

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

PLAN 5053

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

Innhold

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:	2
1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 14.10.2021	2
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 12.10.2021	3
3. Statens vegvesen, mottatt 07.10.2021	4
4. Fiskeridirektoratet, mottatt 05.10.2021	4
5. Direktoratet for mineralforvaltning, mottatt 12.10.2021	5
6. Kystverket, mottatt 11.10.2021	5
VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:	6
1. Anna Marta og Lars Olav Grunnevåg, mottatt 15.10.2021	6
2. Margareth Wee og Elisabeth Strømfors Jensen, mottatt 21.10.2021	6
3. Wenche Marie Skretting og Stig Henning Hansen, mottatt 21.10.2021	8
4. Svein Jarle Fagerheim, mottatt 20. oktober 2021	9
5. Mette Helgesen Austgulen, mottatt 14.09.2021	10
6. Kjell Fjellby, mottatt 19.10.2021	11
7. Grete Jakobsen, mottatt 22.10.2021	11
VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:	12
1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 03.06.19	12
2. Rogaland fylkeskommune - seksjon for kulturarv, mottatt 03.06.19 og 17.02.15	12
3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 12.06.19	13
4. Statens vegvesen, mottatt 11.06.19	14
5. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 20.05.19	14
6. Mattilsynet, mottatt 20.05.19	15
7. Kystverket, mottatt 25.06.19	15
8. Fiskeridirektoratet, mottatt 19.06.19	15
VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:	17
1. Fiskarlaget Vest, mottatt 21.06.19	17
2. Grethe Jakobsen og Elisabeth Lie, mottatt 29.05.19	17
3. Einar Christian Valentin Barth, gnr. 120/67, mottatt 04.06.19	17
4. Kjell Fjellby og Gunnar Tvedten, mottatt 14.06.19	18
5. John Inge Naustvik, mottatt 27.05.19	19

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 14.10.2021

Fylkesrådmannen gir faglig råd om at konsekvens for turdraget og allmennhetens tilgang til strandsonen blir nøyere gjort greie for ved valg av naustløsning, og at den løsningen som ivaretar allmennhetens interesser i størst grad blir valgt. Kai og småbåtanlegg bør også utformes slik at allmennhetens tilgang til sjø blir ivaretatt.

Av saksdokumentene kommer det fram at stien langs sjøen må utbedres for at turdraget skal fungere på en hensiktsmessig måte. Stien er delvis gjengrodd og krevende å forsere. Før endelig vedtak ber vi kommunen vurdere om det bør innarbeides rekkefølgekrav som sikrer at turstien blir utbedret.

Forslagsstillers kommentar:

Planbestemmelse § 28 endres slik at det er naustløsningen som har minst bebygd grunnflate som videreføres, et felles naust passer bedre inn med omkringliggende naustbebyggelse i området.



Kilde: Kommunekart 3D. Plassering nytt naust er ringet inn.

Naustet skal være felles og innredes med flere boder. Tilhørende kai og småbåtanlegg skal utformes slik at allmennhetens tilgang til sjø er ivaretatt. Det legges inn en fellesbestemmelse for å ivareta dette:

"Området f_TD1 og f_SBS1 skal opparbeides på en slik måte at det sikrer allmennhetens tilgang til strandsonen. Gjerder, levegger eller annen type stengsel er ikke tillatt."

Opparbeiding av adkomst til sjø/båtplasser (trapp/sti i område f_TD1) fra fritidsbebyggelsen FBF1-FBF3 ligger inne som et rekkefølgekrav, se planbestemmelse § 51. Om det er adkomst langs sjø videre nordover det siktes til i merknad, så ligger dette utenfor planområdet.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar. Sti nordover langs sjø, utenfor planområdet, er ikke opparbeidet, men er ikke krevende å forsere. Det er uansett ikke utbyggers ansvar å oppgradere en turvei utenfor planområdet, og det kan heller ikke stilles rekkefølgekrav til områder som ikke er regulert. Turvei innenfor planområdet blir utbedret.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 12.10.2021

Strandsone:

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Planforslaget åpner opp for at det kan etableres naust/naustboder som skal være felles for fritidsboligene eller de som disponerer båt plass. I § 26 står det at bebygd grunnflate ikke skal overstige 50 m² dersom bebyggelsen oppføres som en naustbygning, eller at bebygd grunnflate ikke skal overstige 60 m² dersom bebyggelsen oppføres som flere naustboder. Det er positivt at det er lagt opp til en fellesløsning i strandsonen. Det kommer derimot ikke frem hvilken konsekvens de ulike løsningene har for hensynene som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven § 1-8. Oppføring av store bygg i strandsonen kan virke privatiserende og forringe allmenhetens opplevelse og tilgang til området. Vi har **faglig råd** om at bestemmelsene konkretiseres til en valgt løsning, og at valg av løsning gjøres basert på landskapsbilde og allmenhetens tilgang i området.

Samfunnssikkerhet:

I denne saken blir naturfare vurdert etter egne kriterier, og akseptkriteriene i TEK17 blir ikke brukt. Dette gjelder masseskred og stormflo. Bygningene må blant annet plasseres i sikkerhetsklasse etter TEK17. For overvann og flomvei legger vi til grunn at kommunen har egne aksept-/evalueringskriterier, disse bør legges til grunn for analysen.

I ROS-analysen står det at i forbindelse med gjennomføring av planforslaget skal stabiliteten til løse steinblokker i området vurderes, og om nødvendig skal de tas ned eller sikres. I § 53 heter det at det skal dokumenteres at byggeområdene er sikret mot utglidning av fjell/steinsprang fra bakenforliggende område f_NAT1. Vi har som **faglig råd** at kommunen stiller krav om fagkyndig vurdering av rasfare, som viser hvilke vurderinger som er gjort.

Når det gjelder småbåtanlegget anbefaler vi at dette settes i sikkerhetsklasse 2, se § 21 i bestemmelsene. Det er ikke i tråd med TEK17 å stille et generelt krav i bestemmelsene om at tiltak skal dimensjoneres slik at de motstår de belastninger de blir utsatt for. Kommunen har ikke på denne måten anledning til å skyve erstatningsansvaret over på utbygger, jf. pbl § 28-1.

Når det gjelder naust/avløpsspumpetasjon/slamutskiller bør kommunen be om at nødvendige tiltak mot skade blir konkretisert på en slik måte at gjennomføring kan kontrolleres opp mot dette. Vi opplever at kommunen her i for stor grad legger ansvaret for skade over på utbygger, jf. TEK17.

Forslagsstillers kommentar:

Strandsone:

Kommentert under fylkeskommunens merknad.

Samfunnssikkerhet:

Ros-analysen som er benyttet er iht. kommunens mal.

Når det gjelder skredfare så tar vi merknaden til etterretning. Det legges inn en ekstra setning om fagkyndig vurdering i rekkefølgekravet § 54:

"Ved søknad om etablering av landdel av småbåtanlegg og ny naustbebyggelse skal det legges ved en fagkyndig vurdering av rasfare, som viser hvilke vurderinger som er gjort. Det skal videre dokumenteres at byggeområdene er sikret mot utglidning av fjell/steinsprang fra bakenforliggende område f_ NAT1 før det gis brukstillatelse for naust og småbåtanlegg."

Merknaden vedrørende småbåtanlegg tas delvis til etterretning. Vi vurderer naust innenfor sikkerhetsklasse 1 grunnet det ikke er ment for varig opphold, se planbeskrivelse. Ved stormflo vil det heller ikke være naturlig å oppholde seg ved småbåtanlegget, at område oversvømmes vil ikke få en betydelig konsekvens. Småbåtanlegget og tilhørende naust bør vurderes under ett og de økonomiske konsekvensene ved skader på et småbåtanlegg er ikke å anse som store i denne sammenheng. Vi ser derfor ikke hvorfor Statsforvalteren ønsker at småbåtanlegget skal økes til sikkerhetsklasse 2.

Det legges inn en egen fellesbestemmelse som skal ivareta stormflo. Planbestemmelse § 21 fjernes.

"Naust og småbåtanlegg skal dimensjoneres/sikres for minimum sikkerhetsklasse F1 (TEK17). Avløpsspumpepestasjon og evt. slamutskiller skal dimensjoneres/sikres for sikkerhetsklasse F2 (TEK17). "

Det legges også inn krav om at avløpsspumpepestasjon og evt. slamutskiller bygges på kote +2,5, slik at stormflo ikke medfører inntrengning av sjøvann eller påvirker anleggets funksjon, se planbestemmelse § 26.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

3. Statens vegvesen, mottatt 07.10.2021

Trafikkbelastningen som følge av de nye fritidsboligene anser vi for liten og har derfor ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Statens vegvesen har ingen merknad til planen.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

4. Fiskeridirektoratet, mottatt 05.10.2021

Planen ser ikke ut til å si noe nærmere om vedlikehold av båter eller om eventuelt båtopptrekk, båtopplag mv. Kommunen bør gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt, eller at man i tilfelle gir bestemmelser om/påbyr avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold, rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall mv., som sikrer mot utslipp, forurensning,

farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv.

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt inn en bestemmelse som skal ivareta dette:

Det er ikke tillatt med vedlikehold av båter i området, med mindre det foregår på område som er tilrettelagt for dette formålet. Det tilrettelagte området skal bestå av fast dekke og oppsamlingsanordning for spylevann.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

5. Direktoratet for mineralforvaltning, mottatt 12.10.2021

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Vestre Haugen i Karmøy kommune.

Forslagsstillers kommentar:

DMF har ingen merknad til planen.

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

6. Kystverket, mottatt 11.10.2021

Kystverkets merknader til oppstart av planarbeidet er fulgt opp i planforslaget, og vi har ikke ytterligere merknader til fremlagt forslag til detaljreguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar:

Kystverket har ingen merknad til planen.

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Anna Marta og Lars Olav Grunnevåg, mottatt 15.10.2021

Eiere av gnr/bnr 120/39 har følgende kommentarer:

LEK 1:

Dagens sti over LEK 1 og stien ned til sjøen må hensyntas. Dette er en vei som er brukt i årtider. Henviser til skjøte datert 9.mai 1947 der de har vegrett over hovedbruket.

KV 3:

I § 34 i Kommunens sakspapirer står det at « tilgrensende jordkjeller » står på 120/53. Det er feil. Den står på 120/39. Vedlagt bilde av jordkjeller

De er ikke villige til å avgi eiendom for å etablere ny vei.

Forslagsstillers kommentar:

Dagens sti over lekeplass er ivaretatt i planforslaget, se planbestemmelse § 33 avsnitt 2. Dagens sti ned til sjø ivaretas med regulert turdrag med bestemmelse om gruset sti på minimum 0,5m bredde. Her må dagens terreng hensyntas og trapp tillates etablert der det er hensiktsmessig, se bestemmelse § 44. Ved sjø der terrenget er relativt flatt har turdraget en bredde på 2 meter som sikrer gangtilkomst til og langs strandsonen for allmennheten.

Privatrettslig forhold må tas mellom grunneiere og de som har bruksrett på eiendommen.

Det stemmer at potetkjeller ligger på 120/39, dette endres i saksdokumenter.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

2. Margareth Wee og Elisabeth Strømfors Jensen, mottatt 21.10.2021

Eiere av gnr.120/77 og 120/68 har følgende merknader:

Punkt 3.1.2 Fritidsbebyggelse:

Henviser til Karmøys Kommune saksnr.14/2119-2 Dato 13.06.2014 der det ble oppgitt at om en skal bygge hytte på gnr/bnr 120/77 må det etableres teknisk anlegg for vann og avløp i henhold til kommuneplan. Påpeker at fremtidig hytte på gnr/bnr 120/77 ikke er medtatt i planen og videre at en fremtidig hytte på gnr/bnr 120/77 vil komme veldig nær f_ute og f_lek.

Ønsker en bekreftelse fra kommunen på at de får oppføre hytte på gnr 120/77 nå når det legges opp til en økning fra 1 til 6 hytter innenfor 120/45

Punkt 3.1.4 Småanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (f_SBS1):

§20 andre rettighetshavere

Ønsker en mer detaljert beskrivelse av hvordan planbestemmelse §20 forholder seg til andre rettighetshavere i området. Årsaken er at det er mange som har bestemmelse om båt/bryggeplass, og de ønsker å forsikre seg om at disse rettigheten blir ivaretatt.

Punkt 3.1.6 Uteoppholdsareal f_UTE 1:

Område er et felles lekeområde for beboere innenfor område FBF1.-FBF3. Vil det si at dette er en privat uteområde? skal det komme gjerde rundt ?, og ingen andre beboere kan bruke uteområde, i og med det ligger et lite stykke fra beboerne i FBF1-FBF3.

Punkt 3.1.7 Felles lekeområde f_lek:

Stiller seg tvilende til plassering og formålet med både f_ute og F_lek, som har en avstand til beboerne i område FBF1-FBF3, det vil vel være mer hensiktsmessig å plassere f_ute og F_lek innenfor område FBF1-FBF3, der en kunne oppføres mindre bygninger, gapahuk/grillhytte mv?

Stiller spørsmål til sti som ligger over lekeplass, hvem har bruksrett ?

Skal den flyttes så forutsetter grunneier at denne skal legges mot grensen til gnr 120/53 og 120/77.

Punkt 4.1.1 Kjøreveier f_KV1-4:

§35 Vegen skal driftes og vedlikeholdes av de som har adkomst her.

Ønsker en bekreftelse på at de ikke får merutgifter på vegen i nærmere fremtid. Ønsker ikke å bidra økonomisk når det blir økt aktivitet på veien, og at de får en regning etter ferdigstillelse.

Ønsker ikke å avgi grunn til Plan 5053- i så tilfelle må dette kompenseres.

Forslagsstillers kommentar:

Fritidsbebyggelse:

120/77 er ikke en del av planen. Ved ønske om utbygging av hytte på eiendom må dette tas videre med kommunen.

Småanlegg i sjø:

Dette forholdet er privatrettslig og må tas med grunneier.

Felles lek og uteoppholdsareal:

Område er satt som felles da det er brukere av område som blir ansvarlige for drift og vedlikehold, ikke kommunen. Område vil utformes iht. kommunal norm, utforming godkjennes i teknisk plan, se planbestemmelse §33 avsnitt 3.

Kjørevei:

Dette forholdet er privatrettslig og må tas mellom grunneiere og de som har veirett.

Veiloven kapittel 7 regulerer forhold knyttet til private veier. I § 54 fastslås det at når privat vei blir brukt som felles adkomst for flere eiendommer, så plikter hver bruker å holde veien i forsvarlig og brukbar stand. Et privat veilag bør dannes for å samordne vedlikehold og andre spørsmål rundt veibruken.

Administrasjonens kommentar:

Gnr. 120/77 er avsatt i kommuneplanen med formål fritidsbebyggelse. Men det ligger et rekkefølgekrav om utbedring av vei fram til Røyksund vest i planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel, som gjør at det i utgangspunktet ikke kan bygges nye enheter før denne veien er utbedret. Dette gjelder all utbygging i Røyksund vest. Planarbeidet innenfor plan 5053 Vestre Haugen var påbegynt før dette rekkefølgekravet var satt i kommuneplanens arealdel, og har derfor ikke dette kravet.

Felles leke- og utoppholdsareal er i utgangspunktet til bruk for de enhetene som de betjener, i dette tilfellet de 6 hyttene det planlegges for. Det er disse som skal bruke og vedlikeholde arealet, selv om det vel ofte er tradisjon for at alle barn i et nærområde får benyttes seg av private felles lekeplasser. Gangadkomst over lekeplass (ifølge rettigheter for sti) må tas mellom berørte grunneier og rettighetshavere. Det samme gjelder privatrettslige spørsmål som vedlikeholds- og kostnadsansvar for felles vei, båtplasser mv.

3. Wenche Marie Skretting og Stig Henning Hansen, mottatt 21.10.2021

Eiere av Gnr120/53 og 122/98 har følgende merknader til reguleringsplan:

Ser av plan at det er satt av vei over deres eiendom Gnr 120/53 med 3,5 m bredde og 0,75m på hver side, hvor utbygger har en tinglyst veirett over deres eiendom som ifølge dem er satt til 2m. De er ikke villig til å gi mer areal av deres tomt, da dette vil forringe tomt og verdi på eiendom.

Bemerk også at det er planlagt at gnr/bnr. 120/117 og 120/23 skal ha veirett over deres eiendom, da veien de har veirett over i dag (120/39) er tatt bort i reguleringsplanen. Dette er de som grunneier sterkt imot. Det er kun gnr/bnr. 120/45 som har veirett over deres eiendom i dag og det ønsker de ikke å endre på, da dette vil føre til en vesentlig forringelse av deres tomt i tillegg til mye trafikk over tomten. Dette er kommunisert til utbygger fra starten (ca. 2015). Utbyggers tilbakemelding var ifølge dem at han ønsket å ekspropriere deres eiendom og ikke ha en videre dialog.

Opprinnelig plan med 5 fritidsboliger er nå økt til 6, og det er dette som medfører at vei til gnr/bnr 120/117 og 120/23 må legges om over gnr/bnr 120/53.

De påpeker at ved utbedring av vei fra krysset Juvikavegen/Haugen og inn mot Haugen skal dette ikke belaste de økonomisk på noen måte.

De bemerker også at område satt av til lek og branntank er lagt veldig nær eksisterende fritidsboliger, både med hensyn til støy og innsyn.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ikke antall fritidsboliger som gjør at en regulerer veitrase som foreslått, det er for å utbedre dagens vei.

Forhold knyttet til veirett er privatrettslig og må tas mellom grunneier og utbygger. Dersom utbygger ikke kommer til privatrettslig enighet om bygging av regulert vei, kan veiloven (§ 53) gi mulighet til å få rett til eiendomsinngrep via Jordskifteretten. Et privat veilag bør uansett dannes for å samordne vedlikehold og andre spørsmål rundt veibruken.

Veiloven kapittel 7 regulerer forhold knyttet til private veier. I § 54 fastslås det at når privat vei blir brukt som felles adkomst for flere eiendommer, så plikter hver bruker å holde veien i forsvarlig og brukbar stand.

Vedrørende område avsatt til felles lek og brannvannstank så kan en ikke se at dette medfører forringelse av eksisterende fritidsboliger. Dette sikrer brannvanndekning i område, samt øker trivsel for barn og unge.

Administrasjonens kommentar:

Selv om det er tinglyst ulike private adkomstrettigheter for ulike rettighetshavere/grunneiere, ønsker ikke kommunen at det skal reguleres flere parallelle veier til et begrenset område med fritidsboliger. Kommunen ser det derfor naturlig at det må velges en trase som erstatter de ulike private veirettighetene og gir en, samlet adkomstvei for alle. Den regulerte veien forbi gnr. 120/53 ligger i luftavstand ca. 25 m fra fritidsboligen på eiendommen, og må kunne påregnes å være en akseptabel avstand mtp. trafikk og støy.

Dersom traseen hadde vært lagt i sør – over gnr. 120/39, ville dette kunne gitt tilsvarende reaksjon fra berørte grunneier. Det blir derfor lagt vekt på at veien legges der den gir god veiføring og akseptabelt stigningsforhold, samt at traseen følger utbyggers veirett.

Leke- og uteoppholdsareal er påkrevd ved utbygging av mer enn 3 fritidsboliger i en plan. Hvor innenfor planområdet dette blir lagt, er avhengig av flere forhold. Slik det nå er lagt, vil branntanken også kunne være en brannsikring av fritidsboligene som ligger rundt branntanken. Lekearealet ligger på østsida av eiendom gnr. 120/53, og i luftavstand et godt stykke fra fritidsboligen og hagearealet. Planmessig kunne lekeplassen alternativt vært lagt inne på gnr. 120/45 vest for gnr. 120/53, og ville dermed antakeligvis innebåret nærmere avstand mellom lekeplass og fritidsboligen på gnr. 120/53, og dermed mer støy og innsikt.

4. Svein Jarle Fagerheim, mottatt 20. oktober 2021

Eier av gnr/bnr. 120/23 har følgende merknader:

Har registrert at det er foreslått en ny veiløsning for deres eiendom, som i dag har veirett over dagens veg som går over eiendom 120/45 samt eiendom 120/39. Planforslaget legger opp til en omlegging av denne traseen. Påpeker at å legge om veien på denne måten enten krever avtale eller et omskipingsskjønn etter servitutloven § 5.

Ønsker at avkjørselen fra planområdet frem til eiendom gnr/bnr. 120/ 23 i størst mulig grad opprettholdes slik den er i dag, med innkjørsel på samme sted som i dag og hvor en slipper en slik kryssløsning som er foreslått. Den foreslåtte kryssløsningen gir et uheldig kryss med dårlig sikt østover for gnr/bnr. 120/ 23 samt redusert fremkommelighet til deres eiendom for større kjøretøy.

Forslagsstillers kommentar:

Forhold knyttet til veirett er privatrettslig og må tas mellom grunneier, utbygger og de som har veirett.

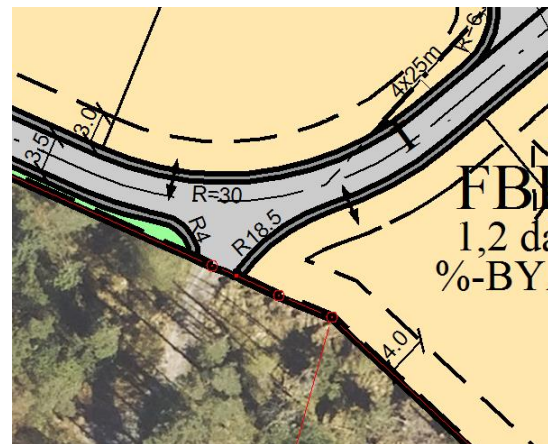
Kryssløsning/avkjørsel til 120/23 er justert etter samtale med saksbehandler, se revidert plankart.

Administrasjonens kommentar:

Som utsnitt fra plankartene under viser, så er krysset endret noe etter offentlig ettersyn for å legge veien mer i dagens føring, og slik at veien videre sørover mot gnr. 120/53 går mer rett fram.



Krysset slik utformet ved offentlig ettersyn.



Endret kryssutforming før planvedtak.

5. Mette Helgesen Austgulen, mottatt 14.09.2021

Har innspill vedr veirett. Henviser til skjøte fra 1937, samt historikk vedrørende opparbeidelse og vedlikehold.

Ber om at det utarbeides et dokument som gir dispensasjonsrett for bil og all ferdsel i den nye traséen, uten å bli økonomisk ansvarlig for dette dokumentet.

Ønsker en garanti for at bygging av ny vei ikke vil påføre henne økonomisk krav. Dette gjelder også kostnader forbundet med utbedring av eksisterende vei fra krysset v/Juvika.

Forslagsstillers kommentar:

Er usikker på hva det henvises til når en skriver at en ønsker et dokument som gir dispensasjonsrett for bil og all ferdsel. Er det ønske om veirett på ny etablert vei er dette et privatrettslig spørsmål og må tas med grunneier(e).

Veiloven kapittel 7 regulerer forhold knyttet til private veier. I § 54 fastslås det at når privat vei blir brukt som felles adkomst for flere eiendommer, så plikter hver bruker å holde veien i forsvarlig og brukbar stand. Et privat veilag bør dannes for å samordne vedlikehold og andre spørsmål rundt veibruken. Dette forholdet er privatrettslig og må tas mellom grunneiere og de som har veirett.

Administrasjonens kommentar:

Gamle veiretter må erstattes med bruksrett på ny, regulert adkomstvei. Private fellesveier skal samordne vedlikehold, veibruk og kostnadsfordeling gjennom et veilag. Ingen ytterligere kommentar.

6. Kjell Fjellby, mottatt 19.10.2021

Tidligere merknad er hensyntatt. Har således ingen ytterligere anmerkninger til planen.

Forslagsstillers kommentar:

Grunneier har ikke merknad til planen slik den foreligger.

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

7. Grete Jakobsen, mottatt 22.10.2021

Eier av gnr/bnr 120/35. Er ikke villig til å gi fra seg eiendom til ny vei iht. planforslag. Dette har de ved flere anledninger gitt beskjed om til både kommune og eier av 120/45.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget grenser til, men berører ikke gnr. 120/35.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar. Planområdets yttergrense går langs eiendomsgrensen til gnr. 120/35.



VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 03.06.19

Formålet med planarbeidet er å sette av areal til ca. 5 fritidsboliger og naust/naustboder med båtplass i sjø. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at oppføring av naust/småbåthavn i sjø ikke er i henhold til overordna plan. Ved utarbeidelse av endelig plan er det viktig at konsekvensen av etablering av naust/småbåthavn blir gjort grundig greie for.

Fylkesrådmannen vil videre minne om at Karmøy er kategorisert som en kommune med høyt arealpress i strandsonen i «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen», og at retningslinjene skal legges til grunn for videre planlegging av tiltak. Blant annet skal det ved utarbeiding av nye planer legges stor vekt på ferdselshensyn og landskapstilpasning, og samlet skal det søkes løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Forholdene er kommentert under uttale fra Statsforvalteren i Rogaland.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Se vurdering under Statsforvalterens merknad.

2. Rogaland fylkeskommune - seksjon for kulturarv, mottatt 03.06.19 og 17.02.15

Fylkesrådmannen har vurdert søknaden som sektormyndighet innenfor kulturminnevern og viser til vårt brev datert 17.02.15 (vedlagt). Det ble foretatt arkeologiske registreringer innenfor deler av planområdet i forbindelse med reguleringsplan øst for Juvika. Den varslede reguleringsplanen mottatt her er noe utvidet siden de arkeologiske registreringene ble gjennomført. Vi vurderer potensialet for automatisk freda kulturminner innenfor tilleggsarealet til å være lavt da det i hovedsak er berørt av eksisterende veianlegg. Fylkesrådmannen har ingen merknader til oppstartsvarselet.

Fylkesrådmannen vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks meldes til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

17.02.15:

Vi viser til tidlegare korrespondanse i saka og til kulturhistorisk registrering i samband med reguleringsplan aust for Juvika i Karmøy kommune.

Rogaland fylkeskommune, ved seksjon for kulturarv, oversender herved rapport frå den kulturhistoriske registreringa som vart gjennomført i tidsrommet 17.07. – 18.07.2014. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne ved denne registreringa og planen er såleis ikkje i konflikt med Lov om kulturminne. På bakgrunn av dette har Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, ingen merknader til at tiltaket vert gjennomført.

Rogaland fylkeskommune vil understreke at dersom reguleringsplanen skulle omfatte eit større område enn det som går fram av varselet, vil vi måtte vurdere å gjennomføre vidare registreringar også i desse områda. Vi vil gjere merksame på at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i området som vert omfatta av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks varslast om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Det er egne bestemmelser knyttet til evt. arkeologiske funn ved gjennomføring av planen.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 12.06.19

I henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd vil vi minne om at det i 100- metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap og andre allmenne interesser. Det bør særlig legges vekt på allmennhetens tilgang til strandsonen ved etablering av hytte- og nausttomter på det aktuelle området. Det må ses på muligheter for å søke fellesløsninger for tilrettelegging av naust og båtplasser samlet for et større område. Dette for å unngå at strandsonen i området blir fragmentert av flere små anlegg med båtplasser. Det er i planfasen også viktig å sørge for god landskapstilpasning av hyttetomtene og bevaring av grøntstruktur.

Fylkesmannen vil vurdere planen ytterligere opp mot nasjonale føringer når den kommer på høring.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Det er regulert felles naturområde mellom og vest for utbyggingsområdet for fritidsboliger. Fra endepunkt på felles kjøreveg KV3 i sør er det satt av areal til turdrag som videreføres langs strandsonen. I dette området er det i dag en sti til sjøen og dette sikrer tilgang til strandsonen.

Innenfor område f_N tillates oppført felles naust for fritidsboligene. Utbygging i strandsonen holdes derfor til et minimum. Område satt av til småbåtanlegg i sjø ligger mellom eksisterende naust og kaier og inngår dermed som en del av et helhetlig område langs sjøen. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser at ny bebyggelse vil få god landskapstilpasning.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Juvika er allerede godt utbygd med naust og fritidsboliger. På nordvestsiden er denne i stor grad privatisert, mens det på sørøstsiden fremdeles er mulig å gå fra innerst i vika utover fram til planområdet for dette planforslaget. Videre utover er terrenget for bratt til å ferdes langs sjøen.

Både planforslaget, og eksisterende plan innerst i vika, legger til rette for turdrag langs sjøen (mellom kai/småbåtanlegg og naust/boder). I området mellom disse to planene er det eksisterende kai som gjør ferdsel enkelt.. Planforslaget viderefører derfor intensjonen fra eksisterende plan i Juvika med ferdsel for allmennheten langs sjø. Oppgradering av sti opp

fra sjøen til felles vei ved hyttene, vil ved realisering av planforslaget gjøre det enklere å kunne gå en rundtur i området enn ved dagens forhold.

I sjøen er det tatt hensyn til at 8 m midt i Juvika beholdes som offentlig ferdselssone, etter innspill fra beboere i området. På hver side av denne ferdselssonen er det 7-8 m småbåtanlegg, i stor grad eksisterende, inn til bunnen av Juvika.

4. Statens vegvesen, mottatt 11.06.19

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for fem fritidsboliger med småbåtanlegg, samt tilkomst og parkering. Planarbeidet er i samsvar med kommuneplanen. Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivare tatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innen vegtransport.

Planområdet har tilkomst fra kommunal veg. Planarbeidet gjelder ikke areal som grenser til fylkesveg 47, og vil ikke føre til vesentlige endringer i trafikkforholdene på dette vegnettet. Statens vegvesen har ingen merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar.

5. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 20.05.19

Brannvesenet ber om at det settes krav i reguleringsbestemmelsene til at slukkevannskapasitet og atkomst for brannvesenet dokumenteres før en byggetillatelse kan gis. Viser til retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsats, vedlagt.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning og er innarbeidet i planforslaget og bestemmelsene. Forhold knyttet til brannvannsforsyning er nærmere omtalt senere i denne planbeskrivelsen.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til dialog mellom fagkyndig og Haugaland brann og redning IKS i etterkant av oppstartvarsel, dialog ligger vedlagt. Dersom ny brannstasjon på Raglamyr oppføres, vil området være tilgjengelig for tankbil. Planen legger opp til en brannvanntank som også kan benyttes for andre boliger og fritidsboliger i området. Løsningen bidrar til bedret brannvannsforsyning. Kommunalsjef teknisk legger til grunn at brannvesenet som faginstans har ansett denne løsningen som tilfredsstillende.

6. Mattilsynet, mottatt 20.05.19

Mattilsynet vil minne om kravene til sikker levering av trygt drikkevann til planområdet. Vi har ellers ingen merknader til saken.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen kommentar.

7. Kystverket, mottatt 25.06.19

Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet.

De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.

Vi gjør oppmerksom på at det er lagt en sjøledning ut bukten, som det må tas hensyn til.

Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning og er innarbeidet i planforslaget og bestemmelsene.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

I sjøen er det tatt hensyn til at 8 m midt i Juvika beholdes som offentlig ferdselssone, etter innspill fra beboere i området. På hver side av denne ferdselssonen er det 7-8 m småbåtanlegg, i stor grad eksisterende, inn til bunnen av Juvika.

8. Fiskeridirektoratet, mottatt 19.06.19

Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor planområdet. Vi kan derfor foreløpig ikke se at de interesser vi er satt til å ivareta i planleggingen vil kunne berøres negativt. Men dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som sprenging, mudring og utfylling i sjø.

Ved tiltak i sjø forutsetter vi avbøtende tiltak mot eventuell forurensing og skadelige utslipp. Videre forutsetter vi i en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøet i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør mer inngripende tiltak og særlig støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning og er innarbeidet i planforslaget og bestemmelsene. Det planlegges ikke tiltak i sjø som kan påvirke det maritime miljø, herunder heller ikke støyende virksomheter.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Planforslaget åpner for mulig utvidelse av kai innenfor formålet SBS1, men planbestemmelse § 18 forutsetter marine undersøkelser først (og at resultatet fra denne undersøkelsen gir grunnlag for å akseptere utbygging). Tiltak i sjø må uansett også godkjennes av Statsforvalteren gjennom annet lovverk.

§ 22 i planbestemmelsene sier at det ved tiltak i sjø skal iverksettes avbøtende tiltak mot eventuell forurensing og skadelige utslipp. For å unngå negative konsekvenser for det marine miljø, bør inngripende tiltak og særlig støyende arbeider foregå i vinterhalvåret.

VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Fiskarlaget Vest, mottatt 21.06.19

Merknaden inneholder en generell del og en del spesielt knyttet til planarbeidet. For fullstendig merknad vises til merknadsbrevet som er vedlagt planforslaget.

Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det ikkje er registrert fiskeriinteresser i tilknytning til reguleringsområdet, men det blir òg fiska i område som ikkje er registrert. Ein har t.d. «nye» fiskeri som leppefiske og fiske etter sjøkreps.

Ein føreset at eventuelle flytebyggjer og fortøyingar blir halde innfor reguleringsområdet.

Ved vurdering av småtbåhamner/-anlegg må ein òg ha med seg den potensielle forureininga ei slik hamn/eit slikt anlegg kan ha.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning og er innarbeidet i planforslaget og bestemmelsene.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

2. Grethe Jakobsen og Elisabeth Lie, mottatt 29.05.19

Vi er eiere av 120/35 som vi ser dere har tatt med i planen. Vi er ikke villig til å gi fra oss eiendom til nevnte prosjekt.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Planforslaget grenser til, men berører ikke gnr. 120/35.

3. Einar Christian Valentin Barth, gnr. 120/67, mottatt 04.06.19

Fullstendig innspill med kartvedlegg er vedlagt planforslaget.

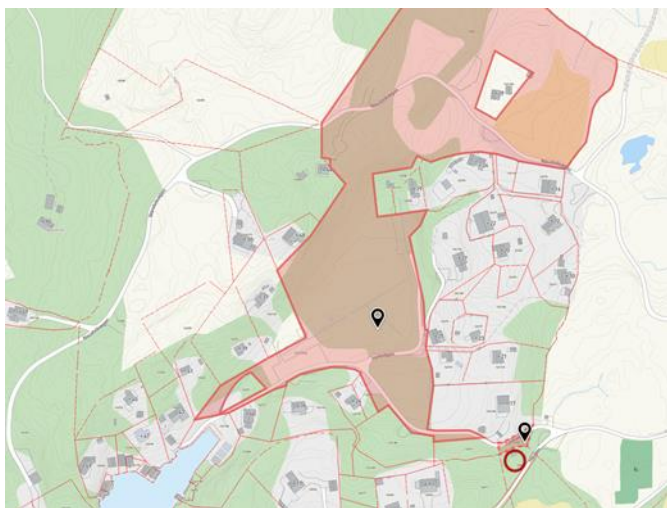
- Tomten er mindre enn ½ mål.... Hvis veien ønskes utvidet må utvidelsen ikke tas av min eiendom og landskapet skånes nedover fra vegen.
- Fra skjøtet for min eiendom siteres: "Parsellen skal ha båtøppteikk ved sjøen med gangsti dertil" Dette gjelder Juvika som deres prosjekt går til.

Forslagsstillers kommentar:

Det er avtalt med hjemmelshaver for eiendommen at deler av eiendommen kan settes av til samferdselsformål.

Eiendommen gnr/bnr 120/67 ble fradelt fra om-matrikulert eiendom gnr/bnr 120/8 i 1958. Ettersom vi forstår er dette dagens eiendom gnr/bnr 122/6 som vist på etterfølgende kart. Her er også eiendom gnr/bnr 120/67 markert med rød sirkel.

Forslagstiller sin eiendom gnr/bnr 120/45 ble fradelt fra om-matrikulert eiendom gnr/bnr 120/8 i 1950, dvs. før Barth sin eiendom 120/67 ble fradelt. Slik vi tolker kartverket har derfor ikke eiendom 120/67 rettigheter knyttet til båtøsttrekk eller gangsti over eiendom gnr/bnr 120/45 slik Barth viser til. Hans rettigheter påvirkes derfor ikke av planforslaget.



Figur 2 Avgrensning eiendom gnr/bnr 120/67 vist med rød sirkel. Kilde: kommunekart.com.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

4. Kjell Fjellby og Gunnar Tvedten, mottatt 14.06.19

Ser i Haugesunds avis av torsdag 16.05.2019, at planarbeidet har startet opp igjen. Jeg sendte innspill/innsigelse sist planarbeidet startet i 2014, men vet ikke om dette er med i saken pr. d.d. Derfor sender jeg det på ny, slik at det kommer inn i saken ved denne behandlingen.:

På vegne av undertegnede og Gunnar Tvedten, som er eiere av gnr. 122, bnr. 188, har vi visse innsigelser i denne reguleringssak. Dette gjelder «utvidelse av arealet» i sjøen i innseilingen til Juvika, uten at dette er beskrevet i noen grad i det foreliggende materialet.

Juvika er fra naturens side velsignet som småbåthavn, da den ligger godt beskyttet fra vær og vind allerede i utgangspunktet. Innseilingen er fra sørvest og den er ligger godt beskyttet av Dragøy. Den er isfri hele året. Indre del av vika har begrenset dybde, og egner seg bare for småbåter opptil ca. 20 fot. Dessuten er det her ilandføring av kommunal kloakkledning, som går videre utover i vika og muligens berører «utvidelsen av arealet» som planarbeidet omtaler.

Innerst i vika er det også utløp fra en bekk, som har tilfang fra hele dalen oppover. Det avleires således en del sedimenter/slam i indre del av vika, som derfor må ha forholdsvis god tilførsel av sjøvann på flo og fjære for å dra deler av dette slammet med seg utover.

Dersom det lenger ute i vika blir etablert en eller annen form for stengsel, molo eller lignende, vil dette hindre den naturlige utskiftningen av sedimenter fra indre del av vika og således endre de

miljømessige forutsetningene i vika. Et annet moment i denne «utvidelsen av arealet» er innseilingsleden til vika. Jeg antar og forventer, at «midtlinje» prinsippet følges og at det etableres en «korridor» på hver side av denne på 4 meter bredde, til sammen 8 meter, slik at to båter kan passere hverandre uhindret til og fra vika. Det er ikke akseptabelt å kjøre zikk-zakk for å komme ut og inn til vika.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Område satt av til småbåthavn medfører ikke at ferdsel inn mot Juvika blir hindret.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

I sjøen er det tatt hensyn til at 8 m midt i Juvika beholdes som offentlig ferdselssone. På hver side av denne ferdselssonen er det 7-8 m småbåtanlegg, i stor grad eksisterende, inn til bunnen av Juvika. Planbestemmelser sikrer også at fortøyning innenfor småbåtanlegget ikke skal hindre ferdsel i ferdselssonen. Det tillates ev. en frittliggende flytebrygge langs kai innenfor formålet SBS, som i tilfelle må være forankret i kai. Utover dette skal det ikke lages stengsler som påvirker utskiftning av vannmasser negativt. Det er allerede en eksisterende kai på gnr. 122/51 rett innenfor planområdet som påvirker strøm- og vannutskiftning i større grad enn det planforslaget innebærer.

5. John Inge Naustvik, mottatt 27.05.19

Ynskjer å koma med fylgjande merknad til reg.planen.

Har eit sterkt ynskje om å få ein felles plan for vegtraseane frå Haugen, Juvik og Ramsvik over min eigendom fram til fylkesvegen. Mitt forslag er at dei tre vegane går i felles trase frå det punktet der Haugen og Juvikvegen møtast.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet til Naustvik vil medføre at vegløsning for Ramsvikvegen som er vist på reguleringsplan 5019 endres. Etter samtale med Naustvik i eget møte fremkommer at dette er ønskelig da dette vil gi en større fleksibilitet ved en fremtidig utvikling av den del av hans eiendom gnr/bnr 122/4 som er satt av til fremtidig boligområde i kommuneplanen. Forslaget kan/vil kunne medføre ulemper og protester fra rettighetshavere innenfor plan 5019 og for tilgrensede eiendommer. Forslagstiller for planforslaget anser det er dette et forhold som bør løses i forbindelse med et fremtidig planarbeid for Naustvik sin eiendom og ønsker derfor ikke å ta en endring av vegløsninger for Ramsvikvegen inn i det planforslaget som nå fremmes.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Vi viser til at planarbeidet for gnr. 120/45 med kostnader forbundet med arkeologiske undersøkelser begynte før kommuneplanens arealdel satt begrensning på utbygging innenfor Røyksund vest. Planarbeidet er dermed ikke underlagt kravet om utbedring/ny vei fra fylkesveien.