



Innkalling

Utvalg:	Kommunestyret
Møtested:	Kommunestyresalen
Dato:	07.03.2022
Tid:	Kl. 16:30

Forfall med kortfattet begrunnelse og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest til møtesekretær på valg@karmoy.kommune.no eller på telefon 52 85 74 21 / 19 / 22. Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale med sekretariatet.

Orienteringer:

- 1) Revisjon av Haugalandspakken v/Rogaland Revisjon IKS
- 2) Krisesenter Vest - nytt samlokalisert bygg v/Krisesenter vest

Saksliste

Sak nr.	Sakstittel
020/22	Årsmelding 2021 - Kontroll- og kvalitetsutvalget
021/22	Årsmelding 2021 - NoRoSun salgs- og skjenkekontroll, vertskommunesamarbeid
022/22	Etablering av scene og oppgradering av parkeringshuset i Kopervik - økt budsjetttramme
023/22	Politiske verv 2019-2023 - Nyvalg Fremskrittspartiet - Hovedutvalg administrasjon
024/22	Plan 443-1 - sluttbehandling - Dalen - endring - Dalabrekkeå 85/35 mfl - detaljregulering
025/22	Plan 5053 - sluttbehandling - Vestre Haugen - detaljregulering
026/22	Plan 5104 - Sluttbehandling - Varaneset fiskekai - detaljregulering - gnr 106/85
027/22	Samlesak for referatsaker
028/22	Samlesak for spørsmål

Karmøy, 23.02.2022

Jarle Nilsen
Ordfører



Saksbehandler: Siv Elisabeth Røksund Lie

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
020/22	Kommunestyret	07.03.2022

Årsmelding 2021 - Kontroll- og kvalitetsutvalget

Forslag til vedtak:

Karmøy kommunestyre tar kontroll- og kvalitetsutvalgets årsmelding for 2021 til orientering.

Vedlegg:

Årsmelding 2021 - kontroll- og kvalitetsutvalget

E-post

Særutskrift 6-22 - 160222 Karmøy

06-22 Årsmelding 2021

årsmelding 2021 - kontroll- og kvalitetsutvalg

**Saksbehandler:** Elin Vikene**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
021/22	Kommunestyret	07.03.2022

Årsmelding 2021 - NoRoSun salgs- og skjenkekontroll, vertskommunesamarbeid

Rådmannens forslag til vedtak:

Karmøy kommunestyre tar vedlagte årsmelding 2021 fra NoRoSun skjenke- og salgskontroll til orientering.

Saksframlegg

Som beskrevet i vedlagte årsmelding fra NoRoSun skjenke- og salgskontroll var det en del endringer i kontrollmønsteret i 2021 bl.a. med perioder uten skjenkekontroller på grunn av nedstenging i forbindelse med koronapandemien.

I 2020 ble det bestemt at NoRoSun salgs- og skjenkekontroll også skulle foreta smittevernkontroller, enten i forbindelse med vanlig skjenkekontroll og ekstrakontroller med mest fokus på smittevern.

I periodene hvor det ikke var skjenkeforbud i 2021, men restriksjoner i forhold til avstandsregler, bordservering, registreringsplikt, siste innslippstidspunkt og tidligere stengetid mm ble det foretatt smittevernkontroller.

Det var samarbeidsmøte mellom kommuneoverlege, smittevernlege, politiet, koordinator i NoRoSun skjenke- og salgskontroll og saksbehandler for bevillingssakene i Karmøy om hvordan vi best kunne få til smittevernkontrollene, reaksjonsmønster og når politiet eventuelt skulle gripe inn.

Det ble avdekket brudd på noen av smittevernsreglene ved en del av kontrollene og skjenkestedene måtte da sende skriftlige tilbakemeldinger på hva som hadde skjedd og hvordan dette skulle unngås heretter. Ett par steder hadde gjentatte brudd og det ble da antydnet at det kunne komme restriksjoner i form av bøter eller anmeldelse.

Det har vært litt uklare regler om hvordan brudd på smittevernsregler skulle håndteres da det ikke kunne ses på i sammenheng med reaksjonene kommunen kan foreta når det gjelder brudd på alkoholloven/alkoholforskriften med prikkbelastning. Dette ble også drøftet med andre kommuner og dagbøter og politianmeldelse var bl.a. blitt brukt noen få ganger.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen vil berømme NoRoSun skjenke- og salgskontroll som «snudde seg rundt» og tilpasset/leste seg opp slik at de også kunne foreta smittevernkontroller. Rådmannen mener at det på grunn av hyppige smittevernkontroller har blitt ordnet raskt opp i de tilfellene der det har vært

brudd og at smittevernet stort sett har vært bedre ivaretatt når en kom på neste kontroll.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret tar vedlagte årsmelding fra NoRoSun skjenke- og salgskontroll til orientering.

Vedlegg:

Årsmelding NoRoSun 2021

**Saksbehandler:** Maria Kristiansen**Kommunedirektør/rådmann:** Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
014/22	Formannskapet	21.02.2022
022/22	Kommunestyret	07.03.2022

Eablering av scene og oppgradering av parkeringshuset i Kopervik - økt budsjettramme

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Det vedtas at brutto investeringsutgifter for P729 – Eablering av scene i Kopervik settes til 2 850 000 kroner. Gave fra Kopervik Rotaryklubb for etablering av scene blir økt fra 1 000 000 kroner til 1 100 000 kroner. Prosjekt P704 – Byutvikling får tilbakeført 125 000 kroner inkl. merverdiavgift som konsekvens av økt tilskudd fra Kopervik Rotaryklubb.. Det vedtas at del 1 etablering en scene på øverste plan av parkeringshuset i Kopervik blir gjennomført i 2022. Tidligere vedtatt del 2 oppgradering av uteområde blir ikke gjennomført, og midlene blir omdisponert til del 1.

2. For 2022 blir det gjort følgende endringer i budsjettskjema 2A (bevilgningsoversikt investering):

- Investering i varige driftsmidler øker med 125 000 kroner.
- Kompensasjon for merverdiavgift øker med 25 000 kroner.
- Tilskudd fra andre øker med 100 000 kroner.

3. I investeringsbudsjettet for 2022 blir det gjort følgende endringer i budsjettskjema 2B (investeringsprosjekter):

- P704 – Byutvikling øker med 125 000 kroner.

Saksutredning

Sammendrag

Etter gjennomført anbudskonkurranse viser mottatte priser at det er behov for økt budsjettramme dersom prosjektet skal gjennomføres som tidligere vedtatt. Alternativt kan prosjektet gjennomføres kun med etablering av scene (del 1) eller skrinlegges.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har mottatt en gave på 1 mill. kroner fra Kopervik Rotaryklubb som skal gå til bygging av en utescene på «Lokket» i Kopervik. I tillegg er det omprioritert midler fra P704 Byutvikling til oppgradering av uteområdet rundt scenen.

Bakgrunnen for denne bevilgningen er et vedtak formannskapet i september 2020 (FSK 115/20) hvor det ble vedtatt at Karmøy kommune var positive til søknad fra Kopervik Rotaryklubb om kommunal deltakelse i etablering av scene på øverste plan av Kopervik parkeringshus. Den kommunale deltakelsen, til scenen, var da tenkt begrenset til rollen som anbudsinnbyder, tiltakshaver og prosjekt- og byggeledelse. Alle andre kostnader var forutsatt dekket av Kopervik Rotaryklubb.

Kommunen skulle i tillegg finansiere kostnader knyttet til oppgradering av øverste plan av parkeringshuset. I juni 2021 gjorde kommunestyret nytt vedtak hvor denne kommunale deltakelsen til innhenting av anbud, og prosjekt-/byggeledelse ble konkretisert til 100 000 kroner.

Prosjektrammen ble også økt tilsvarende mva-refusjon på gaven fra Kopervik rotaryklubb. Brutto budsjettramme er dermed vedtatt på 2 850 000 kroner, jf. KST- 59/21 Etablering av scene og oppgradering av parkeringshuset i Kopervik. Prosjektrammen er delt inn i to deler, del 1 for scenen på 1 350 000 kroner og del 2 som er uteområdet på 1 500 000 kroner. Budsjettrammene som lå til grunn for KST-59/21 er hentet fra FSK-115/20 Kommunal medvirkning i etablering av scene og oppgradering av parkeringshuset i Kopervik.

I utgangspunktet var det vedtatt at bestemt at de to delene av prosjektet skal bygges ut samtidig, ref vedtakspunkt 2 i FSK 115/20:

"Under forutsetning av at scenen nevnt i pkt. 1 vedtas realisert, ber formannskapet om at rådmannen starter arbeid for oppgradering av øverste plan av parkeringshuset. Arbeidet forutsettes gjennomført som en totalentreprise, og utformingen må ses i sammenheng med realisering av scenen og den framtidige oppgraderingen av Hovedgaten."

Det er nå hentet inn priser, og mottatte priser overstiger vedtatt budsjettramme.

Det er høy prisvekst som gjør at kostnadene overstiger vedtatt budsjettramme. Gjennom 2021 har det vært en svært høy prisvekst på byggevarer. Bakgrunnen for dette har vært at Covid-19 pandemien har utløst økt byggeaktivitet, samt utfordringer knyttet til global produksjon av trevarer. Tall publisert av Statistisk Sentralbyrå viser at det mellom juni 2020 og desember 2021 har vært en prisvekst på 101,0 % og 53,1 % på hhv. trevarer og konstruksjonsstål. For trevarer startet den eksplosive prisoppgangen fra april 2021, mens for konstruksjonsstål begynte den økte prisutviklingen fra desember 2020.

Sett på bakgrunn av status etter anbudsutlysninger, er det behov for å vurdere dette prosjektet på nytt. Prisene som er hentet inn gjør at det per i dag ikke er realistisk at gaven fra Kopervik Rotaryklubb kan dekke utgiftene (ekskl. anbudsinnhenting, og bygge-/prosjektledelse til en scene slik intensjonen har vært.). Kommunestyret må derfor ta stilling til veien videre for prosjektet.

Saks- og faktaopplysninger

Forprosjektering og prosjektering er gjennomført. I forprosjektet er scenen utformet som en enkel stålkonstruksjon uten faste vegger for ikke å forringe kontakten mellom Hovedgaten og sundet. Konstruksjonen vil sikre god visuell kontakt med Vågen og bebyggelsen på nordsiden av Vågen og Frisneset.

I konstruksjonen er det skjult innfesting av såkalte «screens» som kan senkes og brukes som bakteppe og leegger for scenen på bakvegg og kortsidene ved arrangementer som har behov for dette.

For å sikre brukbarhet som scene, er scenegulvet hevet til nivå med Hovedgaten. Det er universell tilgjengelighet til scenen via ramper på østsiden av scenen tett tilknyttet rampesystemet som forbinder Hovedgaten med Lokket og videre ned til parkeringsplassen.

Under vises illustrasjon av laget av Holon.



Scenen kan bl.a. gi følgende bruksmuligheter:

- Mindre konserter, trubadurer og spontane hendelser for profesjonelle og amatører, herunder barn og unge.
- Aktuelle debatter og foredrag.
- Moteoppvisning – «cat walk».
- Innslag fra kulturskolen.
- Kor og musikkorps.
- Arena for sportslig aktivitet.
- Minimarked.
- Ved spesielle anledninger mulighet til arrangementer med inngangsbillett.
- Scenen vil bli universelt utformet.

Innhentede priser for opparbeiding av scenen og tilhørende uteområde viser at det er behov for en budsjettøkning på 1 300 000 kroner dersom prosjektet skal gjennomføres med tiltak som opprinnelig planlagt.

Videre vil rådmannen redegjøre for de tre alternativene som kommunen nå må vurdere.

Alternativ 1 – økt budsjettramme

Alternativ 1 – økt budsjettramme innebærer at prosjektet blir gjennomført med de to delene som tidligere vedtatt.

Kopervik Rotaryklubb har bevilget 100 000 kroner i økt gave. Med summen vil det følge 25 000 kroner i økt momskompensasjon.

På bakgrunn av ovennevnte opplysninger er det skissert følgende finansieringsforslag for alternativ 1:

Forslag til finansiering	Beløp
Behov for økt ramme til P729 Etablering av scene og oppgradering av parkeringshuset i Kopervik	-1 300 000
Økt gave fra Kopervik Rotaryklubb	100 000
Momskompensasjon av økt gave fra Kopervik Rotaryklubb	25 000
Omdisponert inkl. merverdiavgift fra P704 - Byutvikling	1 175 000

Alternativ 1 viser behov for en økt ramme på 1 175 000 kroner. Denne kan dekkes av P704 - Byutvikling.

Alternativ 2 – kun gjennomføring av scene (del 1)

Alternativ 2 innebærer at det kun blir etablert scene (del 1), hvor midlene avsatt til uteområde (del 2) blir omdisponert til scene (del 1). Oppgradering av tilhørende uteområde kan eventuelt senere gjennomføres i forbindelse med byutviklingsprosjektet for Kopervik.

Kopervik Rotaryklubb bidrar med økt gave til scene med 100 000 kroner. I tillegg kommer økt momskompensasjon av gavebeløpet med 25 000 kroner. At prosjektet mottar økt ekstern finansiering, medfører at 125 000 kroner kan tilbakeføres til P704 – Byutvikling.

Alternativ 3 – skrinlegging av prosjektet

I KST-59/21 tas det forbehold om budsjettdekning for gjennomføring av prosjektet. Innhentede priser overstiger vedtatt budsjetttramme og prosjektet skrinlegges derfor.

Rådmannens konklusjon

Prosjektet har blitt dyrere enn tidligere budsjettet grunnet uvanlig høy prisvekst på byggevarer. Som følge av dette kan den opprinnelige intensjonen om at scenen i hovedsak skal finansieres av Kopervik Rotary klubb, ikke realiseres.

Rådmannen vil ikke anbefale alternativ 3 – skrinlegging av prosjektet da det allerede er påløpt utgifter til forprosjektering med 225 000 kroner.

Alternativ 1 – økt budsjetttramme vil gi en mest helhetlig løsning. Imidlertid vil rådmannen påpeke at dette vil bli en for kostbar løsning for kommunen når scene (del 1) kan løses innenfor vedtatt budsjetttramme for prosjektet. Karmøy kommune vil fremover stå overfor store investeringsbehov med tøffe prioriteringer.

Rådmannen vil derfor anbefale alternativ 2 – kun gjennomføring av scene (del 1).



KARMØY KOMMUNE

Dato: 23.02.2022

Arkivsak-ID.: 22/90

JournalpostID: 22/11825

Saksbehandler: Siv Elisabeth Røksund Lie

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
023/22	Kommunestyret	07.03.2022

Politiske verv 2019-2023 - Nyvalg Fremskrittspartiet - Hovedutvalg administrasjon



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.02.2022
024/22	Kommunestyret	07.03.2022

Plan 443-1 - sluttbehandling - Dalen - endring - Dalabrekkeå 85/35 mfl - detaljregulering

Karmøy kommuneens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar reguleringsendringen for Dalen – Dalabrekkeå gnr. 85/35 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.09.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12- 12.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg teknisk og miljø - 15.02.2022 - 026/22

1. Kommunestyret vedtar reguleringsendringen for Dalen – Dalabrekkeå gnr. 85/35 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.09.21), 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:

Vikshåland (SP) fratrådte som inhabil, jf fvl § 6.1.

8 representanter til stede.

Innstillingen vedtatt med 6 stemmer mot 2 stemmer (KL 1, KRF 1) for Haglands forslag.

Vikshåland tiltrådte. 9 representanter til stede.

HTM- 026/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar reguleringsendringen for Dalen – Dalabrekkeå gnr. 85/35 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.09.21), jf. plan- og

bygningslovens § 12-12.

2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksfremstilling

Cowi har på vegne av A. Utvik AS utarbeidet forslag til privat reguleringsendring i godkjent reguleringsplan for plan 443 Dalen. Planområdet ligger ca. 200 meter nordøst for Avaldsnes sentrum.

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for fortetting i form av frittliggende småhus, rekkehus eller kjedehus. Endring omfatter et areal på ca. 2,9 da og omfatter eiendommene gnr: 85, bnr: 35, 34, 64, 58, 21, 4, 141, 142 og del av 49 og 110.



Figur 1: Planavgrensning

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan og kommuneplan

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til boligbebyggelse. Planområdet ligger ca. 260 m fra kollektivaksen og kravet til tetthet er 2,5 bolig/daa.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 3 boliger/daa.

ATPs krav til uteopphold ligger på 30 m² per boenhet, herav skal min. 150 m² være avsatt til lek.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 443 Dalen, vedtatt 14.12.1993, og avsatt til boliger. Eksisterende reguleringsplan grenser til plan 482 – Avaldsnes brygge, men den er ikke i direkte tilknytning til planområdet.

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

Det er etablert kommunale vann- og avløpsanlegg med tilkoblingsmuligheter i den kommunale vegen - Dalabrekkå, øst for planområdet.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Innad i planområdet er det 3 eksisterende eneboliger som skal rives. I tillegg er det et SEFRAK-registrert hus, fra 1800-tallet – fjerde kvartal, på eiendom 85/21, samt en enebolig på eiendom 85/4 som skal beholdes. Disse boligene eies alle av forslagsstiller. Rett øst for planområdet finnes det tre andre SEFRAK-registrerte hus fra 1800-tallet.

Planområdet ligger innenfor 100-metersbelte til sjø. Det er allerede et etablert boligområde som en nå ønsker å fortette. Planområdet ligger ca. 38 m fra sjø.

Adkomstvegen, Dalabrekkå, er smal de første 70 m i fra fv. 4820. Bredden varierer fra ca. 3,2 m. til 4 m. asfaltert vegbredde. Det er rundt 45 boenheter knyttet til denne vegen, og ÅDT er mellom 175 – 200.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for fortetting innad i et eksisterende boligområde. Planforslaget legger opp til seks frittliggende eneboliger, rekkehus eller kjedehus, nord og vest i planområdet. Det legges opp til ny adkomstveg lenger sør og dagens adkomstveg reguleres til gatetun med bom. Dagens adkomst/gatetun skal fremdeles være adkomst for eiendommene 85/49 og 85/110. Det reguleres også inn felles lekeplass, parkering og renovasjon.

Planforslaget har en tetthet på 2,9 bolig/daa, som er noe mindre enn kravet i ATP, men høyere enn kommuneplanens tetthetskrav.

Endringer i planforslaget siden forrige politiske behandling

Det er gjort noen endringer i planforslaget fra forrige politiske behandling. Boligene i rekken i nord, mot eiendom 85/45, er senket med en meter, til 8 meter mønehøyde og to av boligene har fått fastsatt møteretning i vest/øst retning. Dette er sikret i arealplankart og med bestemmelser:

§ 13. Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 8 m målt fra

gjennomsnittlig planert terreng. Bygningers høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.

§ 24. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal bebyggelsen ha maks takvinkel på 25 grader og møneretning skal være øst-vest.

Under befaring ble det stilt spørsmål om vegrett og regulering av dagens veg, som er en del av eiendom 85/49 i dag. Dette er privatrettslige forhold og har ikke noe med reguleringsplanprosessen å gjøre. Men det er gjort en privat avtale med eier av 85/49 om et makebytte. Utbygger får eiendomsretten og areal for å anlegge ny veg inn til området, mot at eiendom 85/49 får en del av utbyggers boligeiendom til parkeringsplass, og tinglyst rett til å benytte ny veg. Dette er også sikret i bestemmelsene. Regulert byggegrense er derfor flyttet litt nordover.



Figur 2: Ny parkeringsplass til eiendom 85/49.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

Vedlagt ligger en arkitektonisk redegjørelse fra arkitekt, som argument for den valgte løsningen for bebyggelsen i det etablerte boligområde.

I redegjørelsen står det: «For å samspille med eksisterende bebyggelse, ønsker vi å bygge små volumer tilsynelatende tett og tilfeldig. Og skape nye organiske rom mellom disse, terreng og eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen viderefører elementer i materialbruk, volum og takformer, samtidig som de får nye moderne uttrykk som kontrast til omgivelsene. Husene holdes lave, med 2 etasjer, med små hager. Dette både for å skyggelegge minst mulig, samt å harmonisere med øvrige tomter og hus».

Det er lagt til grunn en liten variasjon i høyde på bebyggelsen, som illustrert i vedlegget *perspektiver*. Maks mønehøyde skal ikke overstige 8m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 6m, dette er ivare tatt i planbestemmelsene.



Figur 3: Perspektiver på planlagt bebyggelse.



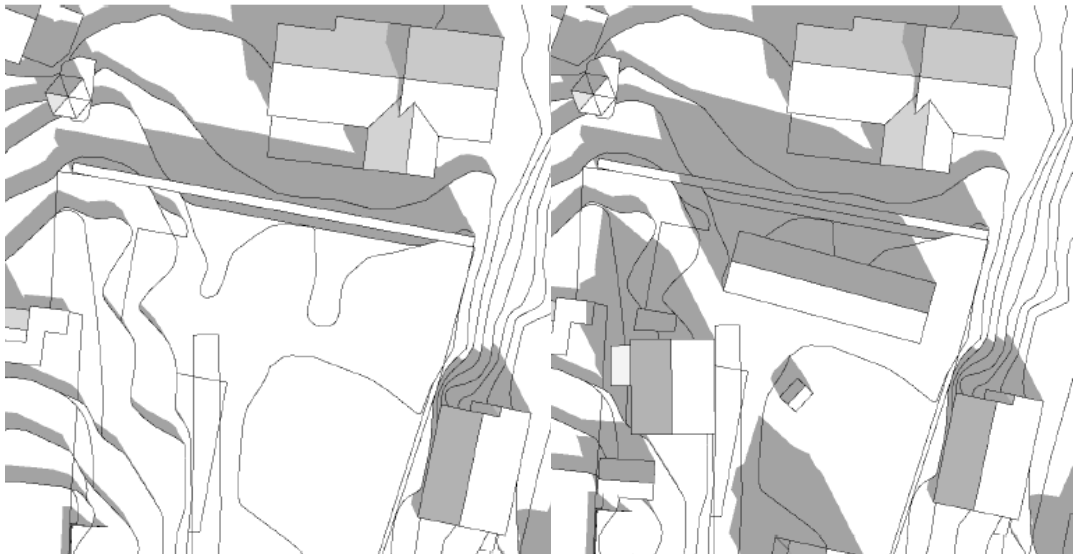
Figur 4: Perspektiver på planlagt bebyggelse.

I tillegg ligger det vedlagt en redegjørelse angående solforhold. I redegjørelsen står det også: «På bakgrunn av dialog og befaring har vi vurdert og revidert bebyggelsen høyde mot nabo 85/45. Den viste bebyggelsen vil ha en gesimshøyde på maksimalt 6 meter fra planert terreng, med eventuelle møneretning i hovedsak øst-vest og med slak takvinkel som ikke kaster skygge på overnevnte naboeiendom». Illustrasjoner på ny planlagt bebyggelse, kan ses i figur 3 og 4 over.

I revidert soldiagram som ligger vedlagt, er det vist tre scenarioer – dagens situasjon, en situasjon i forhold til den gjeldende regulering, samt deres forslag til regulering. Når det gjelder dagens situasjon er det vist en sammenhengende vegg, som er dagens hekk. En hekk vil kanskje være noe luftigere enn en heltrukket vegg, men viser at denne kaster en del skygge nordover. Men, en hekk kan trimmes, klippes og kan tas bort om det er ønskelig.

Ved dagens regulering kan man bygge boliger som skal tilpasses den generelle bygningsformen i

omgivelsene og utnyttingen av den enkelte tomt skal ikke overstige det som er vanlig i strøket, jf. §§ 2 og 3 i bestemmelsene. Dette er ikke konkrete bestemmelser, men baserer seg på skjønn. Det finnes ulike størrelse på tomtene og ulike boliger med ulik høyden i strøket.



Figur 5: Dagens situasjon med hekk og utbygging etter dagens reguleringsplan, vist ved vår- og høstjevndøgn kl. 12.00.

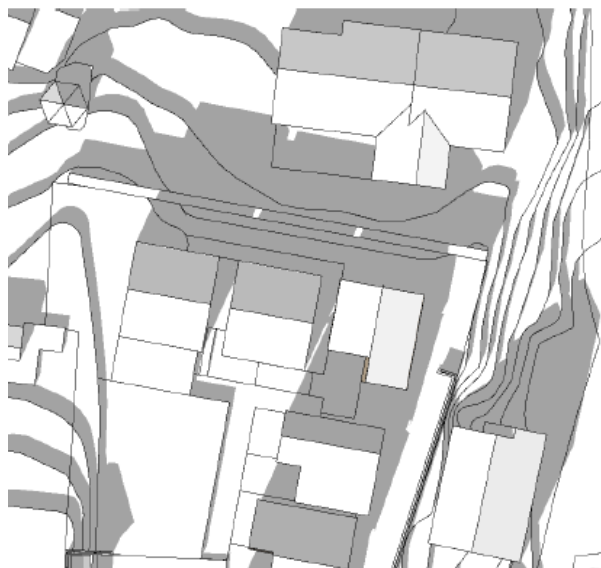
I plan og bygningslova er det hjemlet maks gesimshøyde 8 meter og mønehøyde maks 9 meter, og bygg over dette må hjemles i kommuneplan eller reguleringsplan. I Karmøy kommune har vi fastsatt en annen høyde i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I områder avsatt til byggeområder for boliger der det ikke stilles krav til plan, er det i punkt 8. b beskrevet at bebyggelsen ikke skal ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Og i punkt 8. c står det at bebyggelsen ikke skal ha en tomtutnyttelse over BYA=40%.

Det reviderte forslag til reguleringsplan kaster fremdeles sol på eiendommen i nord, gnr. 85/45. Denne eiendommen er den som blir mest berørt av utbyggingen og får forringet solforhold ved vår- og høstjevndøgn. Eiendommen ligger 2-3 meter under eiendommen som reguleres og som ønskes bygget ut. På eiendommen er det i dag 4 terrasser, 3 i sør og en i vest.

Revidert soldiagrammet viser at ved vår- og høstjevndøgn (21. mars og 21. september) vil sørsiden (sørøst) av eiendommen ha morgensol frem til rundt kl. 13. Terrassen i vest vil få ettermiddags og kveldsol fra kl. 12. Denne terrassen blir ikke berørt av planlagt utbygging, solforholdene her blir de samme som det er i dag. Under viser diagrammene for kl. 12, som viser sol på sørøst-siden og vestsiden av huset, og kl. 18.00, som viser kveldsol på vestsiden av huset. På soldiagrammene under er også hekken lagt inn, som viser at denne kaster skygge øst på tomten.



Figur 6: Utbygging av området etter planforslaget ved vår- og høstjevndøgn kl. 12.00 til venstre og kl. 18.00 til høyre. Eksisterende hekk er også illustrert på soldiagrammet.



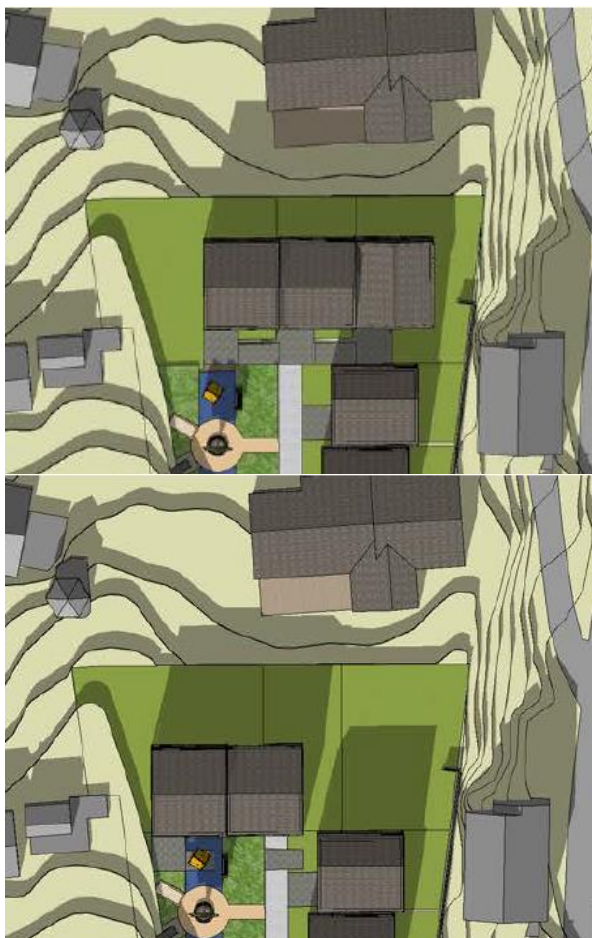
Figur 7: Solforhold ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00. I dette tidsrommet er det sol på øst- og vestsiden av eiendommen.



Figur 8: Eiendommen sett ovenfra.

Oppføringen av planlagt bebyggelse vil kaste skygge på sørsiden av huset i tidsrommet mellom ca. kl. 13-17. Eiendommen som huset står på er på 1400m² med tre terrasser i sør og en i vest. Men på grunn av størrelsen på tomten vil eiendommen ha solfylte områder på ulike steder og tidspunkt gjennom dagen. Det er 10 meter avstand fra planlagt bebyggelse til husveggen til gnr. 85/45 og 4 meter fra eiendomsgrensen.

Det er også utarbeidet to alternative forslag. Det ene forslaget er å forskyve boligene i nord sammen, og flytte dem mer mot øst. Dette gjør at terrassen og hagen i vest får sol litt tidligere, men er marginalt. Det andre alternativet viser hva som skal til for at alle 4 terrassene skal få sol, slik dagens situasjon er. Alternativet ville vært å gå ned en boenhet i planen, til 5 boliger i nord og øst, og flyttet boligene helt inntil lekeplassen. Å redusere boenhetene i planen med ytterligere en enhet, er ikke ønskelig, da tetthetskravet heller ikke oppnås med ønsket bebyggelse (6 boliger). For full versjon se: *Alternativt forslag 1 og 2*.



Figur 9: Alternative forslag til plassering av bebyggelsen og som viser hva som skal til for at alle terrassene skal ha solforhold slik som dagens situasjon.

Uteoppholdsareal:

I lekeplassnormen er kravene til leke- og uteoppholdsareal (fellesarealer i boligområder):

«Områdene skal være solvendte og være skjermet for vind og kaldluft. 50 % av arealet skal være solbelyst ved høst-og vårjevndøgn (21. mars/ 21. september) tidlig ettermiddag, dvs. kl. 15.00. Områdene bør ha fem timer sol pr. dag ved høst- og vårjevndøgn. Utearealene bør ikke være

utsatt for støy og annen forurensning. Støy skal ikke overskride 55 dB(A)».

For private areal for hver boenhet er kravene:

«I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på min. 8 m²»

«Uteplassen bør ha gode solforhold og ikke vende ensidig mot nord/nordøst. Det bør tilstrebes at alle uteplasser har 5 timers sol ved vår- og høstjevndøgn. Uteplassen bør skjermes mot sjenerende innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter. Det bør tilrettelegges for gode utsiktsforhold».

Kommuneplanen sier at det skal være 50 m² per boenhet, hvor 30 m² skal være felles uteoppholdsareal og 20 m² skal være nærlekeplass, men minimum 150 m².

ATP har krav til 30 m² per boenhet for felles uteareal. Det er satt av 200 m² til felles lekeplass i reguleringsplanen.

Utomhusplanen viser at det er gode solforhold for de private hagene for boenhetene innad i planområdet. Alle boenhetene har mer enn 50 % soleksponert hage. Dybdene varierer, og i noen tilfelles avviker dette fra kommunens norm, som sier at dybden skal være 10 meter, men kan tillates ned i 6 meter. Men alle har uteareal på bakkenivå i sør og i vest og i planforslaget er hagedybden 4 meter. Alle de planlagte boligene får både morgensol og kveldssol.

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

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

Spillvann: Nye boliger knyttes til ny kommunal ledning i gata, Ø160 PVC, som føres ned til kommunal hovedledning i Dalabrekka.

Vann: Det settes en ny kum i Dalabrekka, og legges en Ø150 STJ ledning opp til den nye bebyggelsen.

Overvann: Overvannet samles i kommunal ledning via sandfang langs vegen og på parkeringsplassen. Siden planområdet ligger så nære sjøen, vil det beste være å lede overvannet så raskt som mulig ned til sjøen. Utbygger har derfor inngått en avtale med grunneier om å legge en ny overvannsledning til sjø over eiendom gnr/bnr 85/16. Ved behov er det mulig å fordrøye overvannet under den planlagte parkeringen.

Brannvann: Kapasiteten er dokumentert (20 l/s). Kum V4, oppe med lekeplassen, utstyres med brann- og lufteventil.

Renovasjon: Det etableres en felles renovasjonsløsning nede ved krysset til Dalabrekka. Det legges opp til at renovasjonsbilen kan rygge inn i renovasjonsområdet. Renovasjonsbilen kjører langs Dalabrekka i dag.

Barn og unge:

Det etableres en 200 m² nærlekeplass og felle uteoppholdsareal innad i planområdet. Det ligger også en lekeplass ca. 70 m øst for planområdet og en større lekeplass/friområde ca. 110 m sørvest for planområdet. Det er mulig å komme til lekeplassen/friområdet ved å følge Dalabrekkå nesten til enden. Ca. 35 m fra krysset til fylkesvegen er det en snarvei opp en skråning. Alternativt kan barn og unge benytte en gangforbindelse fra Dalabrekkå til boligfeltet i vest, via Vårvegen. Denne forbindelsen ligger ca. 30 m sør for den nye adkomstvegen til planområdet.

Vegen Dalabrekkå blir skoleveg for barn og unge. Det er ikke fortau langs denne vegen i dag.

Folkehelse:

Planområdet ligger nært sentrum av Avaldsnes, hvor det finnes butikker og andre nøkkelfunksjoner. I tillegg er det kort avstand til barnehage og barneskole. Nærheten til disse funksjonene oppfordrer i så måte til gange, sykkel eller bruk av kollektivnettet.

Naturmangfold:

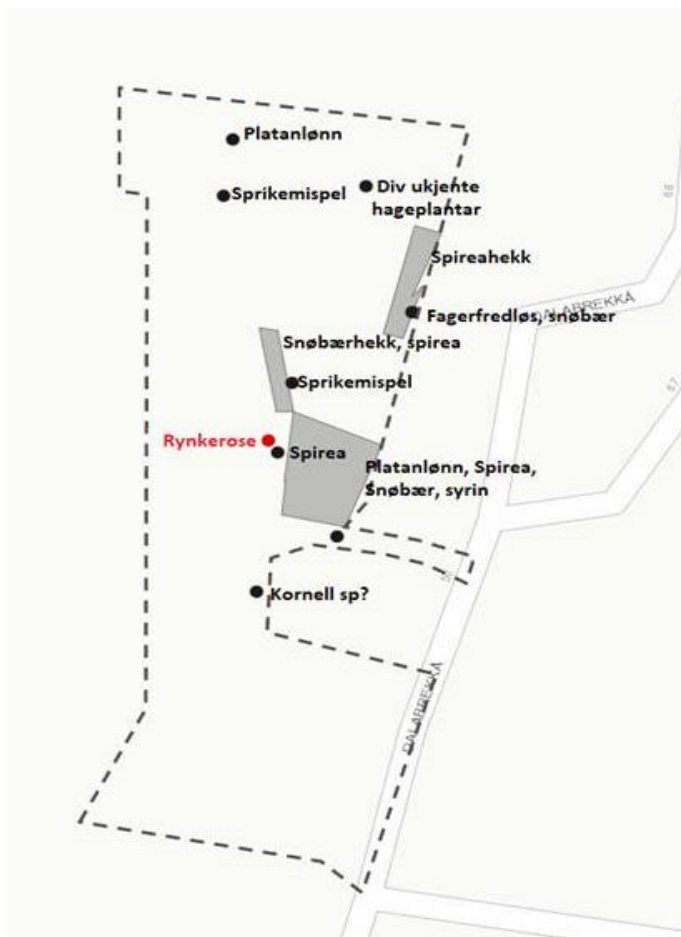
Det er ingen naturregistreringer av verna natur eller truede arter i planområdet. Vegetasjonen i området består for det meste av hagebeplantning, hovedsakelig bestående av plen og busker. COWIs biolog var på befaring 2.10.20 for å vurdere fremmede arter. Innad i planområde er det funnet rynkerose som er en høyrisiko art og utløser krav om tiltak. De fremmede artene som er funnet er vist i figuren under.

Det er lagt inn følgende planbestemmelser for å ivareta at disse artene ikke får spre seg i anleggsfasen:

§ 6. Fremmede organismer

Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

Den som er ansvarlig for transport av organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, skal sørge for at organismene oppbevares eller emballeres slik at de ikke kan slippe ut i miljøet under transporten.



Figur 7: Fremmede arter i planområdet.

Kommunen har vurdert planen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, og kan ikke se at det er forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utføres i privat regi. Dalabrekkå er en kommunal veg og driftes av Karmøy kommune. Det er ingen områder som skal overtas av kommunen. VA-anlegg i kommunal veg vil bli overtatt av kommunen.

Det er 44 boliger knyttet til Dalabrekkå og vegen har ikke etablert fortau i dag. Kommunal norm sier at ved 50 boenheter skal det bygges fortau langs vegen. Dette skal vurderes ved 30 boenheter. På sikt vil det måtte kreves opparbeidelse av fortau, ellers blir dette noe kommunen selv må bygge i fremtiden.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Frisikt: Det er lagt inn frisikt iht. SVV sin håndbok N100. Frisikt mot kommunal veg er regulert 3x20m fra regulert vegkant for kjøreveg og gatetun. Det er ikke regulert inn frisikt i overgangen fra gatetun til parkeringen, da det ikke anses som nødvendig.

Tetthet ATP: Planområdet er på 2,8 daa og tettheten skal i følge ATP være 3 boliger/daa. For å sikre boligtetthet skal det egentlig oppføres 9 boliger, men pga. forringelse av solforhold er boenhetene redusert til 8. Dette gir en tetthet på 2,9.

Universell utforming: Eksisterende veg (Dalabrekka) ligger på rundt 13 % langs med planområdet. Ny adkomst inn i planområdet vil ha en stigning på ca. 8,7 %, se vedlegg – *Plan- og profiltegning veg*.

SAKSBEHANDLING:

1. Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 18.05.2021 – sak 061/21, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 85, bnr. 35 mfl. - del av godkjent reguleringsplan 443 for Dalen legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 18.05.21). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 28.05.21 – 16.07.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 16.06.2021
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 06.07.2021
3. Statens vegvesen, mottatt 30.06.2021

B: Private merknader og organisasjoner:

1. Torill Osen Osnes og Nils Olaf Osnes, mottatt 13.06.2021
2. Knut H. Skeisvoll, mottatt 16.06.2021
3. Irene Våge, mottatt 14.07.2021
4. Trond Larsen, mottatt 14.07.2021
5. Bjarne Vikshåland, mottatt 16.07.2021

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

2. Planen ble 2.gangsbehandlet i hovedutvalg teknisk og miljø den 28.09.2021 – sak 110/21, og følgende vedtak ble fattet:

HTM- 110/21 Vedtak: Saken utsettes for befarings.

3. Planen ble 2.gangsbehandlet på ny i hovedutvalg teknisk og miljø den 26.10.2021 – sak 116/21, og følgende vedtak ble fattet:

Plan 443 sendes tilbake til administrasjonen for bearbeiding.

På bakgrunn av flere merknader fra naboer, ang. solforhold, ønsker HTM at planen endres slik at alle berørte naboer, etter utbygging av planen, har solforhold som tilfredsstillende gjeldende kommunalteknisk norm pkt. 5.2.5.

RÅDMANNEN 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 konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i

denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene. Rådmannens konkrete vurdering av planen er at det er et vanskelig område å få til alle kravene som man skal ha i en reguleringsplan. Det er motstrid mellom overordnede myndighet om ønske om en høyere tetthet, mens naboene ønsker mindre boliger da det forringer solforholdene. Tomtene for utbygging ligger på en høyde og det er naturlig at nybygg her vil medføre endring av stedets karakter, både med tanke på solforhold og innsyn/utsyn. Fra starten av planarbeidet var Kulturavdelingen til Rogaland fylkeskommune opptatt av kulturminnene i området og siktlinjer knyttet til Avaldnes-kirken. Dette la noen føringer på utformingen av området.

Naboene, spesielt i nord, mister mye av solen ved vår- og høstjevndøgn. Rådmannen har likevel kommet frem til at det er en akseptabel løsning da den berørte eiendommen er av stor størrelse, der det er flere uteområder med sol på ulike tidspunkt gjennom dagen, og at kravene til solforhold dermed er oppfylt. Mye av innspillene er i forhold til gjennomføringen av tiltaket, og blir tatt i prosjekteringsfasen i byggesaken.

Vedtaket fra HTM, sak 116/21, ønsket at naboene har tilfredsstillende solforhold etter punkt 5.2.5 - *Boligen og privat uteplass*, i kommunens lekeplass norm. Den sier:

«En god privat uteplass betyr mye for kvaliteten til en bolig. Alle boliger skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse eller hage. Uteplassen bør ha gode solforhold og ikke vende ensidig mot nord/nordøst. Det bør tilstrebes at alle uteplasser har 5 timers sol ved vår- og høstjevndøgn. Uteplassen bør skjermes mot sjenerende innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter. Det bør tilrettelegges for gode utsiktsforhold.»

Hver boenhet skal ha en skjermet privat uteplass, og hvor det tilstrebes å ha 5 timer sol ved vår- og høstjevndøgn. Rådmannen ønsker også å presisere at kravene til privat areal er minimum 8 m², jf. 5.3.1 Arealkrav pr. boenhet i kommunalteknisk norm. «I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på min. 8 m²».

Eiendom 85/45 har i dag 4 etablerte terrasser og to av disse vil ha 5 timer, eller mer, med sammenhengende sol ved vår- og høstjevndøgn. Rådmannen mener dette tilfredsstillende kravene til privat uteplass etter pkt. 5.2.5. Slik eier påpeker i merknaden, ville planforslaget ikke tilfredsstillende krav til uteplass om eiendommen vært en del av reguleringsplanen. Eiendommen har flere solfylte plasser på tomten som har 5 timer sammenhengende sol og som er solbelagt kl. 15. Privat uteareal ville blitt etablert her, om eiendommen skulle vært en del av reguleringsplanen. Ved revidert forslag har to av terrassene 5 timer eller mer med sammenhengende sol. Østsiden har gode solforhold på morgen til tidlig ettermiddag, mens vestsiden har sol fra kl. 12 til helt til kvelden.

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 28.09.2021, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 28.09.2021

Vibeke Vikse Johnsen

Sign.

Vedlegg:

Planbeskrivelse 443-1
Arealplankart
Planbestemmelser 443-1
ROS-analyse Dalabrekkå
Perspektiver
Arkitektonisk redegjørelse BHB
Soldiagram
Redegjørelse for solforhold
Situasjonsplan
Alternativt forslag 1
Alternativt forslag 2
Skisse til teknisk plan
Notat til teknisk plan
Plan- og profiltegning veg
Avtale Irene Våge - Dalabrekkå 60 - Signert
Signert avtale Dalabrekkå 67 - Overvannsledning
Merknadsvurdering
Uttalelse - fra Rogaland fylkeskommune
Uttale - fra Statsforvalteren i Rogaland
Uttalelse fra Statens vegvesen
Merknad fra Torill Osen Osnes og Nils Olaf Osnes
Merknad fra Knut H. Skeisvoll
Merknad fra Irene Våge
Merknad fra Trond Larsen
Merknad fra Bjarne Vikshåland
Gjeldende reguleringsplan r443



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.02.2022
025/22	Kommunestyret	07.03.2022

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.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg teknisk og miljø - 15.02.2022 - 024/22

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 areadel, 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 tetthettskrav 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 avløppspumpestasjon 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 registrert 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 befaringen 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 befaringen 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 ivaretatt 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. Kjørveg f_KV3 kan ha stigning på inntil 12,5 %. Kjørveg 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. Kjørvebanen 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

1. Fiskarlaget Vest (21.06.19)
2. Grethe Jakobsen og Elisabeth Lie (29.05.19)
3. Einar Christian Valentin Barth (04.06.19)
4. Kjell Fjellby og Gunnar Tvedten (14.06.19)
5. 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

1. Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen (14.10.21)
2. Statsforvalteren i Rogaland (12.10.21)
3. Statens vegvesen, region Vest (07.10.21)
4. Fiskeridirektoratet (05.10.21)
5. Direktoratet for mineralforvaltning (12.10.21)
6. Kystverket Vest (11.10.21)

B: Private og organisasjoner

1. Anna Marta og Lars Olav Grunnevåg (15.10.21)
2. Margareth Wee og Elisabeth Strømfors Jensen (21.10.21)
3. Wenche Marie Skretting og Stig Henning Hansen (21.10.21)
4. Svein Jarle Fagerheim (20.10.21)
5. Kjell Fjellby (19.10.21)
6. Mette Helgesen Austgulen (14.10.21)
7. 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.

1.

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



Saksbehandler: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.01.2022
016/22	Kommunestyret	07.02.2022
026/22	Kommunestyret	07.03.2022

Plan 5104 - Sluttbehandling - Varaneset fiskekai - detaljregulering - gnr 106/85

Karmøy kommunes forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Plan 5104 Varaneset fiskekai med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

Behandling:

Innsstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 008/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Plan 5104 Varaneset fiskekai med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 07.02.2022:

Behandling:

Ikke behandlet. Utsatt til neste møte.

KST- 016/22 Vedtak:

Utsatt til neste møte.

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 nødvendige 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 befolkede 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 negativ.

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.»

Saksfremlegg for politisk prinsippavgjørelse ligger vedlagt.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

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

Det er eksisterende 40mm vannledning med trykk på 6,9 bar. 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 bort 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. Fiskekaien har veirett fram til fiskekaien, 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 som i dag benyttes i driften er i svært dårlig stand og fungerer dårlig i forhold til dagens bruk. 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. Foreslått planforslag tar hensyn til virksomhetens

daglige drift og behov, noe eksisterende bygg ikke er dimensjoner for. Bygget er ikke registrert i SEFRAK-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 overnattingsplasser 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 den ikke har min. 3,5 m kjørebredde).

Vann, avløp, overvann/flomvei og renovasjon:

Det er eksisterende 40mm vannledning med trykk på 6,9 bar. 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 privat 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:

Bygningsvolum er sammenlignbart med spredt boligbebyggelse hvor det er liten spredningsfare.

Tankbil kan benyttes så fremt innsatstiden ikke overstiger 30 minutter fra Kopervik brannstasjon. Det fremkommer at det er 5 minutter klargjøring og 19 minutters kjøretid fra Kopervik brannstasjon til objektet. Dette gir en innsatstid på 24 minutter som er innenfor gitte rammer. Imidlertid er adkomstveien ned til sjø tidvis noe smalere enn minimumskravet (3,5 m).

En mulig løsning for brannvann er å trekke brannslanger fra brannkum i nordøst langs eksisterende kaier. Dette krever at det er avsatt areal til oppstillingsplass for brannbil mellom brannkum og kai, samt at kaiarealet er tilgjengelig/ikke blokkert for utlegging av brannslanger. Forslagsstiller har ikke kommet til enighet med berørte grunneiere om tinglyste avtaler som sikrer dette arealet. Kommunen anser dette som en betingelse, da verken eksisterende plan 5075 (over gnr. 106/11 og 106/14) eller uregulert areal (over gnr. 106/86) er i utgangspunktet sikret mot fri passasje. I planbestemmelsene for plan 5075 står det blant annet at kaiområdet kan brukes til båtopplag og oppbevaring av utstyr

som har tilknytning til båt og sjø. Sikring av både oppstillingsplass og fri passasje på annen grunneiers eiendom må derfor være til oppfylt for å akseptere denne brannvannløsningen.

En annen mulig brannvannløsning vil være å utbedre dagens felles private kjørevei ned til gnr. 106 bnr. 84 og 85 slik at kjørebane er minimum 3,5 m bred hele veien. En slik mindre utvidelse vil antakeligvis måtte søkes om (med dispensasjon for tiltak i LNF-område og i 100-meterssonen til sjø), og vil også kreve tillatelse fra berørte grunneiere. Det er imidlertid kun noen få steder det er behov for mindre utvidelser av veien (10-50 cm) for å sikre adkomst for tankbil fra brannvesenet.

Det kan også hende at det finnes andre løsninger, som ikke er beskrevet over. I planbestemmelsene er det satt inn et krav om at brannvannløsning og ev. brannvannkapasitet i eksisterende kum må dokumenteres ved byggemelding.

Barn og unge:

Planen tilrettelegger ikke for boligområde eller opphold for barn og unge. Det er ikke lagt opp til leke- og uteoppholdsareal tilknyttet dette. Planen påvirker ikke eksisterende lekeareal eller befolkningsstruktur i området for 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. 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. dagens situasjon, 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 kom til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen (12.10.18)
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv (02.10.18)
3. Statsforvalteren 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)

I vedlegget «Merknadsvurdering» gjengis hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger. De fullstendige merknadene ligger vedlagt i plansaken.

Ved 1. gangsbehandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 15.06.21 – sak 73/21, og følgende vedtak ble fattet:

«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.»

Reguleringsplanen var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 25.06.21 – 27.08.21.

Det kom inn 6 uttalelser fra offentlige myndigheter og 2 merknader fra private/naboer. Det kom ingen innsigelser til planforslaget.

A: Offentlige myndigheter:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 27.08.21
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.07.21
3. Statens vegvesen, mottatt 06.07.21
4. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 02.09.21 (etter høringsfrist)
5. Fiskeridirektoratet, mottatt 26.07.21
6. Kystverket, mottatt 07.07.21

B: Private/naboer:

1. Inge Vaaga, mottatt 17.07.21
2. Anne Beth og Finn Egil Våga, mottatt 26.08.21

I vedlegget «Merknadsvurdering» gjengis hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger. De fullstendige merknadene ligger vedlagt i plansaken.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN:

På bakgrunn av høringsuttalelser er det gjort noen tilføyelser i planbestemmelsene angående:

- Rekkefølgekrav om evakueringsplan og varslingsystem ifm. stormflo
- Krav til dokumentert brannvannløsning ved byggemelding
- Krav til dokumentasjon på at kai tåler belastning av bygg og normal drift, inklusiv drag og bølgeslag, før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse

For øvrig er det kun gjort mindre språklige rettelser. Endringene i planbestemmelsene er markert med rød skrift i vedlagte dokument «Planbestemmelser».

Tilsvarende er det gjort endringer i planbeskrivelsen, først og fremst i beskrivelsen om brannvannløsning (kapittel 5), samt at merknadsvurderingene som tidligere stod i kapittel 2 (Planprosessen) er flyttet ut til et eget dokument (Merknadsvurdering). Også her er endringene markert med rød skrift.

Endringene medfører kun skjerpede krav til utbygger og er gjort i overensstemmelse med forslagsstiller. Endringene medfører ikke behov for nytt offentlig ettersyn.

GENERELL ADMINISTRATIV VURDERING:

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 en 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 før førstegangsbehandling fant administrasjonen det vanskelig å se at sentrale problemstillinger var løst. Men fordi det ikke kom til enighet mellom forslagsstiller og administrasjonen om problemstillingene, og fordi det er rom for tolkning og skjønn, godtok administrasjonen at planforslaget ble fremmet for politisk behandling. Administrasjonen poengterte imidlertid at planforslaget slik det forelå, har klare svakheter, som ville kunne få konsekvenser for administrasjonens anbefaling av planen etter offentlig ettersyn. I dette lå det at – dersom tilbakemeldingene ved offentlig ettersyn klart gikk i retning av at planen ikke oppfylle generelle krav – vil administrasjonen anbefale at planarbeidet avsluttes.

Et sentralt spørsmål var 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 ønsket å løfte saken til politisk nivå for å få en politisk prinsippavgjørelse. Prinsippavgjørelsen gikk ut på hvorvidt ønsket drift (og dermed reguleringsplan) var 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 kunne dermed danne grunnlag for å gå videre med andre faglige problemstillinger som måtte løses før et ev. planforslag ble lagt frem til politisk behandling. Dersom politisk nivå mente at plassering i forhold til naturgitte utfordringer og omfang ikke burde 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 fiskekaien er delvis rundt 3 m bred, og er en grusvei. Denne oppfylle ikke minstekravet til brannbiladkomst, som er minimum 3,5 m kjørbar veibane. På grunn av veistandarden, kan ikke tankbil legges til grunn som slukkeløsning. Forslagsstiller har fått utarbeidet et brannkonsept fra Q-Rådgivning AS. Her legges til grunn at både smal vei ned for tankbil og dagens forhold langs kai for

slangeutlegg kan aksepteres som brannvannløsning. Administrasjonen har ikke vært enig i dette. Administrasjonen har derfor kommet til enighet med forslagsstiller om å sette et plankrav om at en brannvannløsning må foreligge ved byggemelding, uten å definere hvilken løsning som vil være akseptabel. For mer informasjon om mulige løsninger, vises det til vurderinger tidligere i saksfremlegget, og til planbeskrivelsen kapittel 5.

Veistandard:

Dagens adkomstvei til fiskekaien er en privat grusvei som delvis er rundt 3 m bred. Den fungerer likevel i dag som adkomst for brukeren av fiskekaien, 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. Krysset mot kommunal vei er regulert.

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 har argumentert 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 inntrengning 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 har vært 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 flomsone. 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.

Høringsuttalelser til offentlig ettersyn fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland har medført at det er lagt til rekkefølgekrav som sikrer både evakueringsplan og varslingssystem for brukere av bygg og eiere av biler, i tilfelle stormflo. Dette vil bidra til å sikre at området kan evakueres når stormflo opptrer, og at det dermed ikke vil være en reell fare for liv og helse. Når det også er satt inn plankrav om dokumentasjon på at kai og bygg skal tåle stormflo med bølgepådrag, bidrar planens bestemmelser at de tiltak som er planlagt sikres tilfredsstillende, selv om løsningen ikke er optimal.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen ser 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 (hjembygge) innenfor hovedformålet LNFR, og at det dermed ikke kan påregnes at bygget i fremtiden kan forventes å bli godkjent til fritidsboligformål.

Rådmannen 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. Rådmannen 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 ble til. Rådmannen 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).

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 avdekket visse problemstillinger angående brannvann og flomfare knyttet til planforslaget. Dette er fulgt opp med skjerpede krav gjennom planbestemmelsene. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til vurderingene over, og gjennomgang av de enkelte 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 18.01.22, godkjennes.

Karmøy, 03.01.22

Vibeke Vikse Johnsen

rådmann

- 1.
- 2.

Vedlegg:

5104 Planbestemmelser

5104 Juridisk bindende vedlegg

Oversiktskart

5104 Plankart, datert 18.01.22

Kommuneplanens arealdel - utsnitt

5104 Planbeskrivelse og ROS-analyse

3D-Illustrasjon

Stormflo-rapport

Brannkonsept med kart

5104 Samlet uttalelser til oppstart

5104 Samlet uttalelser til off. ettersyn

5104 Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen



Saksbehandler: Siv Elisabeth Røksund Lie

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
027/22	Kommunestyret	07.03.2022

Samlesak for referatsaker

Underliggende saker:

006/22, Midlertidig forskrift om utvidet adgang til å ha lukket møte som fjernmøte

007/22, Månedsbrev fra Skatteetaten september og oktober 2021

008/22, Månedsbrev fra Skatteetaten november og desember 2021

009/22, Sykefravær 4. kvartal 2021

010/22, Avaldsnes Toppfotball - brev til Karmøy kommune etter møte 17.1.2022

011/22, Årsmelding Møteplassen - 2021

012/22, Månedsbrev fra Skatteetaten januar 2022

013/22, Notat - Rapportering av Koronautgifter 2021

014/22, Finansrapport 3. tertial 2021

015/22, Forvaltningsrevisjonsrapport Haugalandspakken

016/22, Anmodning om uttalelse - Danielsen ungdomsskole Haugesund AS - 996678644 - søknad etter friskoleloven



KARMØY KOMMUNE

Dato: 23.02.2022

Arkivsak-ID.: 22/1766

JournalpostID: 22/11865

Saksbehandler: Siv Elisabeth Røksund Lie

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
028/22	Kommunestyret	07.03.2022

Samlesak for spørsmål