



Saksbehandler: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
073/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.06.2021

5104 - Plansak for offentlig ettersyn - Varaneset fiskekai - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt framlegg til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5104 for Varaneset fiskekai – gnr. 106/85 mfl., datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.06.2021:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 073/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5104 for Varaneset fiskekai – gnr. 106/85 mfl., datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Saksutredning

PDS Arkitekt AS har på vegne av Øyvind Vaaga utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5104 Varaneset fiskekai – gnr. 106/85 mfl.

Formålet med planen er å regulere for nytt sjøhus (lager, kontor, og oppholdsareal med soverom) for eier av fiskebåt og mannskap, samt nødvendig parkeringsplasser. Området vil fortsette å fungere som «heimbrygge for fiskebåt». Planforslaget omfatter et areal på ca.2,0 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til LNFR-formål.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), er det ikke satt av områder for næring i området. I utgangspunktet skal næring legges nærmere tettsteder, men det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. I ATP står det at det skal være «rett

næringsvirksomhet på rett sted», og det er i dette tilfellet snakk om en type næring som ofte ligger i tynt befolkete steder, og tilknyttet eksisterende anlegg. Videreføring av eksisterende «heimbrygge» for fiskebåt og mannskap kan gi tolkningsrom som støtter sakens formål i tråd med den regionale planen. Fosen er ikke et kjerneområde for landbruk, og tiltaket vil ikke påvirke landbruksdrift negativt.

Tiltakets plassering (fiskekai for båt med mannskapsrom i LNFR-område) er også nærmere vurdert ved oppstartsmøtet og i oppstartvarsel, samt i politisk prinsippavgjørelse. Hovedutvalg teknisk og miljø har i prinsippavgjørelsen 03.11.20 vedtatt at:

«Hovedutvalg teknisk og miljø er positiv til omtalt fiskerinæringsvirksomhet med plassering på eiendommene gnr. 106/84 og 106/85.»

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

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

Det er eksisterende 40mm med trykk på 6,9 bar. vann og 63 mm pumpeledning for avløp på eiendommen.

Dagens løsning med offentlig energiforsyning er vurdert å være godt tilpasset fremtidig bruk. Per i dag er det minimalt ordinært avfall som produseres på eiendommen, dette blir avhentet sammen med eiers private avfall. Større mengder kjøres vekk av eier ved behov.

Det er i utgangspunktet småvarer som fraktes via veien, større forsendelser skjer via båt. Fra regulert kryss (innenfor planområdet, ved gnr. 106/77) er det privat vei ned til Varaneset fiskekai (gnr. 106/84 og 85). Denne går over annen grunneiers eiendom. Fiskekaiaen har veirett fram til fiskekaiaen, men grunneier av veien ønsker ikke at veien skal inngå i reguleringsplan slik den nå ligger. Veien er derfor ikke tatt med i planforslaget.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Dagens bebyggelse er et eldre sjøhus og er blitt brukt i forbindelse med fiske, byggeår er ukjent. Bygget er dessverre i en sånn forfatning at selv om det er bygningsdeler som er verdt å ta vare på er det ikke hensiktsmessig å istandsette bygget. Bygget som i dag benyttes i drift er i svært dårlig stand og fungerer dårlig i forhold til dagens bruk. Foreslått planforslag tar hensyn til virksomhetens daglige drift og behov, noe eksisterende bygg ikke er dimensjoner for. Bygget er ikke registrert i SEFRAX-registret, kommuneantikvaren har uttalt at de finner sjøhuset interessant med mange originale/eldre utvendige bygningsdeler. Se kapittel 5 *Kulturminner* i planbeskrivelsen for ytterligere detaljer.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende sjøhus og bygge nytt sjøhus med lager, kontor og overnatting, tilknyttet hjembrygge for lokal fiskebåt. Bygningen skal ha følgende funksjoner:

- 1. etasje: Våt/skitten sone.
Denne sonen benyttes til lager og drift. Dette er en sone der det benyttes mekaniske hjelpemidler. Bad i første etasje skal fungere som skitten sone slik at ansatte her kan skifte før de benytter ren sone i bygg eller ved arbeidets slutt.
- 2. etasje: Inneholder funksjoner for drift, vedlikehold og kontorarbeid. Arbeidsoperasjoner som foregår er bøting av trål og annet forefallende arbeid, driftsmøter, administrative oppgaver og regnskapsføring. Driftsrom fungerer som spiserom med kjøkken for ansatte.
- 3. etasje: Inneholder støttefunksjoner for driften.
Det er lagt opp til overnatting i forbindelse med beredskap, som er væravhengig og sesongbetont arbeid der ansatte i korte perioder går i land. Antall overnattplasser er

bestemt i forhold til typisk mannskapstall for beredskap og drift på båt. Logistikk rundt innkvartering vil da minimaliseres for å kunne maksimere effektiv hviletid for ansatte.

Veikryss og snuplass er dimensjonert for liten lastebil (renovasjonsbil, samt henting av fisk på kaien i 7,5 tonns bil). Veien fram til Varaneset er imidlertid ikke tilstrekkelig for brannbil (da det ikke er min. 3,5 m kjørebredde).

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

Det er eksisterende 40mm med trykk på 6,9 bar. vann og 63 mm pumpeledning for avløp på eiendommen. Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende anlegg for planlagt utvidelse. Overvann og flomvann ledes ut i sjø. Eiendommen ligger på kaikanten og fall mot sjø tar hånd om alt over- og flomvann.

Planforslaget medfører ikke endringer eller økt behov for energiforsyning. Dagens løsning med offentlig energiforsyning er vurdert å være godt tilpasset fremtidig bruk.

Avfallshåndtering avtales med renovatør. Det er avsatt snuplass på eiendommen, men renovatøren har gitt signal om at det ikke er ønskelig å kjøre ned på plassen, da de ønsker å begrense tidsbruken. Renovasjon av eiendommen er mulig, med plassering av dunker langs eksisterende rute om det ikke er mulig å få til en avtale med avhenting på eiendommen.

Brannvann:

En brannbil må enten parkere ved gnr. 106/77 (ved regulert kryss) der det er en kommunal brannkum. Herfra kan slanger legges ca. 150 m ned privat vei til Varaneset fiskekai. Eventuelt kan brannbil kjøre til kommunal brannkum ved gnr. 106/11 rett øst for Varaneset fiskekai. Herfra kan det legges slangutlegg ca. 50 m bak eksisterende naust eller foran på kaianlegg fram til Varaneset fiskekai. Begge kummene ligger langs kommunal vei. Brannløsning avviker fra retningslinjene til Haugaland brann og redning IKS, se kommunalsjef teknisk sine vurderinger lenger ned.

Barn og unge:

Planen tilrettelegger ikke for boligområde eller opphold for barn og unge. Det er ikke lagt opp til lek- og uteopphold areal tilknyttet dette. Planen påvirker ikke eksisterende lekeareal eller befolkningsstruktur i området i øvrig.

Folkehelse:

Det er små konsekvenser for folkehelsen tilknyttet planen. Ingen rekreasjonsområder blir berørt, og det er ikke nevneverdig økt mengde forurensing, lukt eller støy. Planen stadfester i stor grad dagens forhold, foruten mulighet til overnatting.

Kaien ligger skjermet på godt og vondt, den er ikke et åpenbart mål for kriminell virksomhet. Men kriminelle vil i perioder kunne operere uten å bli oppdaget om det ikke er aktivitet i området, men det forventes ingen økt kriminell virksomhet som følge av tiltak på området. Heller tvert om vil en sanering og et nybygg på området, med økt aktivitet som mannskapsovernatting, administrative funksjoner, mv. kunne medføre at området samlet sett er under bedre oppsyn enn i dag.

Naturmangfold:

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.

Tiltaket viderefører lokal tradisjon for fiskerinæring. Arealene i planen har relativt lite naturmangfold da området er utbygd. Reguleringsplanen legger opp til et nytt bygg som erstatning for eksisterende. Vi kan ikke se at planen påvirker naturmangfold. Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller arter, innad i planområdet.

Økonomiske konsekvenser:

Ny avkjørsel til kommunal vei skal opparbeides. Denne skal i praksis strammes opp ift. i dag, men for øvrig er det ingen endring. Kommunen skal ikke overta noe anlegg som medfører kostnader i fremtiden, foruten påkobling til kommunalt vann og avløp som dekkes av kommunale gebyrer.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 12.10.18.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 12.10.18 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 02.10.18 |
| 3. Statsforvaltaren i Rogaland | 09.10.18 |
| 4. Kystverket Vest | 10.10.18 |
| 5. Fiskeridirektoratet | 17.10.18 |
| 6. Karmsund Havn IKS | 04.10.18 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. Nabo – Inge Vaaga | 27.09.18 og 17.12.18 |
|----------------------|----------------------|

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planen legger til rette for en virksomhet som eksisterer i dag, men som ved å tilrettelegge for kontor og overnatting, innebærer en viss økt fare for liv og helse enn ved dagens forhold. Plassering av fiskekaien, og størrelsen på eiendommen, gjør det vanskelig å sikre alle hensyn som normalt stilles i plansaker. Samtidig er det, slik som også flere innspill ved oppstart tilsier, viktig at kommunen sikrer fortsatt variert fiskerinæring.

Det var flere hovedproblemstillinger som ved oppstart ble trukket frem ved planarbeidet:

- Regulering av fiskerinæringsvirksomhet i et LNFR-område, deriblant privatisering av strandsonen.
- Forholdet til næringsvirksomhet i forhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet: Plasseringen ligger langt fra andre funksjoner, kollektivtrafikk mv.
- Dårlig adkomstvei til området
- Miljøkonsekvenser og ev. negative effekter på nærliggende hyttebebyggelse

Ved innsending av planforslag første gang, ble også stormflo et tema. Dagens kai ligger godt under nivået for fremtidig havnivå, og kan bli berørt av stormflo også med dagens havnivå. Kommunen ble oppmerksom på problemstillingen etter at Statsforvalteren fremmet innsigelser til flere planer pga. bygging i flomsonen.

Ved behandling av planforslaget har administrasjonen funnet det vanskelig å se at sentrale problemstillinger er løst. Men fordi det ikke er kommet til enighet mellom forslagsstiller og administrasjonen om problemstillingene, og fordi det er rom for tolkning og skjønn, har administrasjonen sagt at planforslaget kan fremmes for politisk behandling og ev. legges ut til

offentlig ettersyn. Administrasjonen poengterer imidlertid at planforslaget slik det foreligger, har klare svakheter, som vil kunne få konsekvenser for administrasjonens anbefaling av planen etter offentlig ettersyn. I dette ligger det at – dersom tilbakemeldingene ved offentlig ettersyn klart går i retning av at planen ikke oppfyller generelle krav – vil administrasjonen anbefale at planarbeidet avsluttes.

Et sentralt spørsmål er hvorvidt eiendommen er egnet til å fungere med tanke på plassbehov, ønsket bruk og hensyn til omgivelser. Løsninger på dette kan være dyre å utarbeide, både på plannivå og byggesaksnivå.

Kommunens administrasjon og forslagstiller med fagkyndig, avholdt 20.08.20 et møte for å diskutere videre planarbeid. Gjennom godkjent referat i etterkant av møtet, ble det bekreftet at forslagsstiller ønsker å løfte saken til politisk nivå for å få en prinsippavgjørelse.

Prinsippavgjørelsen gikk ut på hvorvidt ønsket drift (og dermed reguleringsplan) er ønsket i dette området – selv med en usentral plassering i et LNFR-område.

Administrasjonen så at en slik prinsippavgjørelse kunne gi både administrasjonen og høringsparter ved offentlig ettersyn, en avklaring av virksomhetens plassering og omfang – og kan dermed danne grunnlag for å gå videre med andre faglige problemstillinger som må løses før et ev. planforslag kan legges frem til politisk behandling. Dersom politisk nivå mente at plassering i forhold til naturgitte utfordringer og omfang ikke bør reguleres i dette området, var det en fordel for forslagsstiller å få saken avsluttet tidlig i planprosessen.

Administrasjonen var i utgangspunktet positiv til at det ble igangsatt et reguleringsarbeid med tanke på å regulere området til LNFR-spredd med formål «næring - heimkai for fiskebåt». Dette var også resultatet av den politiske prinsippavgjørelsen gjennom vedtak i Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM), den 03.11.20 (Se vedlegg).

Brannvann og veiadkomst:

Dagens vei til fiskekaaien er delvis under 3 m bred, og er en grusvei. Denne oppfyller ikke minstekravet til brannbiladkomst, som er 3,5 m kjørbar veibane. Selv om det er regulert snuplass ved fiskekaaien, er denne så tett opp til bygget, at den ikke vil egne seg som oppstillingsplass for brannbil ved en større brann. På grunn av veistandarden, kan ikke tankbil legges til grunn som slukkeløsning. Forslagsstiller har derfor kommet til at dagens kummer (en på gnr. 106/11 øst for fiskekaaien og en sørøst for gnr. 106/77) kan benyttes til brannvannuttak.

- For brannuttak ved gnr. 106/11 er det i dag mulig å gå bak eksisterende naust fram til fiskekaaien (ca. 60 m), men en annen reguleringsplan i dette området gjør at denne passasjen kan bli stengt ved nybygg av naust. Fra samme kum kan man gå over eksisterende kaier fram til fiskekaaien (ca. 80 m). Deler av denne strekningen er regulert til offentlig småbåthavn (og består av kai), mens en mindre strekning er uregulert (men oppbygd med kai). Det er med andre ord fullt mulig å gå her i dag, og kaiene vil antakeligvis ikke bli bygd ned (da kommunen vil ønske at ferdsel langs kaiene er mulig). Imidlertid er det ingen planmessig garanti for dette, og det har i følge fagkyndig ikke vært mulig å få til privatrettslige avtaler som sikrer fri ferdsel langs kaiene med grunneierne. Administrasjonen har ansett dette som en svakhet med planforslaget.
- For brannuttak sørøst for gnr. 106/77 kan en brannbil parkere innenfor avkjørsel på privat vei, og derifra legge slangeutlegg fram til fiskekaaien (ca. 130 m fra parkert brannbil). Dette er lenger enn ønsket slangeutleggs lengde iht. retningslinjene fra Haugaland brann og redning IKS (maks 50 m), men vil kanskje være akseptabelt gitt at området er svært spredt bebygd.

Dagens adkomstvei til fiskekaaien er en privat grusvei som delvis er under 3 m bred. Den fungerer likevel i dag som adkomst for brukeren av fiskekaaien, inkl. varetransport, og administrasjonen anser derfor veien som tilfredsstillende for privat bruk. Det er likevel en svakhet ved planforslaget at veien ikke er regulert. Dette skyldes at grunneier ikke har ønsket at den skal reguleres der den i dag ligger, mens forslagsstiller ikke ønsker å regulere veien annerledes, da det ville medføre krav om bygging av ny veistrekning. Dagens privatrettslige veirett regulerer for øvrig bruk av dagens vei.

Stormflo:

Tilbakemelding fra Statsforvalteren vedrørende stormflo, tilsier at det ikke bør legges til rette for virksomheter som berøres av fremtidig havnivåstigning. Da hele planområdet blir berørt av 200-årsflom (opp til ca. 90 cm på bygg i 1. etasje), mener administrasjonen at området ev. må løftes for å unngå stormflo. Adkomstvei utenfor planområdet ligger for øvrig også innenfor samme flomsone.

Forslagsstiller argumenterer med at stormflo kun skjer unntaksvis, og at drift på fiskekaien kan tilpasses dette. Det planlegges også at første etasje i bygget skal tåle sjøvannsinntrengning og at funksjoner i denne etasjen tåler vann. Unntaket er et planlagt baderom, som må ha vann-sperring for å unngå inntrenging av vann.

Administrasjonen ser at dagens drift nok kan tilpasses stormfloforholdene som er i dag. Men med fremtidig havnivåstigning, vil vannet nå 90 cm opp på første etasje ved stormflo, og dekke hele planområdet inklusiv adkomstvei. Erfaringsmessig ser vi også at 200-årsflommer/stormflo oppstår hyppigere. Administrasjonen er tvilende til at dette er forenlig med planmessig å legge til rette for en fiskerivirksomhet som inkluderer personopphold (også overnatting) og kontor, inklusiv parkering, varetransport og renovasjon. Signaler fra Statsforvalteren i andre plansaker er at arealer for opphold ikke skal planlegges i flomsonen.

Å løfte hele området er, foruten at det er svært kostbart, også vanskelig, da det innebærer at en lengre strekning av adkomstveien må løftes (som igjen krever utfylling i sjø), samt at naboeiendom (106/86, som har adkomst via fiskekaien) vil få en bratt adkomst hvis ikke denne også løftes. Fra administrasjonens side har dette vært et argument for å være negativ til planlagt virksomhet innenfor planområdet. Det har underveis vært anbefalt å vurdere om en bruk, ut over dagens lager/fiskekai, bør legges i et annet område av kommunen, enn her.

Samlet vurdering:

Forslagsstiller mener at hensynet til stormflo og brannvann er løst gjennom planforslaget, selv om det bryter med generelle retningslinjer. Administrasjonen ser også at en fiskekai som er i bruk i dag antakeligvis vil kunne tilpasse seg ev. stormflo i nær framtid, og at det neppe er påregnelig at fiskekaien vil være i bruk til dette formålet om eksempelvis 50 år fram i tid. Planbestemmelsene sikrer også at den kun skal brukes som fiskekai (hjemmbrygge) innenfor hovedformålet LNFR, og at det dermed ikke kan påregnes at bygget i fremtiden kan forventes å bli godkjent til fritidsboligformål.

Kommunalsjef teknisk ser at dagens drift er et resultat av mange års drift på stedet, og med en naturlig utvikling av driften. Det som en gang var en gårdstilknyttet fiskeridrift, er i dag blitt en lokal kai for en lokal fisker. Ved regulering er kommunen pliktig til å vurdere miljø-, natur- og samfunnskonsekvenser av et planforslag, uavhengig av om hva dagens drift er. Bakgrunnen for dette er at en plan gir lovmessig planavklaring for fremtidig drift. I denne sammenheng er det fra forslagsstillerens side ønskelig å få fortsette å bruke heimkaien til fiske, samkjøre funksjoner (samfiske, kontor, overnatting) for å gjøre dette attraktivt for læringer og fremtidige brukere av fiskekaien. Kommunalsjef teknisk har stor forståelse for dette.

Dagens krav i lover og forskrifter setter imidlertid andre krav til sikkerhet og samfunnshensyn, enn det som gjaldt da driften en gang tok til. Kommunalsjef teknisk mener at en plan som tillater utbygging av et større bygg, som inkluderer kontor, overnatting for arbeidere, parkering, renovasjon og arbeidskai i et område som vil ligge godt under fremtidig havnivået, ifølge prognosene for år 2100, er problematisk.

I denne saken er det vanskelig å vekte generelle krav til sikkerhet og fremtidig risiko, opp mot tilrettelegging av dagens bruk med visse oppgraderinger (også av sikkerhet i selve bygg og kai). Kommunalsjef teknisk velger derfor, under tvil, å anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Samtidig vil kommunalsjef teknisk anbefale at planen ikke nødvendigvis følges opp i etterkant, dersom tilbakemeldinger fra offentlige myndigheter tilsier at planen ikke bør vedtas. Forslagsstiller er blitt gjort oppmerksom på dette, og at kostnader ved førstegangsbehandling av planforslaget slik det nå foreligger, er en økonomisk risiko som ikke nødvendigvis vil innebære at

planen blir vedtatt.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Karmøy, 15.06.21
Eiliv Staalesen
kommunalsjef teknisk

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVIDDELINGEN

Fylkesrådmannen er enig i kommunens vurderinger rundt arealformålet. Vi anbefaler at planområdet videreføres som LNFR-areal, men at det knyttes konkrete bestemmelser til fiskevirksomheten (jf. Kommunens forslag «heimbrygge for fiskebåt»). Bestemmelsene bør sikre at området benyttes i henhold til arealformålet, her forstått som stedbunden næring knyttet til lokale naturressurser. Det er viktig at bygningene fremstår som et sjøhus med tilhørende kontor/soveplass tilpasset fiskerivirksomheten, og dermed underbygger arealformålet» «Strandsonen er viktige ressurser i regionens totale natur- og landskapsverdi. Fylkesrådmannen ber det videre planarbeidet å sikre at hensyn til slike verdier blir godt ivaretatt, både gjennom estetisk tilpasning og redusere konsekvenser av fysiske inngrep. Videre bør planarbeidet utrede planens konsekvenser for områdets tilgjengelighet for allmenn ferdsel i strandsonen (unngå privatisering), herunder vurderinger av plassering og omfang av parkeringsplasser

Forslagstillers vurdering:

Eiendommen er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring. Planbestemmelsene sier klart at det kan etableres Fiskerikai med tilhørende anlegg.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering tidligere i saksfremlegget.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE – SEKSJON FOR KULTURARV

Ut frå kart- og arkivsjekk kan vi ikkje sjå at den omsøkte planen vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Fylkesrådmannen har på den bakgrunn ingen merknader til planen. Rogaland fylkeskommune vil likevel understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.» «Stavanger maritime museum kjenner ikkje til kulturminne i sjø i det varsla området. Plan området er svært lite og det vart vurdert til ikkje å ha potensiale for funn av hittil ukjente freda kulturminne eller skipsfunn.

Museet har ingen merknader omsøkt plan. Om det likevel under gjennomføringa av tiltaket vert oppdaga kulturhistorisk materiale som kan vere verna eller freda (for eksempel vrakdelar,

keramikk, bearbeida flint, glas, kritt Piper eller anna), må arbeida straks stansast og kulturminnemyndigheitene må varslast, jf. kml § 8, 2. ledd og §14. Tiltakshavar pliktar å informere den som skal utføre arbeida om dette, men står også sjølv ansvarleg for at det vert gjort.

Forslagstillers vurdering:

Fylkesrådmannen Kulturavdelingen har ingen merknader til planen, de har sendt saken over til Stavanger maritime museum som heller ikke har noen merknader til planen.

Evt. funn ved gjennomføringen av planen enten i sjø eller på land vil bli rapportert jmf. Lov om kulturminner §8, 2. ledd. og §14.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

3. STATSFORVALTAREN (tidl. FYLKESMANNEN) I ROGALAND

Av søknaden går det fram at det ligg eit eksisterande sjøhus på eigedomen som skal rivast og at nye tiltak ønskes oppført i forbindelse med fiskerinæring. Det går ikkje fram av saka kva som er eksisterande og planlagde dimensjonar på sjøhuset. Fylkesmannen støtter kommunen si tolking av «fiskeriverksemd» og at kommuneplanens føresegnar for naust/sjøbod må være retningsgivande for omsøkt tiltak. Vidare er me einig med kommunen om at området ikkje bør regulerast til kontor/ næringsverksemd.

Det er såleis viktig at tiltaket ikkje legg til rette for fritidsbustad-/bustadføremål og at sjøhuset i utforming og storleik ikkje overgår det som er absolutt nødvendig for eit arbeidsrelatert sjøhus. Omsøkt eigedom ligg innanfor kystheilandskapet på Haugalandet, som er eit regionalt viktig landskap. I vidare planarbeid må det føreligge ein vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12, og natur- og landskapsverdiar i området må sikrast.»

Forslagstillers vurdering:

Eiendommer er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring.

Det legges ikke til rette for bolig/fritidsbolig, overnatting i sjøhuset vil være arbeidsrettet.

Størrelsen på bygget er nødvendig for å tilrettelegge for moderne drift og krav til mannskapsinnlosjering..

Hensyn til kystlynghei er hensyntatt med utforming av bygget.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering av planforslaget tidligere i saksfremlegget. Som det fremgår, er det særlig hensyn til brannvann og stormflo som gjør at kommunalsjef teknisk er usikker på om tiltaket vil kunne anbefales med denne plasseringen. Bygningens størrelse er tilnærmet lik dagens bygg, foruten noe større høyde. Imidlertid er tegninger av bygget juridisk bindende, og disse tilsier at nytt bygg vil gli godt inn i miljøet.

4. FISKERIDIREKTORATET

Det er ikke registrert fiskeri- eller havbruksinteresser i form av fiske- og låssettingsplasser, viktige naturtyper, gyttefelt, oppdrettsanlegg mv. i nærhet av planområdet, som på bakgrunn av det forelagte planvarselet vil kunne bli nevneverdig negativt berørt av aktuelle tiltak som følger av planen. Tvert imot vil vi anse det som bra å tilrettelegge for tiltak som bidrar til bærekraftige og samfunnsøkonomisk lønnsomme løsninger samt sikrer sysselsetting og bosetting i kystsamfunn. Forutsetningen er selvsagt, som kommunen selv er inne på, at planen rendyrker for tiltak som er forenlig med fiskerivirksomhet. Det vil også kunne være hensiktsmessig å inkludere kai, brygge, fortøyning o.l. i planen, slik kommunen også selv er inne på.

Forslagstillers vurdering:

Eiendommen er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring. Planbestemmelsene inneholder føringer for bruk av kaiområde og ferdsel i sjø.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering lenger opp i planforslaget, og har ingen ytterligere kommentar.

5. KARMSUND HAVN IKS

Karmsund Havn IKS har ikke merknader i denne omgang, utover at det ved planlegging i sjø må tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden.

Forslagstillers vurdering:

Det planlegges ikke noe som kan påvirke fremkommeligheten i farleden.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

6. KYSTVERKET

Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i sjøområdet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Forslagstillers vurdering:

Det planlegges ikke noe som kan påvirke fremkommeligheten i farleden Det settes av område i reguleringsplanen for havneområde i sjø.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Krav om at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet, er satt inn i planbestemmelsene.

7. INGE VAAGA (nabo)

Merknad 1:

Eier av GBR 106/5 har innvendinger mot forslaget, gjelder vei og forsalg til parkeringsplass. Dette vil stenge inne garasje på gbr. 106/5

Merknad 2:

Vedrørende denne saken ønsker jeg et snarlig oppklaringsmøte pga. nye opplysninger i saken. Har i dag hatt et møte med tiltakshaver.

Etter de nye opplysningene som kom opp i dag, vil jeg ikke godkjenne dette. Jeg bad om et snarlig møte den 27.09.18. noe det ikke ble noe av, da hadde dette kommet opp, men krever nå at saken stoppes til de nye opplysningene blir klarlagt.

Forslagstillers vurdering:

Til merknad 1:

Dette beror på en misforståelse. Han leste avmerkingen av planområdet som planlagt vei/parkering/snuplass. Der er ikke intensjon å blokkere. Plankonsulent har vært i dialog med nabo og oppklart de faktiske forhold.

Til merknad 2:

Eier av GBR 106/5 har innvendinger mot forslaget. Dette er innkommet etter fristens utløp. Ønsker at veien legges om for å følge annen trasse en dagens vei. Han mener den bør flyttes til å gå nedover langs grensen til 106/77. Plankonsulent vet ikke helt hvilke opplysninger han referer til da det ikke er endret noe i forhold til oppstarts varsel.

I traseen han foreslår ligger eksisterende garasje på 106/77 i kurvens frisiktsone, og lar seg derfor ikke gjennomføre uten vesentlig endring av dagens situasjon.

Det er forsøkt forhandlinger og det er lagt frem alternative løsninger for å imøtekomme eier uten at dette har ført frem.

Det ble avklart i etterkant av møte mellom plankonsulent, kommunen og forslagstiller 06.06.2019, at vei mellom avkjørsel og resterende planområde utgår fra reguleringsplan.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

Vedlegg:

5104 Planbestemmelser

Illustrasjon 05.07.2019 - Juridisk bindende tegninger til planbestemmelsene

Oversiktskart

Kommuneplanens arealdel - utsnitt

5104 Plankart

5104 Planbeskrivelse og ROS-analyse

3D-Illustrasjon

Stormflo-rapport

5104 Samlet uttalelser

Plan 5104 - Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen