

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 2119

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt administrasjonens vurderinger.

VED PLANOPPSTART:

Uttalelsene omfatter de som er innkommet i forbindelse med nytt varsel, samt de som kun kom med merknad til det første varselet.

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 20.04.21

Vi viser til vår tidligere uttale datert 14.02.2020 og meklingsresultatet til kystverkets tidligere innsigelse.

- *området skal sikre allmennhetens/offentlige interesser gjennom bruk av offentlige reguleringsformål «offentlig havn (sjø og land)» avsatt i plan 2081, og*
- *kommunen har forpliktet seg til å finne erstatningsareal for sjørettet næring i Åkrehamn for manglende regulering av bortleieareal.*

Planinitiativet vil samtidig være i konflikt med allmennhetens interesser i strandsonen. Området er et viktig restareal i en ellers utbygd strandsonen og har derfor potensielt stor verdi for allmenheten. Fylkesrådmannen vurderer at en omregulering fra offentlig formål til naustområde vil være konfliktfull i forhold til gjeldende strandsonopolitikk.

Det er samtidig uheldig at det åpnes opp for naust som er større enn kommuneplanens bestemmelser. Dette vil bidra til å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk vil i første omgang påpeke at forpliktelsen om arbeid med å finne erstatningsareal for sjørettet næring er forbeholdt kommuneplanprosessen.

Historikk

Saken har historikk i forbindelse med vedtak av dagens gjeldende plan for området *Plan 2081 Detaljregulering for Stongvegen 180, Åkrehamn – gnr. 15/950 mfl.*, godkjent 20.03.17. Deler av planområdet er regulert til *naust - bebyggelse som inngår i plan* (dagens etablerte naust), mens øvrige deler er regulert til havn på land og havneområde i sjø, med bestemmelser som sier at arealene skal være allment tilgjengelige for bruk av båtøstrek. Havneformålene ble avsatt som et forsøk på å imøtekomme en grunneiererklæring, fremlagt av Kystverket i forbindelse med planarbeidet, fra 17.10.1909 om klausulerte areal til almeningsareal og bortleieareal innenfor del av plan 2081.

Tiltak

Eksisterende naust er vist som bygg som inngår i planen innenfor N1. Planforslaget åpner ikke for øvrige tiltak innenfor dette området. Det er ikke vist nøyaktig hvor ny bebyggelse innenfor N2 skal etableres. Innenfor N2 er det lagt byggegrense 12 meter inn fra regulert fortau med tanke på snumuligheter for bil/parkering, byggegrense på 1,5 meter fra nabo i sør for å sikre adkomst til naust og friområde. Byggegrense mot sjø i N2 blir i formålsgrensen der annet ikke er vist. Bestemmelsene sikrer at det ikke skal etableres tiltak som hindrer ferdsel langs sjø: *Plassering av naust må ikke hindre ferdsel i strandsonen. Situasjonsskart skal vise mulighet for passering.*

Nye naust er planlagt med en størrelse på 40 m², mens kommuneplanen sier naust kan ha en maks størrelse på 30 m². Det er i foreliggende planarbeid funnet at en økning kan forsvares med bakgrunn i allerede etablerte naust i område og tilpasning til dem, samtidig som området med sin strandsonen vurderes til ikke å være mer eller mindre tilgjengelig for allmennheten avhengig av størrelsen.

Tilgjengelighet til sjø

Det er ikke kjennskap til at området blir brukt av allmennheten per i dag.

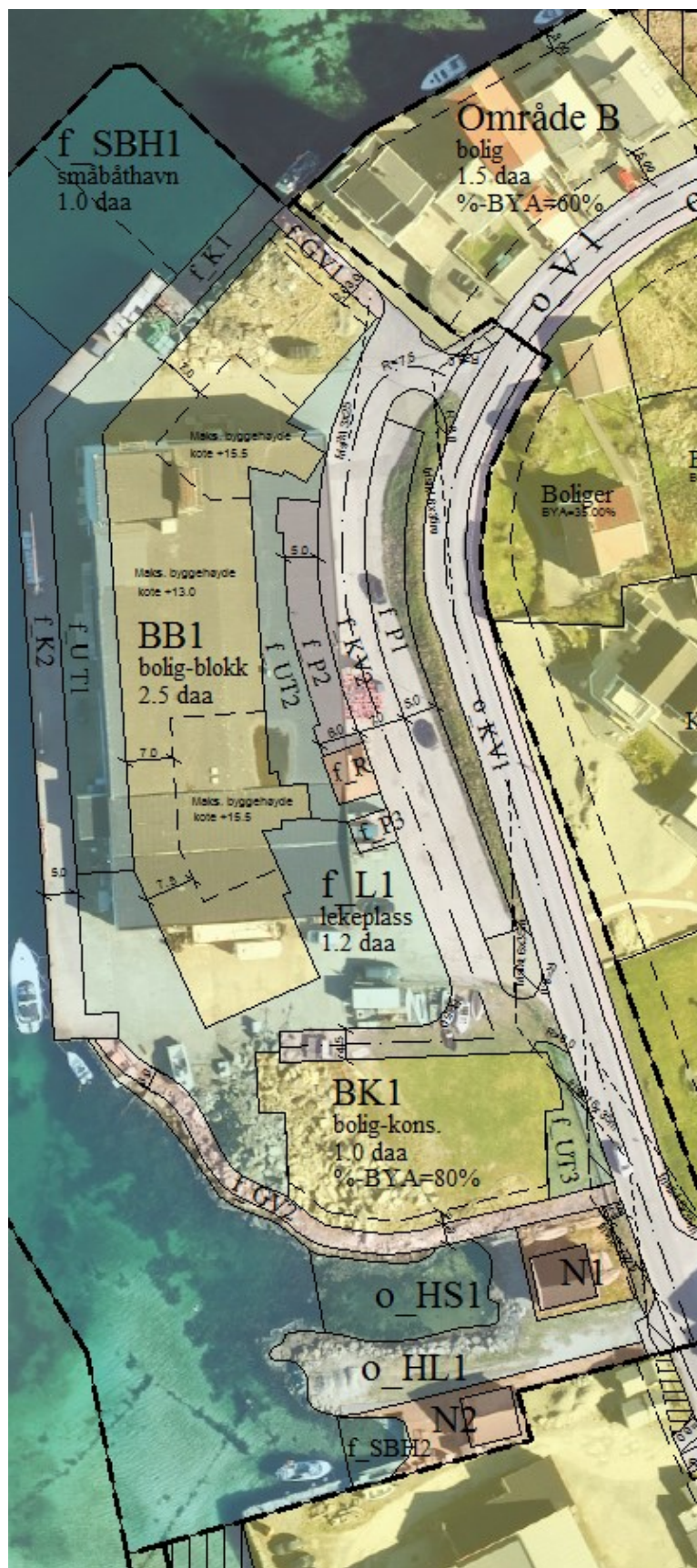
Havneformål ble lagt inn i gjeldende plan for å imøtekomme deler av Kystverkets innsigelser på bakgrunn av tinglyste heftelser i havnen om klausulert arealer til båtopptrekk. Utsnitt fra grunneiererklæring av 1908:

4) 38,7 m. dybde ca 123 m. — *opprakt oppå nordsiden av "Åkasserussjøen" 18 m. bredt og 30 m. dypt ovenfor høivandelinjen.*

Ved endring fra offentlig havneområde til privat naust legger planen en begrensning på strandsonen i form av økt privatisering og at det bygges mer ned sammenlignet med dagens situasjon og gjeldende regulering. Til tross for dette vil det vil fortsatt være mulighet for adkomst til sjø.

Kommunen har per i dag ingen planer om å etablere et båtopptrekk i området, så det er stor sannsynlighet for at området ikke ville blitt opparbeidet og overtatt av kommunen (det vises i denne sammenheng også til bakgrunn for planarbeidet i gjeldende plan, som bygger på politisk vedtak som følge av at grunneier er imot gjeldende regulering, se kapittel 1 i planbeskrivelsen). At området i gjeldende plan blir liggende privat, med regulert gangveg langs nordsiden som kobles til fortau som fører videre sørover langs eiendommen, trenger ikke å bety at allmennheten anser området som tilgjengelig. Muligens kan en tilrettelagt adkomst i det foreliggende planforslaget ned til et mindre, ubebygde område ved sjøen oppleves som like tilgjengelig. Tilgjengelighet til sjø sikres gjennom bestemmelsene.

Det vises for øvrig til at ferdsel langs sjø i omkringliggende områder er lagt inn som felles kai og gangveg i plan 2081 nord for planområdet, mens det langs planområdet (under opparbeidelse) og videre sørover er lagt opp til ferdsel langs fortau. Lenger sørover er det mer tilgjengelige arealer til sjø i vest, og videre mot sør tursti langs Åkrastrendene.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner over ortofoto

Behov for båtøpptrekk?

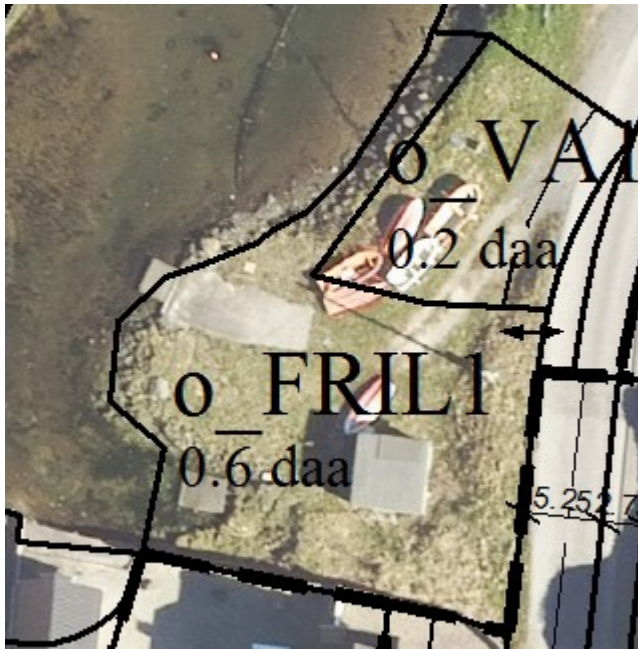
Ut i fra en vurdering av behov for båtøpptrekk på Karmøy vises det til at det på Ferkingstad er regulert og opparbeid båtøpptrekk mellom moloen og havnen (nr. 7 i kartet nedenfor, gnr/bnr 22/120), og på Sevland/Mannes er det etablert et privat øpptrekk (nr. 6 i kartet nedenfor, gnr/bnr 12/464). Begge båtøpptrekkene er registrert på kommunens nettside som båtøpptrekk tilgjengelige for alle. Kommunen har ikke registrerte båtøpptrekk mellom de to nevnte.



Kart fra kommunens nettside under Båtøpptrekk tilgjengelige for alle

Kommunen har i forbindelse med vurdering av behov for båtøpptrekk konkludert med at avsatt område til båtøpptrekk i gjeldende plan samlet sett er ugunstig. Dette da det ikke er avsatt areal til snuplass med henger og en dermed er avhengig av å snu i kommunal veg, noe som ikke er anbefalt av trafiksikkerhetsmessige årsaker. Utover dette så vises det til at det er grunne sjøforhold, blant annet med registrert bløtbunnsområde (verdi «Viktig») på under 8 daa, som er uheldig om går tapt eller forringes.

Nord for planområdet, 700 meter i luftlinje, ligger det for øvrig et båtøpptrekk i Grunnvikjå. Dette er et øpptrekk for små båter (grunne forhold, derav navnet, noe som også er tilfellet ved 15/30) som kommunens VAR-avdeling har planer om å oppgradere i forbindelse med bygging av ny pumpestasjon (byggesak under behandling). Ved gjennomføring er planen å tilrettelegge for en ordentlig adkomst fra den kommunale vegen, med vinkelrett innkjøring på båtøpptrekket, samtidig som båtøpptrekket oppgraderes i forbindelse med utlegging av nye ledninger i tilknytning til pumpestasjonen. På bakgrunn av eksisterende forhold, samt planene om oppgradering, vurderes behovet for båtøpptrekk i Åkrehamn å kunne dekkes i Grunnvikjå. Dette ettersom det også er grunne sjøforhold og begrenset plass innenfor planområdet, og dermed ikke grunnlag for etablering av et større øpptrekk.



Dagens forhold og regulering i Grunnvikjø (dagens pumpestasjon planlegges flyttet fra sør til nord og det støpte båtopptrekket oppgraderes).

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Med tanke på formålet med retningslinjene vises det til kapittel 3.2 og 5.5 i sin helhet.

Før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt var planområdet regulert til næring, mens det i kommuneplan var avsatt til blandet formål. I dagens kommunedelplan er området avsatt til bolig.

Det at området i gjeldende reguleringsplan 2081 ble avsatt til offentlig område og båtopptrekk, var for å imøtekomme de gamle klausulene for båtopptrekk. Når behovet for båtopptrekk, med tanke på beliggenhet og funksjon, vurderes til å kunne dekkes i Grunnvikjø, faller hensikten med de avsatte arealene i gjeldende plan ut. Hadde ikke klausulene vært et tema i utgangspunktet, så er det sannsynlig at gnr 15/30 hadde vært avsatt til bebyggelsesformål i sin helhet. At eiendommen muligens hadde vært avsatt til bebyggelsesformål i sin helhet betyr ikke at hele arealet kunne bli nedbygd, men den hadde nok ikke vært regulert offentlig. Sannsynligvis ville det bli tatt de samme hensyn som i foreliggende planarbeid, hvor det er bestemmelser og byggegrenser som sikrer at strandsonen ikke kan bygges helt ned og at det ikke skal etableres stengsler i åpne områder mot sjø.

Med tanke på hensyn til naturmiljø (se kap. 4.3 og 5.7 i planbeskrivelsen) vurderes planforslaget til å være positivt i den forstand at det ikke er planlagt tiltak i sjø, sammenlignet med gjeldene havneformål som åpner for båtopptrekk både på land og i sjø.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 29.03.21

Vi viser til vår uttale datert 30.01.2020. Vi vurderer fortsatt at planinitiativet er i konflikt med allmenhetens interesser i strandsonen. Varslet planområde er et viktig restareal i en ellers bebygget strandsonen og har derfor potensielt stor verdi for allmenheten. Omregulering av offentlig formål i gjeldene reguleringsplan til naustformål vurderes som konfliktfylt etter strandsonevernet i plan og

bygningssloven § 1-8. I tillegg planlegges det for naust som er større enn hva kommuneplanen åpner opp for, noe som også vil undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til vurderingen av merknaden fra fylkeskommunen.

3. Statens vegvesen, mottatt 12.04.21

Statens vegvesen har ikke merknader til detaljregulering – plan 2119.

4. Kystverket, mottatt 08.04.21

Gjeldende reguleringen av dette området har en forhistorie. Kystverket fremmet i 2015 innsigelse til Plan 2081, som dette planområdet var en del av. Innsigelsen ble fremmet på bakgrunn av manglende ivaretagelse av klausulert areal, og vi skrev blant annet: *«Kystverket går til innsigelse mot BK1 da de klausulerte arealene ikke er forsøkt rekonstruert i plankartet. I fremlagt planforslag er landareal og sjøområde i forbindelse med Gnr 15 Bnr 30 gitt planformål havn og havneområde i sjø med bestemmelser om at områdene skal være offentlig tilgjengelig og benyttes som båtopptrekk. Enten må de klausulerte arealene rekonstrueres og gis reguleringsformål som speiler de formålene de er avstått til eller så må det fremlegges bekreftelse fra Gnr. 15 Bnr. 30 på at eier aksepterer at denne eiendommen nyttiggjøres som allmenningsareal og bortleieareal i tråd med grunneiererklæring av 17.10.1909, og det må tilføyes planbestemmelsene at land og sjø området skal nyttiggjøres i tråd med grunneiererklæring av 17.10.1909.»* I mekling med Karmøy kommune godtok Kystverket fremstilling av klausulert allmenningsareal som vist i vedtatt Plan 2081, som nå foreslås regulert bort. I samme meklingsmøte påtok Karmøy kommune seg å finne erstatningsareal, tilrettelagt for sjørettet næring i Åkrehamn, som erstatning for manglende regulering av bortleiearealet. På bakgrunn av dette meklingsresultatet trakk Kystverket sin innsigelse til Plan 2081 i 2017.

Det planarbeidet som nå varsles igangsatt tilsidesetter den planfremstillingen som Karmøy kommune meklet for i 2017. Kystverket har ikke ansvar for oppfølging av statlig utbygde fiskerihavner etter 01.01.2020. Det er Rogaland fylkeskommune som har overtatt ansvaret for den videre oppfølging og ivaretagelse av klausuleringene i Åkrehamn fiskerihavn. Vi har satt Rogaland fylkeskommune på kopi, samt legger ved noe av tidligere korrespondanse som berører dette området.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til vurderingen av merknaden fra fylkeskommunen.

5. Direktoratet for mineralforvaltning, mottatt 12.04.21

DMF har ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan for naust på eiendom 15/30.

6. Fiskeridirektoratet, mottatt 20.04.21

Det er registrert et større og svært viktig område med naturtypen skjellsand samt regionalt viktig bløtbunnsområde innenfor planområdet, altså nasjonale og vesentlig regionale interesser å ivareta i planleggingen. Det er viktig at disse ressursområdene tas hensyn til i det videre planarbeidet.

Videre er Åkrehamn en statlig utbygd fiskerihavn, med bl.a. fiskemottak. Statens forutsetning for å gi finansiering til infrastruktur i slike havner er at denne infrastrukturen skal nyttes til næringsformål (fiskeri) og ikke til bolig, fritidsboliger, naust, parkering o.l. Statens intensjon har vært å tilrettelegge for en god havn for fiskefartøy og dertil sjøretta næringsvirksomhet. Det er viktig at næringsområdet ikke fortrenses eller begrenses av nye planer og tiltak, og at funksjon for fiskeriformål ivaretas. Tilrettelegging for annen type bebyggelse kan ikke medføre innskrenkninger eller ulemper for næringsfiskeriaktiviteten, og det må forutsettes i plandokumentene at bruk av området til annen type virksomhet må underordnes næringsfiskeriformålene.

Vi ber om å bli holdt oppdatert i det videre planarbeidet.

Administrasjonens kommentar:

Av naturtyper i sjø er det registrert et bløtbunnsområde (verdi «Viktig»), skjellsand (verdi «svært viktig») og modellert ålegras innenfor planområdet.

Skjellsandforekomsten er svært stor (over 4000 daa) og ville ikke bli nevneverdig påvirket av eventuelle tiltak i sjø. Bløtbunnsområdet er derimot mye mindre (under 8 daa), så det hadde vært uheldig om dette går tapt eller forringes. Men planen medfører kun bygging av naust på land og naturforvalter har dermed ingen konkrete kommentarer med tanke på konsekvenser for naturmangfold.

Naturforvalter vurderer at det er for grunne sjøforhold og dermed ikke sannsynlig forekomst av ålegras innenfor planområdet.

7. Mattilsynet, mottatt 08.01.20

Mattilsynet avdeling Sunnhordland og Haugalandet ber om at planen oppfylder kravene til sikker levering av tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann for boligene som blir en del av planen, jf. forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften). Vi ber spesielt om at det legges tilrette for god drift av distribusjonssystemet til VA-nettet. Videre ber vi om at det blir tatt hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at en ikke sprer smitte som kan gi planteskade.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk vurderer ikke innholdet i merknaden som relevant i forbindelse med at det nå tilrettelegges for etablering av naust.

8. Karmsund Havn IKS, mottatt 18.01.20

Karmsund Havn IKS har ingen merknader til planarbeidet.

9. Fiskarlaget Vest, mottatt 31.01.20

Stongvegen

Det blir her søkt om å tilrettelegge for bustadbygging ved å regulere bort areal til *offentlig havn og havneområde i sjø* (avsatt til båtopptrekk).

Det er ikkje registrert fiskeriinteresser i området i Fiskeridirektoratet sitt kartverktøy. Det blir derimot òg fiska i område som ikkje er registrert. Ein har t.d. «nye» fiskeri som leppefiske og fiske etter sjøkreps.

Fiskarlaget Vest visar til at det er fiskerihavn i området med tilhøyrande fiskeriaktivitet, inklusiv fiskeriaktivitet på nattetid. Like ved reguleringsområdet er det fiskemottak. Det må difor påreknast blant anna støy og lukt i området i periodar. Ein må vere klar over desse konsekvensane før ein eventuelt etablerer bustad i området. Etablert næring må ikkje fortregast av nye bustadar/tiltak.

Ein vil til slutt gjere merksam på at fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggjande avhengig av eit reint og produktivt kyst- og havmiljø mest mogeleg fritt for miljøgifter, framandstoff og legemiddel. Ein har eit stort felles ansvar, både nasjonalt og internasjonalt, for å oppretthalde eit reint og produktivt hav. Det er avgjerande for kvalitet, omdøme og marknadsvardi for norsk sjømat. Det er viktig å førebyggje då det ofte er vanskeleg og dyrt å rydde opp i ettertid.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk vurderer ikke innholdet i merknaden som relevant i forbindelse med at det nå tilrettelegges for etablering av naust. Det påpekes at det ikke åpnes for tiltak i sjø.

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. John Einar Johannessen, mottatt 06.01.20

Grunneier av gnr 15/30 viser til mottatt varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid for Gnr 15/30 plan 2119. Jeg registrer at saksbehandler skriver at det skal tilrettelegge for 1 bolig på gnr 15/30 i henhold til vedtaket i Hovedutvalg teknisk og miljø den 03.12.2019 saksnr. 138/19:

Dette er det som står i vedtaket fra Hovedutvalg teknisk og miljø.

"Hovedutvalg teknisk og miljø ber administrasjonen om å igangsette reguleringsarbeid for å tilrettelegge for boligbygging på gnr. 15/30. Dagens regulerte areal til offentlig havn og havneområdet i sjø (avsatt til båtopptrekk) reguleres bort."

Jeg ber om at saksbehandler tar bort at det skal tilrettelegges for 1 bolig og legger inn det som faktisk står i vedtaket. At det skal reguleres til boligbygging.

Når det gjelder fortauet som er planlagt på 15/30 er det viktig at innkjørselen blir ivaretatt og at det settes opp en skikkelig forstøtningsmur mot eiendommen.

Ønsker også en forklaring på hvorfor det endelige planforslaget kan bli noe mindre i areal enn vist ved oppstart.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til at administrasjonen i etterkant av det første oppstartsvarselet er kommet til enighet med grunneier om å gå for et planforslag som tilrettelegger for naust.

Kommentar i tilknytning til opparbeidelse av fortau er noe som må tas i forbindelse med gjennomføring av den gjeldende planen.