



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023
	Kommunestyret	

Plan 4092 - sluttbehandling - Fiskå bolig - detaljregulering

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan 4092 Fiskå - bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.01.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 005/23 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan 4092 Fiskå - bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 17.01.23), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

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 det kan bygges, for å sikre at utbyggingen ivaretar interesser knyttet til strandsonen.

Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 13.07.2021. Varsel om planoppstart ble sendt ut 15.07.2021. Frist for innspill var satt til 27.08.2021. Gnr/bnr 90/19 lot seg ikke varsle ved oppstart, ettersom matrikkelført eier på tidspunktet er avdød og det ikke var oppgitt arvinger eller en bestyrer av dødsbo som kunne oppspores. Nye eiere overtok fra 04.07.2022, og har gitt merknad til den offentlige høringen.

Planarbeidet er av Karmøy kommune vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU) jf. forskrift om konsekvensutredning § 8, første ledd bokstav a, vedlegg II i forskriften. Grunnlaget for vurderingen er at det allerede er regulert til bolig i kommuneplanen. Formålet er dermed i tråd med overordnet kommuneplan.

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.

Som følger av innkomne merknader ble det gjort mindre endringer i planforslaget, se Innkomne merknader/Uttalelse fra parter. Endringene førte til at planforslaget ble lagt ut til begrenset høring, slik at berørte parter kunne uttale seg om endringene.

Planstatus

Kommuneplan

Eiendom gnr/bnr 90/165 er avsatt til bolig - nåværende i kommuneplanens arealdel.

Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen

Karmøy kommune ligger i sone 2 og skal i utgangspunktet ha en restriktiv holdning til utbygging i strandsonen. Utbyggingspress på det aktuelle stedet skal vurderes i hver enkelt sak, samt om

området allerede er preget av utbygging.

ATP Haugalandet

Har krav om minimum 2 boliger/daa.

Forslagsstiller

RH Oppmåling fremmer forslaget til detaljreguleringsplan på vegne av Frode Nygaard.

Eiendomsforhold

Planområdet eies av forslagstiller.

VA – notatet viser en skisse med VA – ledninger som går over gnr/bnr 90/19 og 90/166. Eiere av gnr/bnr 90/19 har gitt merknad i det offentlige ettersynet om at de ikke ønsker VA – ledninger over sin eiendom. Forslagstiller må enten gå i dialog med grunneier for å få tillatelse, eller finne en alternativ løsning for VA – trase, siden de ikke regulerer traseen i planen.



Figur 1: VA - skisse viser VA - ledninger over gnr/bnr 90/19 og 90/166

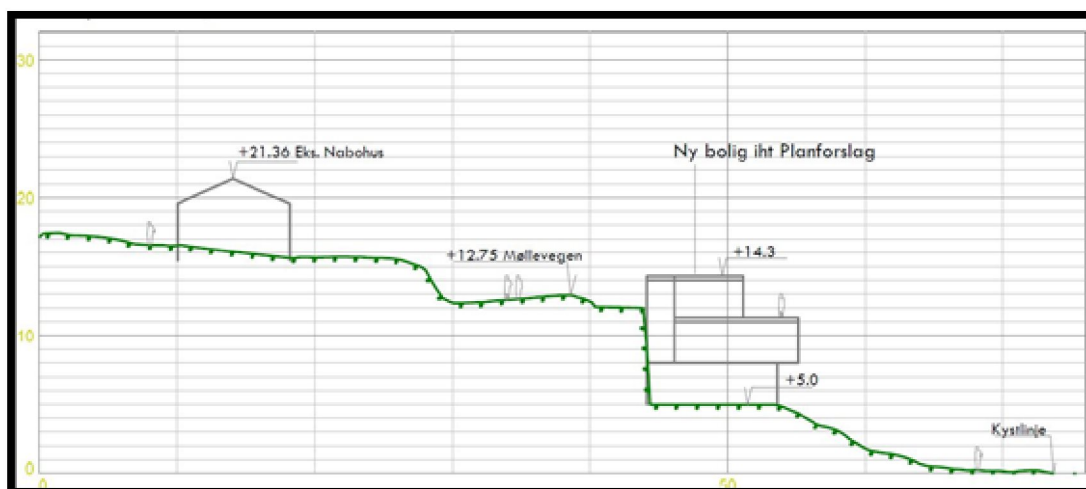
Planforslaget

Planområdet ligger 250 – 300 meter sør for rundkjøringen i flyplasskrysset i luftlinje, mellom nordlige del av Møllevegen og vågen mellom Karmøy og Husøy.



Figur 2: Planområdet

Planforslaget legger til rette for en enebolig med sekundær boenhet, med tilhørende parkering og anlegg. Det omfatter en eiendom (gnr/bnr 90/165), på 1,7 da. På grunn av beliggenhet i bratt terreng, vil det være nødvendig at huset tilpasser seg terrenget.



Figur 3: Snitt som viser hvordan bygningen må bygges inn i terrenget

Innkommne merknader / Uttalelse fra parter

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 Vest 05.07.22
4. Kystverket Vest 29.06.22

- | | |
|------------------------|----------|
| 5. Fiskeridirektoratet | 06.07.22 |
| 6. Karlsund Havn IKS | 01.08.22 |

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.

Planforslaget ble lagt ut på begrenset ettersyn som følger av ovennevnte endringer i perioden 17.10.22 – 14.11.22. Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunnsavd | 09.11.22 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 19.10.22 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt. For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Vurdering

Økonomiske konsekvenser

Det er ingen offentlige arealer som skal overtas for kommunal drift og vedlikehold i planforslaget.

Kommunedirektøren bemerker at all bygging utenfor prioriterte områder innebærer potensielle skjulte kostnader i form av utgifter til utbygging og vedlikehold av kommunal infrastruktur (teknisk og sosial), skoleskyss, hjemmehjelp som må kjøre lenger, og så videre.

Akkurat i dette tilfellet har det mindre å si, siden det allerede er etablert et boligfelt og dette er en av de siste ubebygde eiendommene i et etablert felt.

Beredskap

Boligen må brannprosjekteres. Før utbygging må det foretas grunnundersøkelser for å sikre at det er stabil grunn. Det er ellers ikke punkter i ROS – analysen som krever spesiell oppfølging.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Fiskå er et lite boligområde ca. 250 meter sør for rundkjøringen i flyplasskrysset (krysset E134 – Husøyvegen – Karmøyvegen). Det består av frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg, hovedsakelig fra 1930 – 1970. En følge av den relativt lange utbyggingsperioden er at boliger og tilhørende infrastruktur er noe tilfeldig anlagt.

Eksisterende bebyggelse er tradisjonell trehusbebyggelse, med valmet- eller saltak. Bygningenes størrelse og stil varierer etter hva som var vanlig i det tiåret de ble oppført. Planlagt bolig i dette planforslaget skiller seg fra disse boligene med tanke på utforming og takform.

Det var i merknader til oppstart uttrykt bekymring til hvordan tiltaket vil se ut fra Karmsundet, og kommunal sjef teknisk vil anta det er fra hovedleden. Eiendommen er ikke synlig fra hovedleden, siden Husøy industriområde og Flatskjær terminalområde ligger mellom eiendommen og hovedleden i Karmsundet. Eiendommen ligger innerst i en vik, og pynten på neset, sør for viken, stenger siktlinjen fra Karmsundet i sør.

Det vil sannsynligvis bli behov for støttemurer i forbindelse med etablering av boligen, atkomst og trapp til stranden. Disse skal ikke overskride 1,5 meter.

Strandsone

Karmøy kommune ligger i sone 2 etter inndelingen i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Som hovedregel i sone 2 skal byggeforbudet praktiseres strengt i planleggingen. Det bør vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende.

Utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør prioriteres fremfor arealer til fritidsboliger. Eventuelle nye tiltak, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmennheten, må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og å forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.

Planforslaget legger opp til at størstedelen av eiendommen, 1,14 da, reguleres med friområde, felles. Planbestemmelsene sier at området skal brukes som turområde. Kommunen har ikke kapasitet til å overta hvert eneste grøntområde som reguleres for drift og vedlikehold, og dette

anses som et akseptabelt kompromiss.

FRI1 er tilgjengelig langs sjøen fra sør, og det skal opparbeides trapp gjennom planområdet som sikrer tilgjengelighet iht. planbestemmelsene § 7.

I vurderingen av planforslaget, har kommunen lagt vekt på at boligarealet er lagt til bakken hvor det ikke er naturlig å oppholde seg. De områdene som er slakere tiliggende sjøen, som er mer tilgjengelig for aktivitet, er satt av til grøntareal som fortsatt skal være åpent som turområde. Eiendommen er del av et etablert boligområde, som er blitt til over tid. Det er avsatt til bolig i kommuneplanen. Kommunen vurderer det dit at det er gjort en vurdering av hvilke arealer som er egnet til aktivitet og opphold, og disse settes av til grøntareal, mens resten av eiendommen kan brukes til bolig.

Utnyttelsesgrad og høyder

Bebygd areal skal ikke overstige 40% av arealformålet BF1. Bygningers høyde skal ikke overstige kote + 15. Gesimshøyder tillates maksimalt 3 meter til høyeste tiliggende terreng og 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bygningens grunnflate skal ligge på kote +5.

Bebyggelsen skal etableres i henhold til illustrasjoner i kap. 5.6 i planbeskrivelsen. Mesteparten av bygget vil ikke være synlig fra landsiden, og kun synlig fra sjøsiden fra Husøy eller bukten vest for Husøy.

Estetiske kvaliteter

Bygningen på eiendommen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse hva gjelder material- og fargevalg.

At boligen ikke skal overskride kote + 15 skal sikre at bygningen ikke vil ligge høyere enn boligen mot sør.

Boligen skal oppføres med flatt tak. Det er ikke oppgitt en begrunnelse for valg av flatt tak i planbeskrivelsen. Omkringliggende boliger har saltak eller valmet/halvvalmet tak. Kommunedirektøren kan se at flatt tak vil gi noen fordeler i forhold til høyder og sikt fra bakenforliggende bebyggelse. Det gir også en fordel i forhold til horisonten, slik det fremkommer av illustrasjoner figurer 23 – 26 i planbeskrivelsen. Ved å ha den øverste etasjen i en mørkere farge og med flatt tak, bryter ikke den øverste etasjen etablerte linjer i landskapet.

Bosetting

I og med at planforslaget legger opp til en bebyggelse som vil ha maks byggehøyde på maks kote + 15 i kombinasjon med terrenget på stedet, vil ikke planlagt bebyggelse ha innvirkning på solforholdene til andre eiendommer. Boligen direkte vest for planområdet (bnr. 92) har grunnflate på ca. kote + 16, noe som gjør at den vil ha sikt over planlagt bebyggelse. Planforslaget vil ha liten direkte innvirkning på bosettingen på stedet.

Den planlagte bebyggelsen bryter med etablert stil i området, som kan ha en visuell innvirkning.

Folkehelse

Barnehage er innenfor gangavstand (500 – 1500 meter) til planområdet, mens barneskole og ungdomsskole er i sykkelavstand til planområdet (0 – 5000 meter). Nærbutikk på Veldetun er også i gangavstand til planområdet. Nærmeste senter er Avaldsnes, som har matvarebutikker, post- i-butikk, og andre sentrumsfunksjoner som frisør og detaljvarehandel, og diverse helsetjenester samt bank. Det er ca. 1800 meter til sentrum i Avaldsnes fra planområdet.

Møllevegen er i dag del av hovednettet for gang- og sykkelveg langs Karmøyvegen. Det er derfor viktig at sikt fra utkjørsel til Møllevegen er god. En bolig med sekundærenhet har lav ÅDT og antas og ikke å utgjøre en stor fare for syklister eller gående så lenge sikten ivaretas.

Barn og unge

Håvik barneskole med tilhørende idrettsanlegg ligger 2,5 km sør for planområdet, og Bø ungdomsskole ligger 2,7 km nord for planområdet. Begge skolene er innenfor sykkelavstand til planområdet.

Med bakgrunn i hvordan byggefeltet har oppstått, er det ikke nærlekeplasser i området. Det er ca. 220 meter til nærmeste opparbeidde lekeplass. Strekningen inkluderer å måtte krysse Karmøyvegen på gangfelt sør for planområdet. Det er lite sannsynlig at barn under skolealder slippes ut på denne strekningen uten tilsyn av voksne eller eldre søsken.

Universell utforming

Prinsipper om universell utforming legges til grunn. Unntak er trapp ned til sjøen gjennom planområdet.

Naturmangfold

Planbeskrivelsen viser til at ulike kartportaler er sjekket for naturtyper og arter med behov for spesielle hensyn. Ingen er funnet, annet enn flatøsters i sjøen som grenser til planområdet. Flatøsters tilhører det marine livet langs norskekysten, i motsetning til stillehavsøsters, som er en invaderende art. Begge artene er funnet i området.

Det skal ikke legges rør eller annet ut i sjøen. Overvann fra planområdets byggeområde skal filtreres gjennom grunn til sjøen. Det er vurdert at mengden avrenning ikke vil påvirke saltinnholdet på stedet, og dermed ikke livsvilkårene til østersen. Det er ikke gjort en vurdering av partikkelavrenning i ROS – analysen eller planbeskrivelsen. Kommunen har vurdert at utbyggingen er så liten at den ikke vil påvirke denne faktoren nevneverdig sammenlignet med dagens situasjon ved ferdigstillelse av prosjektet.

Landbruk

Området er ikke til bruk i landbrukssammenheng. Det er ikke matjord i planområdet.

Kulturminner, kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Det er heller ikke funnet nyere tids kulturminner.

Teknisk infrastruktur

Det er vedlagt skisse til teknisk plan, se VA – notat.

Overvannshåndtering

Overvann skal gå via terreng til sjø.

Vann og avløp

Vann:

Det må legges ny vannledning fra kum 8616 til eiendomsgrensen til gnr/bnr 90/166 hvor utslipp er, og frem til nybygg.

Spillvann:

Spillvann må ledes via ny gravitasjonsledning til ny septiktank og pumpekum. Septiktank og pumpekum blir bygget på nordsiden av bygget. Spillvann må gå fra pumpekum, via pumpeledning, til eksisterende spillvannskum 8871.

Det går en eksisterende spillvannsledning gjennom planområdet og ut i Fiskåvågen. Denne må tas hensyn til under anleggsarbeidet.

Høyspentkabler

Det er ingen høyspentkabler i planområdet.

Slokkevann

Det er ikke brannkummer innenfor 100 meter til planområdet. Den nye boligen vil ha god avstand til eksisterende bebyggelse og ha lav spredningsfare. Boligen skal brannprosjekteres ved byggesøknad.

Avfallshåndtering

Det skal anlegges renovasjonspunkt innenfor BF1. Sjøpelpunkt skal være skjermet/innebygget med nøkkelfri løsning. Sjøpelpunkt skal ikke legges lengre enn 5 meter fra vegen.

Trafikk

Sikkerhet

Atkomsten til planområdet er via Møllevegen, som er en kommunal veg, til Karmøyvegen /fv. 547. Avkjørselen Møllevegen – Karmøyvegen er ikke optimalt utformet. Siden Karmøyvegen er en fylkesveg vil det være opp til fylkeskommunen om de tillater en merbelastning i avkjørselen. Forslagstiller har fått beskjed om forholdet, og henvist til kapittel 5.7 i planbeskrivelsen. Det står derimot ikke noe om avkjørselen mellom Møllevegen – Karmøyvegen i dette kapittelet, kun om

avkjørselen fra planområdet til Møllevegen.

Gange, sykkel

Møllevegen er del av hovednettet for gang- og sykkelveger nord – sør på Karmøy. Det er en kombinert gang- og sykkelveg og atkomstveg for 8 eksisterende boliger. Planlagt bolig blir nr. 9 som bruker vegen som atkomstveg.

Parkering

Det planlegges 2 parkeringsplasser for enebolig og 1 for sekundær boenhet, i henhold til kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Støyhåndtering

Planområdet ligger utenfor støysonen til Karmøyvegen. Det er derimot kjent at det kan komme støy til planområdet fra Husøy, som ligger til øst med ca. 200 – 300 meter med sjø mellom dem. T – 1442/2021 for støyhåndtering gjøres gjeldende for planområdet.

Grunnforhold

Det skal foretas grunnundersøkelser før igangsetting for å sikre at grunnen er trygg å bygge på, til tross for tomtens helningsgrad.

Samlet vurdering

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Forhold til boligtetthet i ATP:

For å sikre ivaretagelse av strandsonen er store deler av eiendommen satt av til friområde. Det finnes i dag ikke et eget formål til strandsone i sosi – kodene. Friområder brukes å reguleres offentlig, men det er ikke et behov for at kommunen overtar arealet for drift og vedlikehold, så det reguleres til *felles*. Arealet skal brukes som turområde, i henhold til planbestemmelsene. Arealet er 1,14 da og utgjør ca. 2/3 av eiendommen. Areal til bolig er 0,58 da. I henhold til ATP Haugalandet skal man ha 2 boliger/da i dette området. Tatt i betraktning av arealet som beslaglegges til strandsone, har kommunen tatt utgangspunkt i det arealet som reguleres til bolig ved utregning av tetthet. Det vises til at det skal tas hensyn til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig.

Forhold til utbygging i strandsonen:

De delene av eiendommen som anses som egnet til opphold og aktivitet, er avsatt til uteoppholdsareal til planforslaget. I planbestemmelsene står det at arealet skal nyttes som turområde, og atkomst er mulig fra sør langs sjøen eller via trapp som skal bygges gjennom boligformålet.

Planforslaget ligger i et etablert boligområde som er avsatt til bolig i kommuneplanen. Ettersom

byggeformålet i planen ikke opptar areal som anses som egnet til friluftsmål, anbefales planforslaget. På det smaleste er det bare 7,8 meter mellom boligformål og kystlinjen. Det er en fare for at arealet kan oppfattes som privatisert, til tross for at det er tiltenkt som turområde. Dersom dette anses som et problem, kan det stilles krav om at det skal opparbeides et tydelig skille mellom boligareal og friområde, enten som en planbestemmelse eller som et vilkår i byggesaken.

Kommunedirektørens konklusjon

Vedlegg:

R4092-plankart

Oversiktskart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

ROS

VA-NOTAT

Situasjonsplan-Mulighetsvurdering

Lengdeprofil

Merknadsvurdering

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse - Rogaland fylkeskommune

Uttale Statsforvalteren i Rogaland

uttalelse fra Karmsund Havn IKS

Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Kystverket

Uttalelse - fra grunneiere 90/19