene. Kanskje må vi se det utenfra hvor unik den gamle sjøhusbebyggelsen er. De var allefall imponerte. Og når vi reiser ut i verden selv, så er det de pittoreske landsbyene i Hellas og sjarmerende fiskerlandsbyene i Spania vi lar oss begeistre av. Alt nytt er ikke godt nytt!

PS. Blir det bygget som planlagt så regner jeg med at vi, uten problemer, får tillatelse til å bygge balkong/altan på framsiden av sjøhuset. Eller terrasse mot kaien. Vi mister som sagt terrassen på sørvestsiden av huset.

Er det mulig å stille erstatningskrav i slike saker?

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er her gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå med fritidsboliger og naust.

Vi kommenterer allikevel noen av innsigelsene her.

Når det gjelder nabovarsling har vi varslet alle som vi ble bedt om å varsle av Karmøy kommune.

Når det gjelder høyde og solforhold til naboeiendommen får en se på dette når planene for fritidsboliger er detaljerte. Dette prosjektet ligger nordvest for Deres naust og vil ikke endre solforholdene mye, og en må kunne påregne at det vil bli bygget på denne eiendommen uansett. Når det gjelder eksisterende vei vil denne bli utbedret ihht. rekkefølgekrav fra Karmøy kommune.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Det har i forbindelse med planarbeidet, fra administrasjonens side, vært befaring.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til egen vurdering av uttalelsen fra Karl Sigurd Tønnesen.

6. John Olav Nessa:

Først vil jeg presisere at jeg ikke er i mot at det skal bygges på tomte som rommet fiskebollefabrikken. Det er flott at det skal skje noe på en tomt som har stått mer eller mindre ubrukt og har stort potensiale.

Viser til kommunens egen vurdering av havna som er oppført på A-lista, i teksten står følgende:

"Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en open bukt med båtstø her. Dagens hamn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er frå 60- tallet. Det er ikkje bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten av naust, kaier og molo utgjør i dag»

Teksten sier altså at helheten har verdi og ikke detaljer eller hvert enkelt naust. Først vil jeg stille spørsmål ved at nærmere 1/6 av bebyggelsen i havna kan utelates fra denne helheten. Det planlagte boligkomplekset fremstår som en stor bygningsmasse og vil bli svært fremtredende i

havna da den bryter tvert med eksisterende bebyggelse som er inspirert av rorbuer, bygd av restmaterialer og lappet sammen med det man hadde for hånd, og hvor hvert enkelt naust har en typologi hvor naustet «går helt ned» altså at naustdelen i mur henger sammen med overbygget. Det planlagte prosjektet bryter denne typologien ved at det legges en terrasse som overheng, noe som heller ikke tillates i resten av havna, som blir liggende som et bånd. Det som bygges over muren henger ikke sammen med det under som i resten av havna.

Bygget vil være synlig over eksisterende bygninger fra alle sider i havna og vil bli et blikkfang. Dagens fiskebollefabrikk er ikke flott, men den underordner seg og stjeler ikke blikket i havna. En naturlig tilpasning ville være at den planlagte bebyggelsen underordnet seg de eksisterende naustene i størrelse og uttrykk slik at den ikke blir fremtredende i havna.

Det omsøkte tiltaket bryter dessuten med kommuneplanens planbestemmelse pkt. 8.3 at *bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, ikke kan nyttes til boligformål*. Dette ble påpekt av Kystverket for å ivareta interessene til yrkesfiskerne i havna.

Kommunen står etter mitt syn ved et veiskille. Dersom utbyggingen tillates med planlagt høyde vil være vanskelig å argumentere mot at det skal tillates for resten av havna. Faren for presedens er stor. Det vil bli vanskelig å nekte nabonaustet å utvide til samme høyde.

Havna står i særstilling på Karmøy, det finnes ikke maken igjen på Karmøy, den brukes i turistbrosjyrer og var med i innledningen til dokumentaren om Birgitte Tengs for å skildre miljøet på Karmøy. Karmøy kommune har listet den på A-lista og det er enighet om verdien havna har både estetisk og historisk. Disse verdiene trues av den planlagte utbyggingen i det omfanget som foreligger nå.

Jeg oppfordrer dere å ta ansvar og gi motstand til prosjektet slik at det kan bli en berikelse i stedet for å frarøve havna dens sjel og særpreg. I det minste må høyden reduseres og tilpasses de eksisterende naustene. Gode prosjekter tåler, og blir bedre av motstand.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er her gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå inn et nytt reguleringsforslag nå med fritidsboliger og naust. Vi kommenterer allikevel noen av innsigelsene her:

John Olav Nessa er i utgangspunktet positiv til at den ubrukte tomta nå blir bygd på. Han er kritisk til utformingen av den nye bebyggelsen og at denne må tilpasses slik at den ikke blir for fremtredende i forhold til eksisterende bebyggelse i havna. Det poengteres her at det sendes inn til behandling et nytt forslag til reguleringsplan, nå med fritidsboliger og naust. Dette forslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn der Dere alle har mulighet til å komme med merknader/innsigelser.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers sin kommentar, samt egen vurdering av uttalelser fra Tor Austad Nes, Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen (til utvidet offentlig ettersyn) og Kystverket.

7. Albert Ferkingstad:

Driver som yrkesfisker og har base og store deler av landbaserte aktiviteter i to sjøhus og på kaien med grense til den planlagte bebyggelsen. Med henvisning til uttalen fra kystverket, poengteres de viktigste punktene for denne driften.

I arbeidet kan det ikke tas hensyn til krav om støybegrensning. Dersom prosjektet blir fullført, må det være utbyggers ansvar å bekoste eventuelle støyforhindrende tiltak. Fiskeyrket er ikke noe 8-4 jobb, men kan foregå til alle døgnets tider.

Forslagsstillers kommentar:

Ferkingstad havn er en fiskerihavn med det som naturlig fører med seg av støy og lukt. Dette er behandlet i planen og igjennom bestemmelsene er utbygger pålagt å måle støynivå og foreta nødvendige bygningstiltak som tilfresstiller dagens krav til støybegrensning. Det poengteres videre at det må sendes inn til behandling et nytt forslag til reguleringsplan, nå med fritidsboliger og naust. Dette forslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn der Dere har mulighet til å komme med merknader eller innspill.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstillers kommentar og følgende planbestemmelser:

- § 17 *Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstille de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging. Støyberegning for veg og fiskerihavn med dokumentasjon ihht. krav utføres i forbindelse med byggesøknad.*
- §23 *Eksisterende kai har formål som fiskerikai. På kai er det kun lov til nyttekjøring til tilgrensende bebyggelse så lenge det ikke er i konflikt med næringsutøvelse i fiskerihavnen. Det er ikke tillatt med parkering på kai, kun av og pålessing. Byggegrensen går i formålsgrensen.*

8. Jacob Ferkingstad:

Ferkingstad havn er ei fiskeri havn. Det bør tas hensyn til at det foregår fiskerirelaterte jobber i havnebassenget, som f.eks at det er støy ved nattestid og lukt kan forekomme og at det ikke skal være til hinder for fiskere som skal utøve sitt arbeid i havnen. Er denne reg.plan sendt til Fiskarlaget Vest og Fiskeridirektoratet siden dette er en fiskerihavn?

Forslagsstillers kommentar:

Ferkingstad havn er en fiskerihavn med det som naturlig fører med seg av støy og lukt. Dette er behandlet i planen og igjennom bestemmelsene er utbygger pålagt å måle støynivå og foreta nødvendige bygningstiltak som tilfresstiller dagens krav til støybegrensning. Det poengteres videre at det må sendes inn til behandling et nytt forslag til reguleringsplan, nå med fritidsboliger og naust. Dette forslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn der Dere har mulighet til å komme med merknader eller innspill.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til egen vurdering av uttalelsen fra Jacob Ferkingstad. Både Fiskarlaget Vest og Fiskeridirektoratet er varslet.

9. Elisabeth Thorheim og Bjørn Ove Ådland:

Vi har noen merknader/spørsmål til plan 1027 - Kong Ferking:

- Vedrørende parkering: Vi reagerer på at Søre Ferkingstadveg skal benyttes som gjesteparkering for inntil 4 stk biler. Vegen er smal og den er sterkt trafikkert, spesielt i

helgene og ved ekstra fint/dårlig vær. I turistsesongen fra april-oktober benyttes vegen hyppig også av busser med cruisepassasjerer.

- Hva er tenkt i forhold til tungtrafikk i byggeperiode? Hvilke tiltak blir iverksatt med tanke på trafiksikkerhet for fastboende (blant annet småbarnsfamilier) ? Hvordan er den tekniske planen for utforming av krysset mot fylkesvegen?
- Høyden på boligene synes å være skjemmende i forhold til eksisterende bebyggelse. Boligene vil ta utsikt fra omkringliggende hus samt at de vil ha en helt annen stil enn resten av bygningene langs sjølinjen og havnen forøvrig.
- Det ser ut til at boligene blir svært høye og vil ta vesentlig utsikt fra omkringliggende bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er her gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå inn nytt reguleringsforslag med fritidsboliger og naust.

Vi kommenterer allikevel noen av innsigelsene her.

Når det gjelder gjesteparkering med inntil 4 biler langs Søre Ferkingstadveg vil disse ligge inne på eiendommen. Når det gjelder økt trafikk skyldes det nok ikke dette prosjektet spesielt, men det fra Karmøy kommune lagt inn et rekkefølgekrav for Ferkingstad havtun der Søre Ferkingstadveg skal oppgraderes inkl. veikryss mot fylkesveien og snuplass for buss. I forbindelse med den godkjente planene for Ferkingstad Havtun er det at det skal utarbeides tekniske planer for veikrysset mot fylkesveien. Når det gjelder trafikk ifbm. anleggsperioden vil dette bli ivaretatt av utbygger med nødvendig sikring og HMS-planer. Når det gjelder høyde på bygningene med hensyn til utsikt, solforhold m.m vil dette fremgå når en sender inn til behandling et nytt forslag til reguleringsplan for fritidsboliger med naust. Dette forslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn der Dere har mulighet til å komme med merknader/innsigelser.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

- Det er planlagt 6 parkeringsplasser i tilknytning til naustene langs Søre Ferkingstadveg, på egen eiendom. I forhold til trafikkmengde viser kommunalsjef teknisk til egen vurdering av pkt. 3.8 i merknaden fra Karl Sigurd Tønnesen.
- Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstillers kommentar, samt vurdering av pkt. 3.8 i merknaden fr Karl Sigurd Tønnesen.

I forhold til de to siste punktene viser kommunalsjef teknisk til egen vurdering av uttalelser fra Tor Austad Nes og Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen (til utvidet offentlig ettersyn).

10.Geir Sigurd Ådland:

Nærmeste nabo til prosjektet.

Jeg har avgitt ca 1 meter av min eiendom på utsiden av hagegjerdet for å gi klaring på 4 meter mellom min eiendom og sjøhusrekken.

Den meteren var gitt for prosjektet lengre ut ref Gunnar og Jens Tangen - Ferkingstad Havtun

At det nå planlegges permanente boliger og ytterligere 10 naust ved prosjekt Kong Ferking gjør at jeg ser meg nødt til å be om en utsettelse.

En ting er at prosjekt Kong Ferking vil ta brorparten av utsikt fra min bolig og på det viset sannsynlig redusere verdi. En annen, men viktigere sak, er at økning av trafikk til og fra anser jeg som en øket risiko for mine barn.

Jeg er villig til å være med på å forhandle og se på muligheter til en løsning for et felles beste både for vi som bor her og eventuelt nye naboer.

Som første steg hadde det vært fint å få tilsendt nabovarsel og plan av prosjektet i sin helhet.

Da spesielt med hvordan en tenker at sikkerheten ivaretas for oss som allerede bor der.

Andre steg kan f.eks være at vi får til en befaring hvor skarp og uoversiktlig sving som slutter i min utkjørsel tas med i risikovurdering.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er her gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå inn et nytt reguleringsforslag nå med fritidsboliger og naust. Vi kommenterer allikevel noen av innsigelsene her.

Geir Sigurd Ådland har gitt fra seg 1 m av sin eiendom ifbm. utbedring av Søre Ferkingstadveg. Han er opptatt av trafiksikkerhet og økning i trafikken. Når det gjelder trafiksikkerheten skal det legges frem en plan for oppgradering av Søre Ferkingstadveg mot fylkesvegen. Dette er lagt inn som et rekkefølgekrav i den godkjente planen for Ferkingstad Havtun. I forbindelse med oppgradering av veien vil det nødvendigvis være befaringer og møter med oppsittere langs veien.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til egen vurdering av pkt. 3.8 i uttalelsen fra Karl Sigurd Tønnesen, og påpeker at det nå planlegges fritidsboliger og naust, i stedet for tidligere forslag om boligbebyggelse og naust/boder. Fritidsboliger vurderes til å gi en langt lavere trafikkmengde enn boliger.

Foreliggende planforslag legger opp til en lavere byggehøyde enn planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn.

Ådland er registrert som part i saken, og vil få et nytt planforslag til høring.

Med tanke på risikovurdering i forhold til svingen vises det til at dette forholdet er regulert i gjeldende plan 1015 for Ferkingstad Havtun. I forbindelse med opparbeidelse av Søre Ferkingstad veg skal det foreligge en teknisk plan for den kommunale vegen, samtidig som Rogaland fylkeskommune skal godkjenne en teknisk plan for kryss mot fylkesvegen. Grunnforhandlinger vil være en del av prosessen ved gjennomføring av prosjekter som har rekkefølgekrav til vegen.

11. Nina Ådland:

Tanken om å oppgradere Ferkingstad Havn kan ein ikkje vera anna enn positiv til. MEN, når det viser seg av planteikningane at ein er i ferd med å godkjenna 14 meter høge bustadhus, midt i ei havn, då bør ein revurdere den planen.

Underteikna har lese gjennom planforslaget til Kong Ferking – plan 1027, og stiller seg skeptisk til iverksetjing av planen. I planforslaget står det blant anna at området er lite trafikkert, noko som er direkte usant. Dette veit eg, blant anna fordi eg til tider disponerar rorbu i nærleiken, saman med barn, og det sterkt trafikkerte området pr i dag er vel ein av grunnane til at rorbulivet kan vera nervepirrande i Ferkingstad Havn. Planen viser og til at «bustadane skal best mogleg tilpassast til eksisterande bygningar...» (punkt 4.2.1) Å byggja hus på over 14 meters høgde, ved

sidan av eksisterande bygningar på rundt 5 - 6 meters høyde, er det motsette av «best mulig tilpassing».

Dette området er eit populært område for turgåarar. Estetikken og stemninga i området er i fare der som Kong Ferking blir bygd på den måten som dette planforslaget viser.

Oppfordringa er å endra planane til det betre, og til det beste for eksisterande lokalmiljø. Ber om at innspelet blir vurdert.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar fra Nina Ådland er gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Planene er nå endret og vi mener å imøtekomme merknaden ved det nye planforslaget er det er lagt vekt på estetikk og tilpasning til lokalt bygningsmiljø.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til egen vurdering av pkt. 3.8 i uttalelsen fra Karl Sigurd Tønnesen, samt egen vurdering av uttalelser fra Tor Austad Nes og Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen (til utvidet offentlig ettersyn).