



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

| Saksnr. | Utvalg                       | Møtedato   |
|---------|------------------------------|------------|
| 116/22  | Hovedutvalg teknisk og miljø | 27.09.2022 |

## Plan 2134 - plansak for offentlig ettersyn - Skuteberg naust - gnr 2/177 mfl - detaljregulering

### Forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. De grunneiere og rettighetshavere som berøres av endringer i planforslaget som er vedtatt i den foreliggende behandling, varsles og gis en frist av 6 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn merknader, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 27.09.2022:

#### Behandling:

Innstillingen vedtatt med 8 stemmer mot 1 (KL 1).

### HTM- 116/22 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. De grunneiere og rettighetshavere som berøres av endringer i planforslaget som er vedtatt i den foreliggende behandling, varsles og gis en frist av 6 uker til å uttale seg, jf. plan- og

bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn merknader, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

## **Bakgrunn for saken**

Vikanes Bungum Arkitekter AS har på vegne av hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 2/177 utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2134 - Skuteberg naust. Saken ble utlagt til offentlig ettersyn 10.05.2022 – 24.06.2022. På bakgrunn av merknader som er kommet inn under høringsperioden, er det foreslått endringer i planforslaget. Det er endringene som behandles i forelagte saksfremlegg.

## **Saks- og faktaopplysninger**

### **Planprosess**

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Karmøy Kommune den 06.05.21. Det ble annonsert for oppstart av planarbeid 01.06.21 i Haugesund Avis, i tillegg til Karmøy kommune sine nettsider. Samtidig gikk det ut varsling til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknader ble satt til 01.08.21.

Saken ble lagt frem til politisk behandling i hovedutvalg teknisk og miljø den 15.03.2022, sak 038/22, men ble utsatt for befaring. Saken ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn, i sak 048/22, og lå ute i perioden 10.05.2022 – 24.06.2022.

Administrasjonen hadde møte med tiltakshaver og konsulent den 03.08.2022 for gjennomgang av merknadene. Det ble enighet om å gjøre noen endringer i planforslaget for å imøtekomme innkomne merknader.

Etter diskusjon med juristene på avdelingen, er det kommet frem til at løsningen som først ble diskutert mellom administrasjonen og tiltakshaver er uheldig, og at det er bedre å ta ut vegløsningen og beholde dagens regulerte vegløsning. Det står mer om dette under «Vurdering» i saksfremlegget.

### **Planstatus**

Området er i plan 214 Skuteberg regulert til industri/lager. Det er i kommuneplanens arealdel satt til bebyggelse og anlegg som åpner for bolig, fritidsbebyggelse, naust og kontor, og ny plan er dermed i samsvar med overordnede planer. Sjøareal er i kommuneplanens arealdel avsatt til småbåthavn og er også i samsvar med overordnede planer.

Karmøy kommune ligger i sone 2 i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning i strandsonen langs sjøen*. Dette innebærer at arealbruken skal vurderes etter utbyggingspresset som eksisterer på den aktuelle delen av strandsonen, samt at hensynet til tilgjengeligheten til strandsonen for allmennheten skal vektlegges ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde,

badeplass eller lignende.

## **Forslagsstiller**

Vikanes Bungum As fremmer planforslaget, på vegne av hjemmelshavere til eiendommen gnr/bnr 2/177.

## **Eiendomsforhold**

Berørte eiendommer er i privat eie.

## **Planforslaget**

### Beliggenhet:

Planområdet ligger på Veia, like nord for Salvøy – brua. Planområdet ligger til sjø, nedenfor en bratt skrent. Hoveddelen av planområdet ligger mellom to utbygde områder, som består av en blanding av naust, sjøhus og fritidsboliger.



*Figur 1: Oversikt over planens plassering.*

### Oversikt over endringer:

1. Plangrensen reduseres ved at f\_T2, parkering og kjørevege tas ut av planforslaget.
2. Planbestemmelser og planbeskrivelse er oppdatert i samsvar med endringene. Det som er lagt til vises med rødt, det som tas ut, vises med strek over.
3. Planbestemmelsene åpner for at boder kan bygges i en bygning, i stedet for 7 separate enheter.

## **Konsekvensutredning**

Endringene som er foreslått er ikke så omfattende at de utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

## **Innkomne merknader / uttalelse fra parter**

Merknader er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Offentlige instanser ønsker bedre sikring av allmennhetens tilgang til strandlinjen, og at naustboder bygges samlet i en enhet.

Private ønsker at adkomstvei legges via Dolhaugvegen. De nekter også for at de vil gå med på å avgi grunn til utvidelse av adkomst fra Salvøyvegen, eller la båt plass – eiere bruke adkomsten, som ligger på privat grunn.

## **Vurdering**

### **FNs bærekraftsmål**

Endringene påvirker ikke forhold knyttet til FNs bærekraftsmål.

### **Økonomiske konsekvenser**

Endringene medfører at naustene kan få krav om opparbeidelse av veg etter § 18 – 1 i plan- og bygningsloven i fremtidig byggesak. Dersom de ikke ønsker dette, må de søke om dispensasjon fra kravet. Eventuelt kan de tinglyse parkeringsrettigheter innenfor 1 km av naustene. For ordens skyld presiseres det at tinglyst parkeringsplass må ha godkjent adkomst til offentlig veg.

### **Beredskap**

Endringene som foreslås endrer ikke forhold knyttet til beredskap.

### **Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene**

Etter en vurdering av omkringliggende bebyggelse og utarbeiding av illustrasjoner, er det kommet til at naustboder skal samles i en bygning, i stedet for 7 separate enheter. Det gir en bedre utnyttelse av arealet, og en bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse rundt vågen



*Figur 3: Illustrasjon av tenkt bebyggelse sett fra nordvest med mer av omkringliggende bebyggelse*

### **Strandsone**

Det er lagt til en bestemmelse om trinnfri overgang mellom T1 og T2. Dette skal hjelpe på fremkommeligheten i området. Det er tatt inn i planbestemmelsene at det ikke kan settes opp

stengsler mellom naustene. Det er ellers ikke gjort endringer som påvirker strandsonen.

### Utnyttelsesgrad og høyder

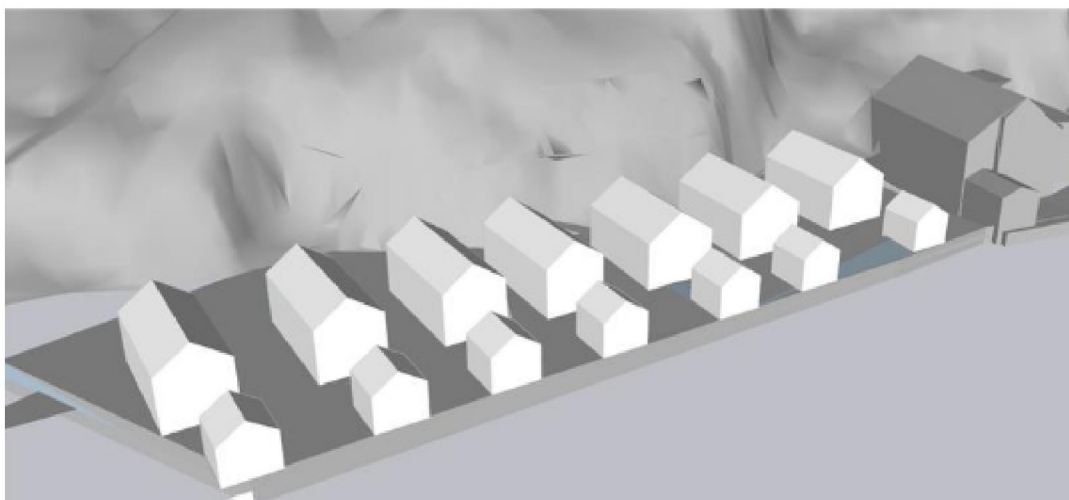
Etter å ha lagd illustrasjoner som viser små boder separat, og store boder samlet, er det gjort en endring slik at bodene samles i en bygning. Bygningen kan ha en grunnflate på inntil 70 kvm, som skal fordeles på 7 boder. Mønehøyden er satt til 6 meter.

### Estetiske kvaliteter

Etter en vurdering er det kommet frem til at 7 frittstående naustboder, som på illustrasjon på figur 4 fort kan gi et rotete uttrykk. Det er ikke satt noen krav om at naust eller naustboder skal følge en rett linje. At bygningene skal følge en rett linje kan i seg selv bli uheldig med tanke på estetikken.

Omkringliggende bebyggelse har eksempler på naustboder plassert i forkant av større bygninger. Dette kan være problematisk foran naust. Tradisjonelt er naust anlagt med doble dører i gavlveggen mot sjøen, for lettere å få inn og ut båter og større utstyr. Å plassere bodene foran naustene vil dermed ødelegge for noe av bruken, ettersom naustene trenger den plassen for å oppfylle sin funksjon.

Estetisk ser det bedre ut med en bygning med større volum, som vist på figur 5. Denne løsningen gir en bedre utnyttelse av arealet, og risikerer ikke å legge hinder for bruk av øvrige bygninger. Volumet passer også bedre med bebyggelsen rundt planområdet, hvor flere av bygningene er eldre, større bygg.



*Figur 4: Illustrasjon med små boder foran naustene. Bodene kommer for øvrig i konflikt med byggegrensen slik de er plassert her.*



*Figur 5: Naust med en stor bygning til naustboder*

### **Bosetting**

Endringen vil medføre at trafikk til naust flyttes fra tidligere tiltenkt atkomst fra Salvøyvegen i sør, til atkomstvei fra Dolhaugveien i øst, i plan 214 Skuteberg. Området for naust er i gjeldende plan regulert til industri/lager. Industriområdet har i opprinnelig plan atkomst helt i nord fra Sævikvegen og i sør fra Salvøyvegen. Trafikkmengden er derimot så liten, mindre enn beregnet ÅDT for en boenhet, at konsekvensene av en slik økning anses som marginale. Det vil ikke være nødvendig å gjøre endringer på planlagt vei i plan 214 for å ta høyde for trafikken som beregnes i forelagte planforslag.

### **Folkehelse**

Det er ikke foreslått endringer som påvirker folkehelsen.

### **Barn og unge**

Det er ikke foreslått endringer som påvirker forhold for barn og unge.

### **Universell utforming**

Endringene innebærer trinnfri overgang mellom T1 og T2.

### **Naturmangfold**

Det er ikke foreslått endringer som påvirker naturmangfoldet utover det som det originalt er utredet for i planforslaget.

### **Kulturminner, kulturmiljø**

Endringene påvirker ikke kulturminner eller kulturmiljø.

### **Teknisk infrastruktur**

Ingen endring.

## **Avfallshåndtering**

Eventuelt avfall skal fraktes bort av de som har båt plass i området til godkjent renovasjonsløsning. Dette kan innebære at de frakter vanlig husholdningsavfall som plast tilbake til sine private hjem, eller at de bringer spesialavfall til godkjent mottak.

## **Trafikk og samferdselsanlegg**

Planforslaget endres slik at permanent atkomst blir via offentlig vei i plan 214 Skuteberg, slik den er regulert i dag. Samlet økt belastning (ÅDT) på vegen utgjør mindre enn det som beregnes for en boenhet. Dette vil ikke utgjøre en økning som krever endringer i regulert veg. Endringen i planforslaget viderefører dagens gjeldende regulering for gange og sykkel og endringene påvirker ikke parkeringsforholdet.

## **Støyhåndtering**

Endringene påvirker ikke støyforhold/støyhåndtering.

## **Samlet vurdering**

Løsningen som ble diskutert med tiltakshaver for å imøtekomme innkomne merknader, var å gjøre tilkomsten fra Salvøyvegen til midlertidig adkomst, som så skulle stenges med bom når Dolhaugvegen ble opparbeidet i sin helhet. Administrasjonen ba deretter om å få en juridisk vurdering av dette forslaget. Det kom da frem at en slik løsning kan få det til å se ut som om naustiltakene forsterker kravet om en senere opparbeiding av Dolhaugvegen, og at kommunen i den forbindelse har hjemmel til å stille rekkefølgekrav til dette.

Kommunen har tidligere ikke gjort dette, fordi adkomsten fra Salvøyvegen i utgangspunktet er god nok for båt plassene, og det ble stilt krav om utbedring av adkomsten i henhold til den belastningen som beregnes.

Hensikten med endringen i planforslaget er ikke å si at adkomsten fra Salvøyvegen ikke kan brukes som adkomstveg, men å imøtekomme grunneiere og naboer berørt av tiltaket. Det er derfor uheldig at en slik endring kan oppfattes som om adkomsten fra Salvøyvegen ikke er god nok.

Ved å ta hele vegsystemet ut av planforslaget opprettholdes gjeldende reguleringsplan og dagens forhold. Tiltakshaver kan da søke om dispensasjon fra § 18 -1 kravet om opparbeidelse av vei m.m., eller vise til tinglyst rettighet til parkeringsplass innenfor 1 km av naustene. En eventuell dispensasjon forskutteres ikke i plansaken og behandles individuelt i de byggesakene det måtte gjelde.

Tiltakshaver kan også på et senere tidspunkt gjøre endringer i plangrunnlaget dersom de privatrettslige uenighetene knyttet til adkomsten løses på sikt.

## **Konklusjon**

Som det fremgår av de innkomne uttalelser og merknader, har høringsrunden avdekket visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk vil i denne forbindelse vise til gjennomgangen av de enkelte innspill med kommentarer.

Det er i behandlingen av de enkelte uttalelser og merknader foreslått mindre endringer i planforslaget. Dette betinger at de grunneiere som berøres av de foreslåtte endringer får anledning til å uttale seg før planforslaget legges fram for kommunestyret.

**Vedlegg:**

Plankart  
Planbestemmelser  
Planbeskrivelse  
Risiko-og-sårbarhetsvurdering  
Gjeldende regulering med vegnavn  
VA-plan Skuteberg naust  
Planskisse VA-anlegg  
Stormflo og bølgepåvirkning Skuteberg  
Fareområde 2.32 m  
Offentlig ettersyn - merknadssvurdering  
Merknad fra Bjørge Andre Solsvik  
Merknad fra Aud Tønnesen og Einar Tveit  
Merknad fra John Arve Gunvaldsen  
Merknad fra Hild Signy Nilsen  
Merknadad fra Brit Synnøve Vermundsen Solsvik  
Merknader fra Audny Bachmann  
Vedlegg 1 Reguleringsplan  
Vedlegg 2 Tinglyst vegrett  
Vedlegg 3 Kart og forpliktelser  
Vedlegg 4 Skjøte gnr. 2, bnr. 252  
Vedlegg 5 Stigning og terrengsnitt av sykkel og gangsti  
Uttalelse fra Statens vegvesen  
Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning  
Uttalelse fra Karmsund havn IKS  
Uttalelse fra Fiskeridirektoratet  
Uttalelse fra Kystverket  
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune  
Uttalelse fra Statsforvaltaren