



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.02.2022
	Kommunestyret	

Plan 5053 - sluttbehandling - Vestre Haugen - detaljregulering

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 5053 Vestre Haugen – gnr. 120/45 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 15.02.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.02.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 024/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 5053 Vestre Haugen – gnr. 120/45 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 15.02.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

COWI AS har på vegne av Plan Invest AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5053 Vestre Haugen, gnr. 120/45 mfl. på Røyksund i Karmøy kommune.

Formålet med planen er å føre opp seks nye fritidsboliger på eiendom gnr. 120/45 i samsvar med vist arealbruk i kommuneplanen. Videre skal planen sikre veitilkomst til ny bebyggelse, samt gi mulighet for etablering av felles naust og småbåtanlegg ved sjøen. Planforslaget omfatter et areal på ca. 8,5 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til fritidsbebyggelse, mens deler av eksisterende vei, i øst, ligger under formål boligbebyggelse. Det er et generelt rekkefølgekrav for Røyksund vest i kommuneplanens areadel, som skal sikre at ny vei, gjennom Røyksund, til fritidsbolig-områdene i vest skal utbedres før det bygges nye enheter. Dette planforslaget ble påbegynt før dette kravet ble tatt inn i kommuneplanens arealdel, og forslagsstiller har måttet påkoste kulturminne-undersøkelseskostnader i forbindelse med å avklare området for utbygging. Det har derfor fra administrasjonens side vært avklart at denne planen ikke berøres av kommuneplanens rekkefølgekrav til utbedring av adkomstvei.

Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP) angir ingen tetthetskrav for fritidsbebyggelse.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Helt i øst grenser regulert adkomstvei (KV1) til regulert felles adkomstvei fram til kommunal snuplass (ca. 40 m). Denne veibiten er regulert i plan 5019 Ytre Røyksund (Ramsvik), vedtatt 13.06.13. Med denne vedtatte planen og planforslaget, vil hele veien fra kommunal snuplass vestover til fritidsboligene være regulert som privat fellesvei.

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

Nærmeste kommunale vannledning (DN110) og brannkum ligger ved kommunal snuplass i Røyksundvegen, ca. 40 m øst for planområdet. Det er ikke brannvanndekning per dags dato i utbyggingsområdet.

Det er lagt ut privat vannledning og spillvannsledning (pumpeledning) fra eksisterende felles avløpppumpestasjon innerst i Juvika. Denne går ut vågen til en kommunal pumpestasjon like øst for Røyksundet bro (fylkesveien).

Ved området som i planforslaget er regulert til renovasjonspunkt (R1), er det i dag en opparbeidet plass for søppeldunker for alle beboere i Juvika-området.

Flomvann går enten rett ned til sjø, eller følger naturlige terrengdrag og/eller veier mot sjø.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det står et hus og en garasje innenfor utbyggingsområdet, som er planlagt revet. Disse er markert i plankartet (skal rives). Det er en eksisterende bratt sti ned til sjøen fra høyden der hyttene er planlagt.

Fra planlagt lekeplass går det en eksisterende sti ned mot Juvika.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget legger til rette for oppføring av 6 frittliggende fritidsboliger på regulerte tomter. Kotehøyde for topp grunnmur er avsatt i plankartet for hver tomt.

En sti skal lede ned til sjøen, der det skal bygges et felles naust (bodplass) for de seks hyttene, samt en felles pumpe for avløpsvann og vann. Det settes av plass til båter i sjø, (ev. langsgående flytebrygge), og det sikres en offentlig farled midt i Juvika for båttrafikk inn og ut av Juvika.

Hyttene får felles uteoppholds- og lekeareal, og eksisterende renovasjonsplass for Juvika reguleres også inn. Felles adkomstvei skal opparbeides med minimum 3,5 m kjørebredde, samt en møteplass på min. 4,5 m bredde mellom renovasjonsplass og hyttetomtene.

Allmenhetens tilgang til å gå forbi naust/båtanlegg sikres som turdrag i plankartet.

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

Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan teknisk infrastruktur i prinsippet kan

løses.

Vann og avløp:

Nye fritidsboliger knyttes til eksisterende vann og avløpsanlegg i området. Forslagstiller har avtale med Juvika Hytteforening og har lagt frem pumpeledning for spillvann fra eksisterende VA-anlegg i Juvika og frem til område f_N. Ny vannledning ligger klar i sjøen med påsveist T som kan løftes opp og tilkoples ledning fra aktuelt felt.

Spillvann fra ny bebyggelse føres i ny selvfallsledning over område f_NAT1 til felles avløpspumpestasjon innenfor område f_N1. Derfra pumpes avløpsvann til eksisterende avløpsanlegg inne i Juvika.

Det er lagt ny vannledning frem til område f_N1. Derfra legges vannledning i samme trasé som avløpsledninger frem til den enkelte fritidsbolig. Dagens bebyggelse på eiendom 120/45 og følgelig også utbyggingsområdet har i tillegg vannforsyning fra øst via eksisterende vannledning i Haugenvegen.

For å unngå store terrenginngrep er det i planbestemmelsene satt som krav at det ikke tillates etablert ledningsgrøfter gjennom område f_NAT1, i de områder der terrenget er sidebratt.

Brannvannforsyning:

Hyttefeltet ligger rett utenfor sonen for at tankbil fra Karmøy skal kunne nå feltet innen 15 min. utrykningstid. Fra Haugesund vil tankbil nå feltet innen krav til responstid. Det planlegges at interkommunalt brannvesen skal lokaliseres på Raglamyr. Før brannstasjonen på Raglamyr er etablert, vil det ikke være tilgjengelig tankbil som kan sikre området brannvanndekning. Frem til dette er på plass kan man innenfor planområdet legge ned en tank med tilstrekkelig vannvolum som sikret uttak av 20 l/sek i en time. Dette er i samsvar med brannvesenets retningslinjer, der kravet til et slikt vannvolum er 72 m³. En slik tank kan få vanntilførsel fra to sider som kan etterfylle tanken ved uttak i forbindelse med en evt. brann. På plankart er aktuelt område angitt som Bestemmelsesområde #1. Plassering av brannvannstank er klarert med brannvesenet.

Brannvanntanken ligger lenger enn 50 m fra fritidsboligene, men vil ligge sentralt i forhold til også andre fritidsboliger og boliger i området, og slik sett være en forbedring av slukkevannforsyningen for et større område enn de seks fritidsboligene.

Flomvei:

Det går ikke bekker eller elver gjennom planområdet. En flomsituasjon vil derfor kun oppstå som avrenning fra bebygde eiendommer og kjøreveger. Kjøreveger f_KV3 og f_KV4 med tverrprofil, gjør at vannet føres i innerkant av veg. Dette vil fungere som flomveg med avrenning til grønnstruktur og derfra videre til sjø. Overvann fra øvrige kjøreveger vil følge veggrøfter som i dag og følgelig ikke gi økt avrenning til tilgrensende eiendommer. Veggrøftene vil være pukket som gjør at vannet infiltreres og evt. flomvann reduseres.

For å hindre at det kommer ukontrollert vann ned mot eksisterende og ny naustbebyggelse ved sjøen anbefales det å lede vannet kontrollert bort fra bebyggelse. Om dette ikke lar seg gjøre bør det legges i rør det siste stykket mot sjø.

Renovasjon:

R1 omfatter et eksisterende område som skal benyttes til felles renovasjonspunkt for fritidsbebyggelsen i området. Planbestemmelsene sikrer oppstillingsplass for renovasjonsbil, samt belysning og fast dekke.

Barn og unge:

I planforslaget er det satt av naturområde mellom utbyggingsområde for fritidsboliger og småbåtanlegget ved Juvika. Videre er det satt av areal til turdrag med en bredde på 2 meter som sikrer gangtilkomst til og langs strandsonen for allmennheten.

Fra f_KV4 er det lagt til rette at eksisterende sti til sjøen kan opprettholdes som i dag. Stien sikrer bl.a. tilkomst til felles naust f_N1. Stien er i dag farbar, men må utbedres med kortere strekninger med trapp og gjerde for å unngå fall i det sidebratte terrenget. Løsninger må fremgå som en del av byggegodkjenning.

Område f_NAT1 er sidebratt med en skrent ned mot sjøen. For å sikre mot fall skal det settes opp gjerde i overgang mellom f_NAT1 og vestre tomter for fritidsboliger.

Det etableres en lekeplass (ca. 200 m²) og felles uteoppholdsareal (ca. 228 m²) 50-100 m fra fritidsboligene. Dette arealet ligger ikke helt inntil fritidsboligene, men vil kunne også fungere som samlingspunkt for andre nærliggende boliger og fritidsboliger. Fra lekeplassen går det en eksisterende sti ned mot Juvika.

Hyttetomtene er for øvrig romslige og gir god plass til nærlek i naturterreng. Brannvanntanken kan plasseres under lekeareal/uteoppholdsarealet.

Det er i planbestemmelsene stilt krav om at eksisterende sti over området satt av til f_LEK1 ivaretas ved gjennomføring av planen.

Folkehelse:

Planen muliggjør at allmennheten kan ferdes gjennom planområdet langs sjøen, via turvei og langs kjøreveier. Kjøreveier tilrettelegges i bedre grad for ferdsel og får økt trafiksikkerhet. Dette vil være positivt for folkehelsen.

Veianlegget planlegges uten gatelys, noe som isolert sett ikke er positivt mht. forebygging av kriminalitet. Nye fritidsboliger vil etableres i et hyttefelt med relativt kort avstand mellom bygningene. Antall hytter, avstanden mellom disse og at det ofte vil være en eller flere som benytter fritidsboligene samtidig virker kriminalitetsforebyggende.

Naturmangfold:

I Miljødirektoratets Naturbase eller i Artsdatabanken er det ikke registret arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller fremmede arter innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Det er foretatt befarings i området, bl.a. i området for f_UTE1 og f_LEK1 på gnr. 120/72, ettersom det er ble opplyst på oppstartsmøtet at det kunne være uønskede arter i dette området. På befaringsen ble det i all hovedsak påvist trivielle arter innenfor gnr. 120/72. I eiendomsgrense mot gnr. 120/53 står det bl.a. en høy mispel (Trolig bulkemispel - svært høy risiko), men det er usikkert om denne er en del av beplantningen inne på naboeiendommen. På eiendom gnr. 120/77 nord for parkeringsplassen er det beplantet med en rekke fremmede arter (hageplanter) slik som snøbær, mispel, berberis mv.

Planbestemmelse § 7 gir følgende føring:

«Fremmede plantearter innenfor planområdet skal fjernes og at det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning. Dette gjelder spesielt i område satt av til f_UTE1 og f_LEK1, der det er påvist fremmede arter innenfor eller tett opp til planområdet. Før søknad om igangsettingstillatelse skal fagperson undersøke hele planområdet, jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4. Dersom funn, må håndtering følges opp, jf. forskriftens §§ 21 og 24.»

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ikke registreringer i naturbaser og artsdatabanken innenfor planområdet.

Det er foretatt befarings i området, bl.a. i området for f_UTE og f_LEK på gnr/bnr 120/72 ettersom det er ble opplyst på oppstartsmøtet at det kunne være uønskede arter i dette området. På befaringsen ble det i all hovedsak påvist trivielle arter innenfor gnr/bnr 120/72. I eiendomsgrense mot gnr/bnr 120/53 står det bl.a. en høy mispel (Trolig bulkemispel - svært høy risiko), men det er usikkert om denne er en del av beplantningen inne på naboeiendommen. På eiendom gnr/bnr 120/77 nord for parkeringsplassen er det beplantet med en rekke fremmede arter (hageplanter) slik som snøbær, mispel, berberis mv.

Planforslaget/tiltaket påvirker for øvrig ikke naturmangfoldet i området.

§ 9 Føre-var prinsippet

Ingen rødlistede arter blir berørt av tiltakene i planforslaget og det er ikke grunn til å ta ekstra hensyn til naturmangfoldet i området. Det er i planbestemmelsene satt krav om at fremmede plantearter innenfor planområdet skal fjernes og at det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning. Dette gjelder spesielt område satt av til parkeringsplass, der det er påvist fremmede arter innenfor eller tett opp til planområdet, jfr. planbestemmelsene § 7.

§ 10 Samlet belastning

Ingen arter påvirkes av tiltaket og samlet belastning endres derfor ikke sammenlignet med dagens

situasjon.

§ 11 Kostnader

Kostnadene for tiltak knyttet til å hensynta naturmangfold bæres av tiltakshaver .

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er i planbestemmelsene satt krav om at fremmede plantearter innenfor planområdet skal fjernes og at det skal iverksettes tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning. Dette gjelder spesielt område satt av til f_UTE og f_LEK, der det er påvist fremmede arter innenfor eller tett opp til planområdet, jfr. planbestemmelsene § 7.

Andre forhold:

Naustene har krav om at bestanddeler som ikke tåler flomvann må ligge min. 2,5 m over havnivå. Dette gjelder også pumpestasjon (privat).

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget vil ikke medføre at kommunen overtar arealer eller driftsansvar. Alle veier og arealer er private eller felles. Økt renovasjonsvolum fra eksisterende renovasjonspunkt dekkes av renovasjonsavgiften.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg, dette er ivarettatt av planbestemmelser.

På grunn av terrenghøyder i området vil det uten store terrenginngrep bli vanskelig å få til universell tilkomst fra området for naust og småbåthavn. I planbestemmelsene er det derfor ikke stilt krav om at denne tilkomsten opparbeides universelt. Det samme gjelder stigningsforholdene for felles adkomstveger. Kjøreveg f_KV3 kan ha stigning på inntil 12,5 %. Kjøreveg f_KV4 kan ha stigning på inntil 11,5 %. For eksisterende veier vil planforslaget medføre forbedring av stigningsforholdene.

Privat fellesvei fra renovasjonspunkt og videre østover er smalere enn kommunal norm. Kjørebane reguleres min. 3,5 m bred, med 0,75 m sideareal på hver kant (annen veggrunn, totalt 5 m kjørebredde). Det stilles ikke krav til asfalt eller veibelysning på denne strekningen. Vei fra kommunal snuplass til renovasjonspunkt er allerede asfaltert – det stilles ingen ytterligere krav til utbedring av denne strekningen. Renovasjonspunktet må få belysning.

Endringer etter offentlig ettersyn:

Det er gjort en endring av kryss/veiføring av KV3 innenfor planområdet/på forslagsstillers egen eiendom, i tråd med merknader fra naboer. Veiføringen videre sørover mot gnr. 120/23 er lagt mer i tråd med dagens vei, og med slakere sving for å bedre siktforholdene. Denne endringen krever ikke nytt offentlig ettersyn.

For øvrig er det gjort visse presiseringer i planbestemmelsene for å følge opp uttalelser til offentlig ettersyn. Planforslaget har også ryddet opp i begrepsbruken for å tydeliggjøre hva som skal godkjennes i teknisk plan, og hva som skal følge utomhusplan ved byggesak.

Alle endringene er markert med rød tekst i planbestemmelsene.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 28.06.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen (03.06.19)
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv (17.02.15 og 03.06.19)
3. Statsforvalteren i Rogaland (12.06.19)
4. Kystverket Vest (25.06.19)
5. Statens vegvesen, region Vest (11.06.19)
6. Mattilsynet (20.05.19)
7. Fiskeridirektoratet (19.06.19)
8. Haugaland brann og redning IKS (20.05.19)

B: Private og organisasjoner

Fiskarlaget Vest (21.06.19)
Grethe Jakobsen og Elisabeth Lie (29.05.19)
Einar Christian Valentin Barth (04.06.19)
Kjell Fjellby og Gunnar Tvedten (14.06.19)
John Inge Naustvik (27.05.19)

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Planforslaget ble politisk førstegangsbehandlet av Hovedutvalg teknisk og miljø den 24.08.21 (sak 093/21), og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5053 for Vestre Haugen, gnr. 120/45 mfl., datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 10.09.21 – 22.10.21.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen (14.10.21)
Statsforvalteren i Rogaland (12.10.21)
Statens vegvesen, region Vest (07.10.21)
Fiskeridirektoratet (05.10.21)
Direktoratet for mineralforvaltning (12.10.21)
Kystverket Vest (11.10.21)

B: Private og organisasjoner

Anna Marta og Lars Olav Grunnevåg (15.10.21)
Margareth Wee og Elisabeth Strømfors Jensen (21.10.21)
Wenche Marie Skretting og Stig Henning Hansen (21.10.21)
Svein Jarle Fagerheim (20.10.21)
Kjell Fjellby (19.10.21)
Mette Helgesen Austgulen (14.10.21)
Grete Jakobsen (22.10.21)

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

RÅDMANNENS VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

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.

Rådmannen sin konkrete vurdering er at planen legger til rette for et mindre hyttefelt i tråd med kommuneplanen, og med tilhørende småbåtanlegg (naustboder, kai), nærlekeplass og felles uteoppholdsområder. Dagens eksisterende veier til området utbedres i bredde og med friskt i kryss, samt utbedring av stigningsforhold. Realisering av planforslaget gir bedre veiadkomst, brannvannforsyning og lekearealer for barn og unge enn dagens situasjon. Rådmannen viser for øvrig til kommunens vurderinger av de innkomne uttalelser i vedlegget «Merknadsvurdering».

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 15.02.22, godkjennes.

Vedlegg:

5053 Planbestemmelser

Oversiktskart

5053 Plankart

Gjeldende reguleringsplaner i området

Kommuneplan utsnitt

5053 Planbeskrivelse og ROS-analyse

Plan og lengdeprofil fellesveg og turdrag

5053 Uttalelser til oppstart, samlet

5053 Uttalelser til off. ettersyn, samlet

5053 Merknadsvurdering