KARMØY KOMMUNE

Dato:
25.09.2020
Arkivsak-ID.:
20/4876
JournalpostID:
20/46081

Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
109/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	13.10.2020
123/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.11.2020

Plan 5104 - Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Alternativ 1:
Hovedutvalg teknisk og miljø er positiv til omtalt fiskerinæringsvirksomhet med plassering på eiendommene gnr. 106/84 og 106/85.

Alternativ 2:
Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler videre planarbeid, men mener at omfanget av regulert drift må samsvare med dagens bygg og fysiske rammer. Dette innebærer at utvalget er positiv til kai med lagerbygg, men ber om at funksjoner som overnatting og kontor ikke tas med i planen.

Alternativ 3:
Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler at planarbeidet stanses. Det er ikke ønskelig å legge til rette for regulering av fiskerinæring på denne plasseringen.

Hovedutvalg teknisk og miljø 13.10.2020:

Behandling:
Nytt forslag til vedtak:, foreslått av Siv J. Storesund, Arbeiderpartiet
Saken utsettes for befaring.

Storesunds (Ap) utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

HTM- 109/20 Vedtak:
Saken utsettes for befaring

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.11.2020:

Behandling:
Forslag til vedtak l sak HTM. 123/20, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista
Foreslår,foreliggende alternativ 1,som vedtak i saken:

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

Fremmer alternativ 2, foreslått av Siv J. Storesund, Arbeiderpartiet
Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler videre planarbeid, men mener at omfanget av regulert drift må samsvare med dagens bygg og fysiske rammer. Dette innebærer at utvalget er positiv til kai med lagerbygg, men ber om at funksjoner som overnatting og kontor ikke tas med i planen.

Tilleggsforslag til alt. 1, foreslått av Ragnar Vikshåland, Senterpartiet
Krav til regulering av hele adkomstveien (fra kommunal vei frem til kaien).

Avstemming:
Alt. 1 fikk 6 stemmer (2 H, 1 Frp, 1 KL, 1 Ap (Hult), 1 Sp
Alt. 2 fikk 2 stemmer (1 Ap (Storesund), 1 KrF)
Alt. 3 fikk 1 stemme (MDG)
Alternativ 1 ble vedtatt med flest stemmer.
Vikingstad sitt tilleggsforslag fikk 4 stemmer (2 H, 1 KL , 1Ap (Hult) og falt

HTM- 123/20 Vedtak:
Alternativ 1

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

23.08.18 ble det avholdt oppstartsmøte for ny detaljregulering av Varaneset Fiskekai på Fosen, gnr. 106/85 mfl. Eier og fisker, Øyvind Vaaga, ønsket å rive dagens eldre bygning som har vært brukt til lager av fiskeutstyr, og føre opp et nytt, noe større bygg i 3 etasjer med flere funksjoner, deriblant to bad, kjøkken, stue, flere soverom til mannskap og kontor for fiskeforetaket. Øyvind Vaaga besitter en fiskebåt på 42 fot og er registrert i fiskermanntallet.

Dette ønsket ble først fremmet som en byggesak, men da området ligger i strandsonen med LNFR-formål og var uregulert, og det nye bygget var større og med flere funksjoner enn dagens bygg, ble det fra administrasjonens side avgjort at dette måtte løses gjennom en reguleringsplan.

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 Fylkesmannen fremmet innsigelser til flere planer pga. bygging i flomsonen.

Kommunen var positiv til at det ble igangsatt et reguleringsarbeid med tanke på å regulere området til LNFR-spredt med formål «næring - heimkai for fiskebåt». I dette lå hensynet til at dagens fiskekai har vært bruk i lang tid, og at det i utgangspunktet ikke var tenkt å øke bruken av området, foruten å bedre tilrettelegge for mannskap og utstyr.

Illustrasjon 1: Tidsmaskinen.no, 1954: Sjøhuset fremst i bildet, litt til venstre for midten. Adkomstveien langs sjøen opp til kommunal vei bak huset i øvre, høyre hjørne.

Illustrasjon 2: Fiskekaien plassert i forhold til Røyksundet. Ved fiskekaien er det i luftlinje 110 m over til nordsiden av sundet.

Ved innsending av planforslag, har administrasjonen derimot foreløpig ikke funnet planforslaget tilfredsstillende nok til å kunne anbefale det. Punktene vil bli listet opp lenger ned i saksfremlegget,

men 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 på hvorvidt ønsket drift (og dermed reguleringsplan) oppfattes som ønsket i dette området.

Administrasjonen ser at en slik prinsippavgjørelse kan 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 mener at plassering i forhold til naturgitte utfordringer og omfang ikke bør reguleres i dette området, er det er fordel for forslagsstiller å få saken avsluttet allerede nå.

Beskrivelse av området
Området utgjør to eiendommer (gnr. 106/84 og 106/85) og ligger på Varaneset, nordvest på Fosen. Rett nord for kaien er Røyksundets vestlige løp, og rett nord for denne ligger de nye, etablerte hyttefeltene vest på Røyksund. Fra kommunal vei er det ca. 120 meter privat fellesvei ned til kaien og dagens, eldre bygning. Veien er en smal grusvei og ligger på en annen eiers grunn. Denne eieren har ikke ønsket å regulere adkomstveien til kaien, selv om forslagsstiller har veirett til bruk av veien. Langs sjøen går veien under nivå for fremtidig havnivåstigning.

Illustrasjon 3: Fiskekaien ligger i øvre venstre hjørne og består av to eiendommer (106/84 og 106/85). Tiltakshaver og eier bor i huset på fraskilt eiendom, nede i høyre hjørne av bildet. Her ligger også kommunal vei.

Forslagsstiller og eier av fiskekaien, bor selv der kommunal vei går over til privat fellesvei. Det er herfra han i dag driver «kontorvirksomheten» for båten. Søppel fra båt/kai fraktes opp til hans private hus.

Selve kaien består av en kai, en uisolert fiskebrygge på 2 etasjer der andre etasje har skråtak (se illustrasjon 4 under). Den brukes i dag til å lagre utstyr, garn mv. Utenfor kaien ligger en flytebrygge. Adkomstveien fortsetter forbi forslagsstillers eiendom og ender i et naust bortenfor, som eies av andre (gnr. 106/86).

Forslagsstiller/fagkyndig sin beskrivelse av dagens og fremtidig drift
Nåværende eier er 3. generasjon og har fiskekvoter frem til 2032. Det har vært fiske fra denne kaia i manns minne. Det har tidligere vært en del av fiskebruk. Dette er nå delt i flere deler, nåværende eier er bosatt på stedet, men boligen har et annet gårds og bruksnummer. Det er altså sterke tradisjoner for fiske fra denne havnen. Dersom det fortsatt skal drives fiske fra denne kaien etter at kvotene går ut om 12 år, må det legges til rette for mer moderne drift for at det skal være aktuelt at noen overtar driften.

Det er 1 båt som tilhører eier av kaien og sjøhuset, denne har heimkai her. Det er 4 foretak som driver med samfiske. 4 båter bruker anlegget hyppig, og det kan være inntil 5 båter ved land samtidig. De fisker sild, makrell, brisling og torsk langs hele kysten. De har 5 mann ansatt totalt på båtene, og mannskapet kan variere antall, eksempelvis 2+3 på båter. Fisken leveres til mottak, eller hentes på kai med 7,5 tonns lastebil ved mindre mengder.

Det er opparbeidet kaianlegg med brygge, flytebrygge og sjøhus. Sjøhuset er av eldre dato og er ikke tilpasset moderne drift. Det jobber færre på båtene og med tyngre utstyr, så man er helt avhengig av å kunne komme inn og ut av lager med mekanisk løfteutstyr. Krav til innkvartering når man er i havn er også blitt større, hittil har man basert seg på lugarene i båten. Det ønskes å kunne tilby mannskap bedre innkvartering når båten ligger til kai.

Overnatting til beredskap og drift:
Beredskap f.eks i forhold til vær og vind, tider de går ut eller kommer til land, er ikke regelmessig og svært sesongbetont. I driftsrom/stue kan det skje reparasjon av nøter og garn. Lager i 1. etasje er hovedsakelig til verktøy og ting som benyttes i drift, og vil tåle at sjøvann trenger inn i bygget ved stormflo. Kontorarbeidet i forbindelse med driften blir i dag gjort i fra hjemmekontor. Det er ønskelig å samordne denne funksjonen med resten av driften.

Illustrasjon 4: Ønsket nytt bygg til venstre, dagens bygg til høyre. De skrå veggene nederst er tilsvarende andre bygg i umiddelbar nærhet.

Arealformål i kommuneplanen – og hva arealformålet kan romme
Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål. Arealformålet LNFR betyr landbruk, natur, friluftsliv og reindrift, og er i utgangspunktet et formål som ikke tillater utbygging av noe slag.

Unntak er nødvendige bygg og tiltak for primærnæringene (landbruk, fiske, reindrift), selv om formålet ikke innebærer at alt kan tillates innenfor formålet uten regulering eller tillatelser etter annet lovverk.

Fiskerivirksomhet innenfor LNFR-formålet er først og fremst ment som gårdstilknyttet fiskeri, med andre ord et tradisjonelt fiske i kombinasjon med gårdens landbruksdrift. Dette innebærer at fiskerivirksomhet innenfor LNFR-formålet skal ta utgangspunkt i en gårdseiendom (landbrukseiendom). Dagens eier av fiskebåt og fiskekaien utgjør imidlertid ikke en landbrukseiendom i lovens forstand. Både bolighuset og fiskekaien er utskilt fra opprinnelig gårdseiendom, og må i dag regnes som bebygd eiendom på lik linje som vanlige bolig-, fritidsbolig- og nausteiendommer. I tillegg er driften, slik som beskrevet over, preget av å være et foretak der også flere ansatte deltar, også i et samfiske med andre båter. Heimkaien får dermed funksjoner som mannskapsforpleining/overnatting og kontor i tillegg til lager for fiskeutstyr, og er mer å sammenligne med et nærings-formål i plansammenheng.

I kommuneplanens arealdel er det imidlertid en bestemmelse som åpner opp for at eksisterende fiskerivirksomhet kan tillates. Planbestemmelse kap. 9.1. pkt e sier:

> «*Nye bygg og anlegg tilknyttet landbruks- og fiskerivirksomhet skal i hovedsak plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Bare i de tilfeller det ikke er hensiktsmessig å plassere bygning eller anlegg i tilknytning til eksisterende tun kan annen plassering vurderes.*»

Kapittel 9.1 har overskrift «Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder», noe som stemmer dårlig med bestemmelses ordlyd over, da fiskeri ikke ligger under bolig- og fritidseiendommer. Administrasjonen har likevel lagt vekt på at det åpnes for fiskerivirksomhet innenfor LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Ordlyden gir dog inntrykk av at plassering skal skje i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse, noe som nok henspeiler på et gårdstun, med andre ord landbruksrelatert drift.

Selv om det er eksisterende fiskerivirksomhet på stedet, innebærer ikke dette at krav til miljø, arealdisponering og sikkerhet kan ses bort fra. At dagens drift naturlig har utviklet seg i omfang (båtstørrelse, samfiske, mv.) uten at det har vekket oppmerksomhet fra kommunen eller andre myndigheter, gir ikke automatisk rett til å befeste bruken gjennom en ny reguleringsplan.

<u>Mer om LNFR-begrepet</u>

I veileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementet til LNFR-formålet - «*Gården som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk – forholdet til plan etter plan- og bygningsloven*» (2017) - er det listet opp kriterier som må være oppfylt for at tiltaket skal inngå i LNFR-formålet:

- Tiltaket er knyttet til produksjon på garden eller det behovet garden har for varer og tjenester, eller
- det er nødvendig i forbindelse med annen næringsvirksomhet knyttet til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller lignende.
- Virksomheten er basert på og tilpasset gardens eget ressursgrunnlag, for eksempel bruk av fôr, planter, trær, blomster, frukt, grønnsaker og andre råvarer produsert på garden samt videreforedling og/eller salg av disse.

I tillegg bør følgende kriterier vektlegges:

- Tiltakets virkninger for jord- og skogsdrift, reindrift eller annen primærnæring, herunder nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark
- Tiltakets størrelse og volum i forhold til omgivelsene.

- Tiltakets virkninger for natur- og kulturlandskap, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner,

vannforvaltning, trafikk, naboer, estetikk og gardstun.
- Om virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger eller om det kreves nybygg.
- Om tiltaket ligger i pressområder eller fraflyttingsområder.
- Om tiltaket er i samsvar med hensynssoner og kommuneplanens mål eller strategier for utbyggingsmønster, tettstedsavgrensning, jordvern eller andre forhold.
- Tiltakets virkning når det gjelder støy, forurensning, drikkevann, visuelle eller estetiske forhold, mv.
- Om tiltaket er tenkt plassert i område utsatt for fare eller risiko, eller om tiltaket i seg selv kan utgjøre fare eller risiko.
- Om virksomheten faller inn under reglene om konsekvensutredning

Kulepunkt 2 åpner altså for tiltak nødvendig for yrkesfiske, mens tilleggskriteriene setter begrensninger i forhold til fare/risiko, forurensning, visuelle forhold mv.

Videre står det i veilederen (side 10):
Det uttrykkes i forarbeidene Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) side 215: «Med gårdstilknyttet næringsvirksomhet menes næringsvirksomhet som drives på den enkelte gård, og er basert på gårdens ordinære ressursgrunnlag som driftsenhet.» Det presiseres på denne bakgrunn at leiejord er en del av begrepet «gårdens ressursgrunnlag». Og videre i siste avsnitt:
Vurderingskriteriene må brukes i den skjønnsmessige vurderingen. En fradeling, hvor den nye enheten utelukkende skal brukes til noe annet enn landbruksvirksomhet, er ikke i tråd med LNFR-formålet.

Administrasjonen antar at heimkaien i sin tid var en heimkai til en gårdseiendom (med landbruksdrift), og at det fra denne kaien ble drevet yrkesfiske i kombinasjon med landbruk. I dag er – som beskrevet over – både kai og bolighus til fisker Øyvind Vaaga fradelt som enkelteiendommer, og inngår ikke i en landbrukseiendom med landbruksdrift. Yrkesfisket har økt i omfang og består av samfiske med flere andre båter, med innleie av mannskap i fellesskap mellom båtene.

Løsningen er derfor å regulere området som LNFR-spredt med formål «næring – heimkai for fiske». Dette mener administrasjonen altså ikke nødvendigvis er i tråd med overordna plan (LNFR, ikke LNFR-spredt).

Et sentralt element i dette er at en reguleringsplan som åpner opp for «fiske fra heimkai», rent juridisk vanskelig kan regulere hva «heimkai» er, all den tid den ikke er tilknyttet en gårdseiendom. Selve fiskekaien er utskilt som egen eiendom. Dagens eier kan i prinsippet selge fiskekaien til en annen fisker som ikke har bosted i nærheten. Ordet «heimkai» vil dermed ha liten juridisk betydning, slik at en regulering til fiskenæring her i prinsippet åpner opp for fremtidig fiskenæring på stedet, uavhengig av eiers tilknytning til området.

Kommunens holdning til reguleringsformål, og respons fra offentlige myndigheter
For at både forslagsstiller og kommunen skulle ha bedre oversikt over berørte offentlige myndigheter sin holdning til regulering av nytt bygg med flere funksjoner, ble det i oppstartsmøtet gjort klart at forholdet måtte beskrives ved varsling av planoppstart. Administrasjonens anbefaling av «LNFR-spredt næring – heimkai for fiske», var et signal både til offentlige myndigheter og forslagsstiller, om at kommunen ikke ønsker at området i ettertid skal kunne bruksendres til eksempelvis fritidsboligformål. Under følger innspill fra de viktigste offentlige myndighetene:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen

   «*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.»

2. 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 føresegner for naust/sjøbod må være retningsgivande for omsøkt tiltak. Vidare er me einig med kommunen om at området ikkje bør regulerast til kontor/næringsverksemd.*
At det eksisterer eit sjøhus på tomta i dag kan vera konfliktdempande i forhold til eit nytt sjøhus som overgår kommuneplanens føresegner om storleik. 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.»

3. Fiskeridirektoratet

«*Det er ikke registrert fiskeri - eller havbruksinteresser i form av fiske - og låssettingsplasser,*
viktige naturtyper, gytefelt, 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.»

4. 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.»

5. Karmsund havn IKS:

«*Karmsund Havn I KS 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.*»

Som det går frem av høringssvarene, er det ingen store motforestillinger til planlagt tiltak slik det ble beskrevet ved planoppstart, og at administrasjonens anbefaling om å knytte virksomheten til formålet «LNFR-fiske fra heimkai» støttes. Det er gjort noen forbehold om størrelse og å unngå unødvendig privatisering av strandsonen. Det må imidlertid presiseres at verken kommunen eller offentlige myndigheter er blitt gjort oppmerksom på ved planoppstart at det drives samfiske med flere båter, og at flere av disse innimellom ligger til kai samtidig. Dette kan få konsekvenser, både mtp. planområdet (areal avsatt til båter ved kai), støy, miljøkonsekvenser og trafikk til/fra fiskekaien.

Andre forhold

Brannvann:

Det er brannkum noe lenger øst for fiskekaien, men det er ikke kjørevei mellom brannkum og fiskekaien. I veiledningen til Haugland brann og redning IKS, skal det være maks 25 m fra brannkum til dit brannbilen står parkert, og videre maks 50 m brannslangeutlegg til bygning. Siden brannbilen ikke kan kjøre nærmere enn der brannkummen ligger, er avstanden mellom brannkum og bygning ca. 60 meter. Administrasjonen har sagt at – dersom avstanden er akseptabel for brannvesenet – må det reguleres en ferdselskorridor fra brannkum til fiskekaien over andres eiendom, som hindrer at denne korridoren blir sperret eller bebygd i fremtiden. Dette er ikke så langt fulgt opp av forslagsstiller.

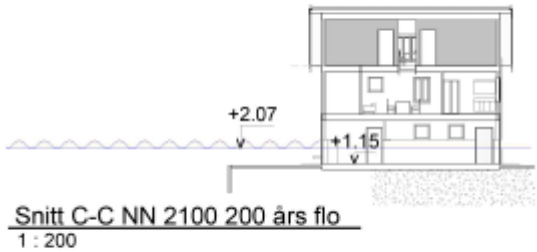
Illustrasjon 5: Nærmeste brannkum vises med rød prikk på kaiområdet til høyre i bildet. Herfra må brannslange strekkes over flere private eiendommer for å nå bort til fiskekaien. Luftavstand er ca. 60 m.

Fosen kan nås av brannvesenets tankbil innen akseptabel tid, og dette kan være et argument for å tillate bruk av tankbil. Antall tankbiler er imidlertid begrenset, og vannmengden som en tankbil tar med seg er også begrenset. Tankbil er først og fremst ment som en mulig førsteinnsats i slukkejobben, før annet utstyr kobles på. Dersom nytt bygg kun hadde vært et lagerbygg, ville administrasjonen vært mer positiv til bruk av tankbil. Men med tanke på at bygget skal romme oppholdsrom og flere soverom for mannskap og kontor, mener administrasjonen at dette ikke er tilstrekkelig av sikkerhetsmessige årsaker. Brannvesenet ønsker ikke at kommunen planlegger for pumping av sjøvann (saltvann) som premiss for slukking. Pumping fra sjø er heller ikke uproblematisk. Dette innebærer at en brannbil må ha en parkering helt inntil sjøkanten (men langt nok unna den brennende bygningen), og at det ikke er mye tang, båter e.l. nedenfor der brannbilen skal pumpe opp vann. Dette må det i så fall avsettes plass til, og er det en løsning administrasjonen ikke anbefaler.

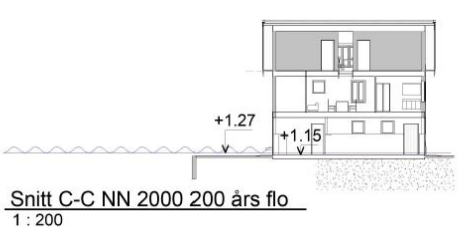
Næringsbebyggelse har (over et visst omfang) i forskrift krav om 50 l/s med slukkevann, mens vanlig boligbebyggelse har krav om 20 l/s. Det er et skjønnsspørsmål om hva planlagt bygg (lager, overnatting og kontor) skal defineres best som, men administrasjonen heller til at 20 l/s er dekkende.

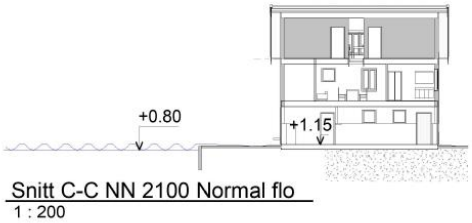
Dersom kravet er 50 l/s, vil dagens brannkum i nærområdet ikke kunne gi tilstrekkelig slukkevann.

Stormflo:
Tilbakemelding fra Fylkesmannen 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.



Illustrasjon 6: Innsendt illustrasjon over flomsone med bølger ved 200-årsflom og fremtidig havnivåstigning. Vannet vil gå 92 cm opp på veggen i 1. etasje. I tillegg kommer bølger.





Illustrasjon 7:
Til venstre: Havnivå i dag (år 2000) med 200-årsflom. Flomvannet går 12 cm over kaikanten. I tillegg kommer bølger.
Til høyre: Havnivå år 2100 med normal flo (ikke stormflo). Havnivået går 35 cm under bygning. Med bølger ligger de omtrent på høyde med bygget.

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 å legge til rette planmessig for en fiskerivirksomhet som inkluderer personopphold (også overnatting) og kontor, inklusiv parkering, varetransport og renovasjon. Signaler fra Fylkesmannen i andre plansaker er at arealer for opphold ikke skal planlegges i flomsonen. Det er ikke avklart hvorvidt et bygg vil kunne stå i mot kreftene ved påkjenning av slike vannmasser. Også adkomstveien langs sjøen vil antakeligvis bli kraftig ødelagt.

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.

Trafikale forhold:
Adkomstveien fra kommunal vei ligger på en annen grunneiers eiendom. Forslagsstiller har veirett til sin fiskekai, men administrasjonen er usikker på om denne rettigheten rent juridisk også vil gjelde for den bruk som reguleringsplanen legger opp til (overnatting mv.). Grunneier av adkomstveien har ikke ønsket å regulere veien ned, men godtatt at den brukes slik den ligger i dag. Normalt sett krever kommunen at adkomstveier til bebyggelse skal reguleres. Dette gjelder ikke minst for å sikre adkomst for eksempelvis renovasjon, selv om tiltaket ikke medfører kommunal renovasjon.

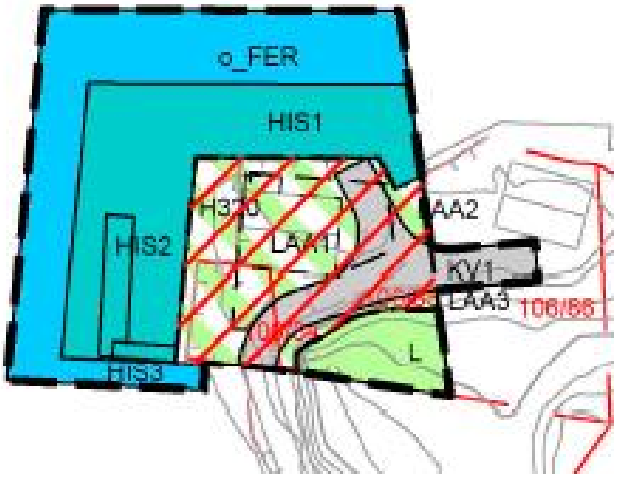
Siden det i dag fraktes ut varer med liten lastebil, vil renovasjonsbilen kunne komme seg ned, men veistandarden er dårlig. Parkering for virksomhetens ansatte (på fiskebåtene) er løst ved å parkere ute på kaiområdet. Slik illustrasjonen under viser, er det trangt. Administrasjonen er heller ikke sikker på om brannvesenet kan godta adkomstvei med snuplass så tett opp mot en ev. brennende bygning.

Illustrasjon 8: Innsendt illustrasjonsplan for tenkt løsning. Snuplass skjer delvis på naboeiendom, i overenskomst med eier. Parkeringsplasser for fiskekaien legges ut på selve kaia, både i vest og i nord. På ledig kaiareal skal det være rom for lasting og lossing av varer fra båt.

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP):
Det er ikke satt av områder for næring i området. I utgangspunktet skal næring legges nærmere tettsteder. Imidlertid står det at det skal være «rett næringsvirksomhet på rett sted». Videreføring av eksisterende« heimbrygge» for fiskebåt og mannskap kan gi tolkningsrom for å være i tråd med den regionale planen.

Dagens faktiske bruk:
Ved innsendt planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøte og kommunens positive holdning til reguleringsarbeid, la forslagsstiller til grunn at han ønsket tilrettelegging for et noe større bygg enn dagens bygning og med flere funksjoner, samt kaiplass for sin fiskebåt. I ettertid er det imidlertid kommet frem at det drives samfiske fra denne kaien, og at disse tidvis ligger til kai samtidig. Administrasjonens holdning er at det totale behovet for kaiplass i sjø må reguleres inn, og at dette kan få konsekvenser for både administrasjonens holdning til planarbeidet, samt andre offentlige

myndigheters holdning. Kaien ligger i Røyksundet som er forholdsvis smalt, og det er en forskjell på om det ligger 1 eller 5 fiskefartøy til kai i dette området. Den økte bruken må også vurderes ut fra et miljø- og støyperspektiv, som administrasjonen ikke vurderte ved planoppstart.



Illustrasjon 9: Forslag til plankart slik det er sendt inn i siste versjon. De røde skråstrekene utgjør flomsone (for fremtidig havnivåstigning og bølgehøyder)

<u>Oppsummering:</u>
Forslagsstiller mener at problemene rundt stormflo og brannvann kan løses gjennom et revidert planforslag, men slik administrasjonen har påpekt, er det ikke nødvendigvis noen enkle løsninger. Det kan også hende at det vil være en uenighet mellom administrasjonens faglige vurderinger og forslagsstillers faglige vurderinger, på hvorvidt løsningene er gode nok. Dersom et slikt planforslag aksepteres politisk og legges ut til offentlig ettersyn, er det en viss risiko for at planforslaget vil få innsigelser fra offentlige myndigheter, og at kommunen må bruke tid og ressurser i ettertid på behandling av innsigelser, inklusiv mekling.

Både administrasjonen og forslagsstiller er derfor av den oppfatning at det kan være hensiktsmessig å få saken prinsipielt vurdert av politisk nivå i kommunen, før forslagsstiller eventuelt går videre med planarbeidet. Det presiseres at politisk nivå ikke skal ta stilling til formelle krav satt i lovgivning til brannvann, stormflosikring mv. Dette må løses i overensstemmelse med administrasjonen.

Administrasjonen ber politisk utvalg vurdere om fremtidig virksomhet av dette omfang heller bør plasseres i allerede etablerte områder for fiskenæring, slik som f.eks. Husøy.

En politisk aksept for tiltaket vil danne grunnlag for at forslagsstiller går videre med planarbeidet. Administrasjonen gjør oppmerksom på at dette vil medføre kostnader for forslagsstiller (på å vise til tilfredsstillende løsning på brannvann, stormflo, arealbehov mv.), og en viss sannsynlighet for at kommunen får økte kostnader med å måtte følge opp eventuelle innsigelser til planforslaget i ettertid.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon
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 forslagsstillers side ønskelig å få fortsette å bruke heimkaien til fiske, samkjøre funksjoner (samfiske, kontor, overnatting) for å gjøre dette attraktivt for lærlinger 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. Det må forventes innsigelse til et slikt planforslag. Det er kommunens rolle å sikre at fremtidige bo- og næringsarealer ikke blir berørt av kjente natur- eller samfunnsfarer. I ytterste konsekvens kan kommunen bli økonomisk ansvarlig for skader som oppstår, basert på kommunal byggegodkjenning i fareområder (jf. diskusjon rundt husbygging i skred- og elveflomutsatte områder).

Kommunalsjef teknisk ber om at politisk utvalg gir signaler tilbake til administrasjonen og forslagsstiller, som bakgrunn for hvorvidt planarbeidet bør fortsette eller ikke, og hvilke momenter som er avgjørende for et politisk positivt vedtak ved førstegangsbehandling av planforslaget. Kommunalsjef teknisk presiserer at et ferdig planutkast foreligger ikke, så signalene må være basert på generelle betraktninger av omfang, plassering og samfunns- og naturhensyn.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1:
Hovedutvalg teknisk og miljø er positiv til omtalt fiskerinæringsvirksomhet med plassering på eiendommene gnr. 106/84 og 106/85.

Alternativ 2:
Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler videre planarbeid, men mener at omfanget av regulert drift må samsvare med dagens bygg og fysiske rammer. Dette innebærer at utvalget er positiv til kai med lagerbygg, men ber om at funksjoner som overnatting og kontor ikke tas med i planen.

Alternativ 3:
Hovedutvalg teknisk og miljø anbefaler at planarbeidet stanses. Det er ikke ønskelig å legge til rette for regulering av fiskerinæring på denne plasseringen.

Andre tilleggsmomenter som hovedutvalget kan ta stilling til/anbefale:

a. Krav til regulering av hele adkomstveien (fra kommunal vei frem til kaien)
b. Krav til ikke å bygge i flomsonen/nedenfor fremtidig havnivåstigning

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 25.09.2020

Eiliv Staalesen
sign.