

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 5104

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

Innhold

VED 1. GANGSBEHANDLING: OFFENTLIGE INSTANSER:	2
1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 27.08.21 ...	2
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.07.21.....	2
3. Statens vegvesen, mottatt 06.07.21.....	3
4. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 02.09.21	3
5. Fiskeridirektoratet, mottatt 26.07.21.....	4
6. Kystverket, mottatt 07.07.21.....	4
VED 1. GANGSBEHANDLING: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:	4
1. Inge Vaaga, mottatt 17.07.21.....	4
2. Anne Beth og Finn Egil Våga, mottatt 26.08.21.....	5
VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:	6
1. Rogaland fylkeskommune - regionalplanavdelingen, mottatt 12.10.18	6
2. Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv, mottatt 02.10.18	6
3. Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) i Rogaland, mottatt 09.10.18	7
4. Fiskeridirektoratet, mottatt 17.10.18.....	7
5. Karmsund Havn IKS, mottatt 04.10.18	7
6. Kystverket, mottatt 10.10.18.....	8
VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:	8
1. Inge Vaaga (nabo), mottatt 27.09.18 og 17.12.18.....	8

VED 1. GANGSBEHANDLING: OFFENTLIGE INSTANSER:

Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 27.08.21

Vi viser til tidligere uttalelse fra Rogaland fylkeskommune av 12.10.2018.

Fylkesrådmannen vurderer i hovedsak at tidligere innspill knyttet til videreføring av LNFR-formål er ivaretatt i planforslaget.

I løpet av planarbeidet er det kommet frem at det er noen utfordringer knyttet til naturfare og beredskap som ikke fullstendig løst i planforslaget. Kommunalsjefen har gjort grundige vurderinger omkring dette i saksframlegget, og vi er langt på vei enige i vurderingene rundt de punktene som fremstår som mest problematiske, særlig flomrisiko og tilgang til slokkevann.

Kaiområdet ligger på et nivå som er utsatt for stormflo ved fremtidig havnivåstigning. Framskrivningen for år 2100 viser at vannstand ved en 200-årsflom med bølgepåvirkning vil kunne nå opp mot 90 cm på bygget. Fylkesrådmannen vurderer det i utgangspunktet ikke som tilrådelig å regulere inn bygg som er beregnet for personopphold i denne sonen. Dersom kommunen likevel vurderer å tillate dette bør det dokumenteres at bygget er dimensjonert for å stå imot flom- og bølgepåvirkning, samt at det er etablert systemer for varslings og evakuering, for å sikre mot skade på personer og materiell.

Når det gjelder slukkevanns løsning støtter fylkesrådmannen administrasjonens vurdering om at ferdsel fra brannkum til fiskekaien bør være sikret i plan slik at denne korridoren ikke blir sperret av nye bygg eller andre tiltak i fremtiden.

Forslagsstillers kommentar:

Flom: Bygget vil bli dimensjonert for å kunne stå i mot flom- og bølgepåvirkning, dette er ivaretatt i planbestemmelsene - Hensynsone – Flom (H320_1)

Brann: Se kommentar til Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 02.09.21, slukkeveien ligger arealformål småbåthavn det er tilstrekkelig forankring i regulering til at veien ikke bebygges.

Administrasjonens kommentar:

1. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.07.21

Statsforvalteren har vurdert saken ut fra våre sektorinteresser, og har følgende merknader:

Samfunnssikkerhet

Dette er detaljregulering for et nytt sjøhus, med en boenhet øverst. Boenheten skal inneholde personalrom, kontor og 5 soveplasser for mannskap. Boenheten kan ikke benyttes til fritidsformål uten endring av formål i arealkartet eller dispensasjon. Uavhengig av den

konkrete bruken må dette anses som en boenhet, der alle krav til boenheter må innfris. Vi legger til grunn at dette skjer i byggesaken.

Bygget kan ikke brukes som sjøhus eller boenhet uten avbøtende tiltak. Vi ser at kommunen har lagt inn en hensynssone for stormflo, og knyttet bestemmelser til denne. En del anbefalte tiltak fra rapporten Vurdering av stormflo og bølgepåslag er imidlertid utelatt eller endret i bestemmelsene. I rapport om stormflo heter det at fare for liv og helse kan oppstå ved brann i bygget i kombinasjon med ekstrem vannstand, grunnet ufremkommelighet for utrykningskjøretøy og at bygget blir vanskelig å evakuere. Dette gjelder særlig evakueringsplan i tilfelle brann ved høy vannstand. I bestemmelsene er det krav om at «Det skal etableres varslingsystem som varsler eiere av biler parkert innenfor hensynsone i tilfelle springflo». Det er vel så viktig at det etableres varslingsystem og evakueringsplan for personer som måtte oppholde seg i bygget. Vi anbefaler sterkt kommunen å legge inn tilsvarende krav for personer.

Forurensning

Vi minner om at tiltak i sjø krever en avklaring etter forurensningsloven, hvor Statsforvalteren er myndighet.

Forslagsstillers kommentar:

Samfunnssikkerhet: Se kommentar til Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 02.09.21
Forurensning: Det er ikke planlagt tiltak i sjø, krav om avklaring etter forurensningsloven kommer automatisk inn ved evt. fremtidig søknad om tiltak i sjø.

Administrasjonens kommentar:

3. Statens vegvesen, mottatt 06.07.21

I/ved planområdet er det og kommunal veg og fylkesveg 4806. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene. Statens vegvesen har ikke merknader til detaljregulering plan 5105 – Karmøy kommune.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering. Henvisning til plan 5105 er feil, riktig plan-ID er 5104.

4. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 02.09.21

Brannvesenet sendte ut en uttale datert 12.11.2020 som gikk på slokkevann. Det er i senere tid kommet opplysninger om at det ikke vil foreligge erklæring om fri tilgang på brannkum på naboeiendom. Det er også i saksfremlegget beskrevet at tiltaket gjelder nybygg og ikke endring av bruk som brannvesenet ble forespeilet tidligere.

For at brannvesenet skal kunne bruke omtalte brannkum må brannbilen kunne parkeres i nærheten av kummen. Brannvesenet har nå fått opplysninger om at eksisterende veg ikke oppfyller kravene for adkomst som er på minst 3,5 meter bredde.

Viser til «Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser» der vegbredde, avstander og slangeutlegg beskrives.

Dersom tiltaket ikke kan oppfylle minstekravene satt i våre retningslinjer og TEK17 må en brannprosjektering lages.

Forslagsstillers kommentar:

For ordens skyld opplares følgende.

Vi var klare på at det ikke ville komme en erklæring i vår forespørsel 02.09.20 «*Dette vil sannsynlig vis ikke komme i orden før det er avklart hva som kommer på eiendom 106/14 men per dd. er det en sti som er brukbar å legge ut slange, sannsynleg vis vil denne stien holdes åpen, uten at grunneier vil binde seg til dette.*» Videre var vi også klare i vår forespør om at det gjaldt et erstatningsbygg.

Her viser vi til vedlegg Brannkonsept Varaneset Fiskekai spesielt pkt. 1.7 Lokal beredskap/Brannvesen og 3.2 Fravik fra preaksepterte løsninger i gitt i VTEK

Administrasjonens kommentar:

5. Fiskeridirektoratet, mottatt 26.07.21

Det går fram av plandokumentene at formålet med planen er fastslått til å regulere for kai og brygger for fartøy med tilknytning til fiskerinæringa, og med nytt sjøhus (lager, verksted, kontor/oppholdsareal med soverom/mannskapsrom) for eier av fiskebåt og mannskap samt nødvending parkeringsplasser. Området vil fortsette å fungere som «heimbrygge for fiskebåt».

Tiltak i, eller med virkning til, sjø vil for øvrig ofte være søknadspliktig etter andre regelverk enn plan- og bygningsloven (pbl) fjerde del, slik som havne- og farvannsloven og forurensningsloven. Før det kan fattes vedtak etter disse lovverkene eller eventuelt gis dispensasjon etter pbl kap. 19, skal aktuelle sektormyndigheter høres i saken.

Fiskeridirektoratet bidrar da gjerne med sin kompetanse og kunnskap om fiskeri- og havbruksinteresser, deriblant viktige fiskeområder og ressursområder og om mulige avbøtende tiltak mv.

På ovennevnte bakgrunn har vi ingen ytterligere innspill eller merknader utover i vårt ovennevnte brev av 17.10.2018.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering

Administrasjonens kommentar:

6. Kystverket, mottatt 07.07.21

Det fremgår av dokumentene at «Formålet med planen er å regulere for nytt sjøhus (lager, kontor, og oppholdsareal med soverom) for eier av fiskebåt og mannskap, samt nødvendige parkeringsplasser. Området vil fortsette å fungere som «heimbrygge for fiskebåt». Planforslaget omfatter et areal på ca.2,0 daa».

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

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

VED 1. GANGSBEHANDLING: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Inge Vaaga, mottatt 17.07.21

Vedrørende reguleringsarbeid i forbindelse med Varaneset fiskekai 106/84 og 106/85. Jeg Inge Vaaga eier av 106/5 har noen innvendinger mot noe av reguleringsarbeidet i denne saken. Jeg ser av vedlagte kart at det skal reguleres noe på min eiendom 106/5 ved inn og utkjørsel ned til fiskekaien, slik det ser ut for meg, er dette en snuplass og siktlinjer. Dette er jeg ikke informert om og vil ikke godkjenne dette. Det skal ikke lages noen regulering på min eiendom 106/5.

Forslagsstillers kommentar:

Grunneier er varslet etter vanlige demokratiske prinsipper, og har hatt mulighet til uttale seg i saken tidligere, tidligere merknader har langt på vei blitt imøtekommet. Det er av samfunnsinteresse å regulere krysset så det blir oversiktlig for trafikk på eiendommen. Vegen er åpen for allmenn ferdsel, det er gitt brukstillatelse og rett til avkjøring. Man må påregne at det blir etablert avkjørsler i tråd med retningslinjer langs vegen.

Administrasjonens kommentar:

2. Anne Beth og Finn Egil Våga, mottatt 26.08.21

Som grunneiere på Varaneset, gnr 106/67, har vi mottatt høring av detaljregulering av gnr.106/85.

Vi reagerer på følgende i forslaget til detaljregulering:

© En så omfattende bruksendring vil ikke bare medføre mer aktivitet på eiendommen, med de konsekvenser det vil ha for resten av nærmiljøet, men også føre til mer trafikk på veien som går over vår eiendom. Under opparbeidelse av parkeringsplasser og snuplass, vil deler av eksisterende terreng bli gravd ut/skutt bort? I så fall vil vi motsette oss dette, da naturinngrepene blir svært omfattende.

- ⊗ Vi stiller også spørsmål med det plutselige behovet for oppholdsareal med soverom for eier av fiskebåt og mannskap. Eier bor drøye hundre meter unna sjøhuset, og aldri tidligere har det vært kommunisert et presserende behov for overnattingssted for mannskap på fiskebåt. Høyden på planlagt sjøhus vil også stenge for utsikt fra andre nærliggende eiendommer.
- ⊗ Vi synes det også er rart om kommunen skulle åpne opp for et så massivt sjøhus, innenfor 100-metersgrensen, med overnattingsplasser, all den tid våre tidligere søknader om en liten fritidsbolig, trukket så langt som overhode mulig bort fra sjøen, så kontant er avvist av avgjørende myndighet.
- ⊗ Vi kunne ønsket oss noe mer informasjon om hvor omfattende driften av dette fiskebruket vil være for å kunne skjønne behovet for så store endringer i et sjøhusmiljø som fremstår som en del av vår kulturarv.

Forslagsstillers kommentar:

Til punkt 1. Det er ikke planlagt naturinngrep. Det er ikke planlagt utvidelse av driften, kaiens størrelse begrenser dette. Det er veirett over eiendommen.

Til punkt 2. Det er primært for mannskapets behov som er i fokus, tiltakshaver ønsker å kunne effektivisere logistikken, og det er behov for å ruste opp dagens sjøhus. Høyden på sjøhus blir marginalt høyere, og det er naturlig bergformasjoner bak sjøhuset som gjør at høyden ikke er til sjenanse for omliggende eiendommer.

Til punkt 3. Det er avklart tydelig at denne saken ikke omhandler fritidsbolig, men er stedbunden næring som er tilpasset stedet.

Til punkt 4. Forslagstiller/eier har kontaktet direkte for å kunne beskrive dette ellers viser vi til saksutredningen hvor det er beskrevet.

Administrasjonens kommentar:

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune - regionalplanavdelingen, mottatt 12.10.18

Fylkesrådmannen er enig i kommunens vurderinger rundt arealformålet. Vi anbefaler at planområdet videreføres som LNFR-areal, men at det knyttes konkrete bestemmelser til fiskevirksomheten (jf. Kommunens forslag «heimbrygge for fiskebåt»). Bestemmelsene bør sikre at området benyttes i henhold til arealformålet, her forstått som stedbunden næring knyttet til lokale naturressurser. Det er viktig at bygningene fremstår som et sjøhus med tilhørende kontor/soveplass tilpasset fiskerivirksomheten, og dermed underbygger arealformålet» «Strandsonen er viktige ressurser i regionens totale natur- og landskapsverdi. Fylkesrådmannen ber det videre planarbeidet å sikre at hensyn til slike verdier blir godt ivaretatt, både gjennom estetisk tilpasning og redusere konsekvenser av fysiske inngrep. Videre bør planarbeidet utrede planens konsekvenser for områdets tilgjengelighet for allmenn ferdsel i strandsonen (unngå privatisering), herunder vurderinger av plassering og omfang av parkeringsplasser

Forslagstillers vurdering:

Eiendommen er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring. Planbestemmelsene sier klart at det kan etableres Fiskerikai med tilhørende anlegg.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering tidligere i saksfremlegget.

2. Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv, mottatt 02.10.18

Ut frå kart- og arkivsjekk kan vi ikkje sjå at den omsøkte planen vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Fylkesrådmannen har på den bakgrunn ingen merknader til planen. Rogaland fylkeskommune vil likevel understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.» «Stavanger maritime museum kjenner ikkje til kulturminne i sjø i det varsla området. Plan området er svært lite og det vart vurdert til ikkje å ha potensiale for funn av hittil ukjente freda kulturminne eller skipsfunn.

Museet har ingen merknader omsøkt plan. Om det likevel under gjennomføringa av tiltaket vert oppdaga kulturhistorisk materiale som kan vere verna eller freda (for eksempel vrakdelar, keramikk, bearbeida flint, glas, kritt Piper eller anna), må arbeida straks stansast og kulturminnemyndigheitene må varslast, jf. kml § 8, 2. ledd og §14. Tiltakshavar pliktar å informere den som skal utføre arbeida om dette, men står også sjølv ansvarleg for at det vert gjort.

Forslagstillers vurdering:

Fylkesrådmannen Kulturavdelingen har ingen merknader til planen, de har sendt saken over til Stavanger maritime museum som heller ikke har noen merknader til planen.

Evt. funn ved gjennomføringen av planen enten i sjø eller på land vil bli rapportert jmf. Lov om kulturminner §8, 2. ledd. og §14.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

3. Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) i Rogaland, mottatt 09.10.18

Av søknaden går det fram at det ligg eit eksisterande sjøhus på eigedomen som skal rivast og at nye tiltak ønskes oppført i forbindelse med fiskerinæring. Det går ikkje fram av saka kva som er eksisterande og planlagde dimensjonar på sjøhuset. Fylkesmannen støtter kommunen si tolking av «fiskeriverksemd» og at kommuneplanens føresegner for naust/sjøbod må være retningsgivande for omsøkt tiltak. Vidare er me einig med kommunen om at området ikkje bør regulerast til kontor/ næringsverksemd.

Det er såleis viktig at tiltaket ikkje legg til rette for fritidsbustad-/bustadføremål og at sjøhuset i utforming og storleik ikkje overgår det som er absolutt nødvendig for eit arbeidsrelatert sjøhus. Omsøkt eigedom ligg innanfor kystheilandskapet på Haugalandet, som er eit regionalt viktig landskap. I vidare planarbeid må det føreligge ein vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12, og natur- og landskapsverdiar i området må sikrast.»

Forslagstillers vurdering:

Eiendommer er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring.

Det legges ikke til rette for bolig/fritidsbolig, overnatting i sjøhuset vil være arbeidsrettet.

Størrelsen på bygget er nødvendig for å tilrettelegge for moderne drift og krav til mannskapsinnlosjering. Hensyn til kystlynghei er hensyntatt med utforming av bygget.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering av planforslaget tidligere i saksfremlegget. Som det fremgår, er det særlig hensyn til brannvann og stormflo som gjør at kommunalsjef teknisk er usikker på om tiltaket vil kunne anbefales med denne plasseringen. Bygningens størrelse er tilnærmet lik dagens bygg, foruten noe større høyde. Imidlertid er tegninger av bygget juridisk bindende, og disse tilsier at nytt bygg vil gli godt inn i miljøet.

4. Fiskeridirektoratet, mottatt 17.10.18

Det er ikke registrert fiskeri- eller havbruksinteresser i form av fiske- og låssettingsplasser, viktige naturtyper, gytefelt, oppdrettsanlegg mv. i nærhet av planområdet, som på bakgrunn av det forelagte planvarselet vil kunne bli nevneverdig negativt berørt av aktuelle tiltak som følger av planen. Tvert imot vil vi anse det som bra å tilrettelegge for tiltak som bidrar til bærekraftige og samfunnsøkonomisk lønnsomme løsninger samt sikrer sysselsetting og bosetting i kystsamfunn. Forutsetningen er selvsagt, som kommunen selv er inne på, at planen rendyrker for tiltak som er forenlig med fiskerivirksomhet. Det vil også kunne være hensiktsmessig å inkludere kai, brygge, fortøyning o.l. i planen, slik kommunen også selv er inne på.

Forslagstillers vurdering:

Eiendommen er regulert til LNFR-N med retningslinjer knyttet til sjøhus/fiskerinæring. Planbestemmelsene inneholder føringer for bruk av kaiområde og ferdsel i sjø.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering lenger opp i planforslaget, og har ingen ytterligere kommentar.

5. Karmsund Havn IKS, mottatt 04.10.18

Karmsund Havn IKS har ikke merknader i denne omgang, utover at det ved planlegging i sjø må tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden.

Forslagstillers vurdering:

Det planlegges ikke noe som kan påvirke fremkommeligheten i farleden.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

6. Kystverket, mottatt 10.10.18

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 sjøområdet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som

faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Forslagstillers vurdering:

Det planlegges ikke noe som kan påvirke fremkommeligheten i farleden Det settes av område i reguleringsplanen for havneområde i sjø.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Krav om at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet, er satt inn i planbestemmelsene.

VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Inge Vaaga (nabo), mottatt 27.09.18 og 17.12.18

Merknad 1:

Eier av GBR 106/5 har innvendinger mot forslaget, gjelder vei og forsalg til parkeringsplass. Dette vil stenge inne garasje på gbr. 106/5

Merknad 2:

Vedrørende denne saken ønsker jeg et snarlig oppklaringsmøte pga. nye opplysninger i saken. Har i dag hatt et møte med tiltakshaver. Etter de nye opplysningene som kom opp i dag, vil jeg ikke godkjenne dette. Jeg bad om et snarlig møte den 27.09.18. noe det ikke ble noe av, da hadde dette kommet opp, men krever nå at saken stoppes til de nye opplysningene blir klarlagt.

Forslagstillers vurdering:

Til merknad 1:

Dette beror på en misforståelse. Han leste avmerkingen av planområdet som planlagt vei/parkering/snuplass. Der er ikke intensjon å blokkere. Plankonsulent har vært i dialog med nabo og oppklart de faktiske forhold.

Til merknad 2:

Eier av GBR 106/5 har innvendinger mot forslaget. Dette er innkommet etter fristens utløp. Ønsker at veien legges om for å følge annen trasse en dagens vei. Han mener den bør flyttes til å gå nedover langs grensen til 106/77. Plankonsulent vet ikke helt hvilke opplysninger han referer til da det ikke er endret noe i forhold til oppstarts varsel.

I traseen han foreslår ligger eksisterende garasje på 106/77 i kurvens frisiktsone, og lar seg derfor ikke gjennomføre uten vesentlig endring av dagens situasjon.

Det er forsøkt forhandlinger og det er lagt frem alternative løsninger for å imøtekomme eier uten at dette har ført frem.

Det ble avklart i etterkant av møte mellom plankonsulent, kommunen og forslagstiller 06.06.2019, at vei mellom avkjørsel og resterende planområde utgår fra reguleringsplan.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.