



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

--	--	--

Plan 4092 - plansak for begrenset ettersyn - Fiskå

Rådmannens vedtak:

1. Rådmannen 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 i den foreliggende behandling, varsles og gis en frist av 6 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

Saksutredning

Sammendrag

Eier av eiendom gnr/bnr 90/165 ønsker å føre opp en frittliggende bolig med mulighet for sekundær enhet. Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen, men eiendommen ligger til sjøen og er dermed i 100 – metersbeltet i strandsonen. Eiendommen må derfor detaljreguleres før den kan bebygges, for å sikre at utbyggingen ivaretar interesser knyttet til strandsonen.

Bakgrunn for saken

Planforslag 4092 Fiskå har vært utlagt til offentlig ettersyn, og blitt endret som følger av innkomne merknader.

Endringene er behandlet i forelagte sak.

Saks- og faktaopplysninger

Innkomne merknader/uttalelse fra parter

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 31.05.22 - sak 068/22 og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4092 for Fiskå – bolig – gnr 90, bnr 165, datert 31.05.22, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 01.08.22.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunnsavd .02.08.22
2. Statsforvalteren i Rogaland.....13.07.22
3. Statens vegvesen, region Vest05.07.22
4. Kystverket Vest29.06.22
5. Fiskeridirektoratet.....06.07.22
6. Karmsund Havn IKS01.08.22

B: Private og organisasjoner

1. Grunneiere 90/19...25.07.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Merknadene fra offentlige instanser anbefalte endringer på tre punkter:

- Endre grøntformål fra annet uteoppholdsareal til friområde.
- Øke bredden på grøntformål ved sjøen.
- Sikre at trapp fra Møllervegen til sjø ikke anlegges så nær boligen at den oppfattes som del av det private anlegget.

To av tre punkter er endret i planforslaget.

- Grøntformål i planforslaget er endret til friområde.
- Det er lagt inn et bestemmelsesområde for hvor trappen skal gå ned til sjøen.

Bredden på grøntområdet er ikke økt. Det kommer av at arealet avsatt til bolig er svært bratt, noe som ikke nødvendigvis kommer frem i plankartet. Dersom en skal redusere bredden på boligarealet, presses bygningen lenger inn i skråningen, og lenger opp. Det er ikke ønskelig at bygningen kommer for nær Møllervegen, ettersom det kan destabilisere underlaget til veien. Det er heller ikke ønskelig at bygningen skal være spesielt mye høyere enn det som det åpnes for i planforslaget slik det foreligger. Dersom bygningen presses lenger bak, presses den også lenger opp i terrenget, og dermed påvirkes høyden sett fra Møllervegen.

Vurdering

Endringene skal forbedre og ytterligere sikre allmennhetens tilgang til kystlinjen. Endringene er ikke funnet å ha konsekvenser for andre forhold, som f. eks. naturmangfold eller barn- og unge. Slik planforslaget nå foreligger, forsterker endringene de opprinnelige intensjonene ved planen.

I henhold til Karmøy kommunes overordnede delegasjonsreglement har rådmannen myndighet til å legge ut planer på begrenset høring. Begrenset høring vil si at det er kun gjort små endringer som skal ut til få parter. Endringene i forelagte plan anses som små i den grad de kun forsterker

intensjonen om å sikre tilgang til kysten for allmennheten. Endringen hverken legger til forhold eller vesentlig endrer forhold, som har vært avklart tidligere i prosessen.

Rådmannens konklusjon

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:

R4092-plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

ROS

VA-NOTAT

Offentlig ettersyn - merknadssvurdering

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Kystverket Vest

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttalelse fra Karmsund Havn IKS

Uttalelse - fra grunneiere 90/19