



Saksbehandler: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.01.2022
016/22	Kommunestyret	07.02.2022
026/22	Kommunestyret	07.03.2022

## Plan 5104 - Sluttbehandling - Varaneset fiskekai - detaljregulering - gnr 106/85

### Karmøy kommunes forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Plan 5104 Varaneset fiskekai med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

### Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

#### Behandling:

Innsstillingen enstemmig vedtatt.

### HTM- 008/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Plan 5104 Varaneset fiskekai med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

## **Kommunestyret 07.02.2022:**

### **Behandling:**

Ikke behandlet. Utsatt til neste møte.

### **KST- 016/22 Vedtak:**

Utsatt til neste møte.

## **Kommunestyret 07.03.2022:**

### **Behandling:**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### **KST- 026/22 Vedtak:**

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Plan 5104 Varaneset fiskekai med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

## **Saksutredning**

PDS Arkitekt AS har på vegne av Øyvind Vaaga utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5104 Varaneset fiskekai – gnr. 106/85 mfl.

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.

### **OVERORDNA PLANER:**

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til LNFR-formål.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), er det ikke satt av områder for næring i området. I utgangspunktet skal næring legges nærmere tettsteder, men det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. I ATP står det at det skal være «rett næringsvirksomhet på rett sted», og det er i dette tilfellet snakk om en type næring som ofte ligger i tynt befolkede steder, og tilknyttet eksisterende anlegg. Videreføring av eksisterende «heimbrygge» for fiskebåt og mannskap kan gi tolkningsrom som støtter sakens formål i tråd med den regionale planen. Fosen er ikke et kjerneområde for landbruk, og tiltaket vil ikke påvirke landbruksdrift negativt.

Tiltakets plassering (fiskekai for båt med mannskapsrom i LNFR-område) er også nærmere vurdert ved oppstartsmøtet og i oppstartvarsel, samt i politisk prinsippavgjørelse. Hovedutvalg teknisk og miljø har i prinsippavgjørelsen 03.11.20 vedtatt at:

*«Hovedutvalg teknisk og miljø er positiv til omtalt fiskerinæringsvirksomhet med plassering på eiendommene gnr. 106/84 og 106/85.»*

Saksfremlegg for politisk prinsippavgjørelse ligger vedlagt.

#### **EKSISTERENDE FORHOLD:**

##### **Reguleringsplan:**

Planområdet er uregulert.

##### **Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:**

Det er eksisterende 40mm vannledning med trykk på 6,9 bar. og 63 mm pumpeledning for avløp på eiendommen.

Dagens løsning med offentlig energiforsyning er vurdert å være godt tilpasset fremtidig bruk.

Per i dag er det minimalt ordinært avfall som produseres på eiendommen. Dette blir avhentet sammen med eiers private avfall. Større mengder kjøres bort av eier ved behov.

Det er i utgangspunktet småvarer som fraktes via veien, større forsendelser skjer via båt. Fra regulert kryss (innenfor planområdet, ved gnr. 106/77) er det privat vei ned til Varaneset fiskekai (gnr. 106/84 og 85). Denne går over annen grunneiers eiendom. Fiskekaien har veirett fram til fiskekaien, men grunneier av veien ønsker ikke at veien skal inngå i reguleringsplan slik den nå ligger. Veien er derfor ikke tatt med i planforslaget.

##### **Annet (eksisterende bebyggelse mv.):**

Dagens bebyggelse er et eldre sjøhus og er blitt brukt i forbindelse med fiske, byggeår er ukjent.

Bygget som i dag benyttes i driften er i svært dårlig stand og fungerer dårlig i forhold til dagens bruk. Bygget er dessverre i en sånn forfatning at selv om det er bygningsdeler som er verdt å ta

vare på, er det ikke hensiktsmessig å istandsette bygget. Foreslått planforslag tar hensyn til virksomhetens daglige drift og behov, noe eksisterende bygg ikke er dimensjoner for. Bygget er ikke registrert i SEFRAK-registret. Kommuneantikvaren har uttalt at de finner sjøhuset interessant med mange originale/eldre utvendige bygningsdeler. Se kapittel 5 *Kulturminner* i planbeskrivelsen for ytterligere detaljer.

#### **PLANFORSLAGET:**

##### **Generelt:**

Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende sjøhus og bygge nytt sjøhus med lager, kontor og overnatting, tilknyttet hjembrygge for lokal fiskebåt. Bygningen skal ha følgende funksjoner:

- 1. etasje: Våt/skitten sone.  
Denne sonen benyttes til lager og drift. Dette er en sone der det benyttes mekaniske hjelpemidler. Bad i første etasje skal fungere som skitten sone slik at ansatte her kan skifte før de benytter ren sone i bygg eller ved arbeidets slutt.
- 2. etasje: Inneholder funksjoner for drift, vedlikehold og kontorarbeid.  
Arbeidsoperasjoner som foregår er bøtting av trål og annet forefallende arbeid, driftsmøter, administrative oppgaver og regnskapsføring. Driftsrom fungerer som spiserom med kjøkken for ansatte.
- 3. etasje: Inneholder støttefunksjoner for driften.  
Det er lagt opp til overnatting i forbindelse med beredskap, som er væravhengig og sesongbetont arbeid der ansatte i korte perioder går i land. Antall overnattingsplasser er bestemt i forhold til typisk mannskapstall for beredskap og drift på båt. Logistikk rundt innkvartering vil da minimaliseres for å kunne maksimere effektiv hviletid for ansatte.

Veikryss og snuplass er dimensjonert for liten lastebil (renovasjonsbil, samt henting av fisk på kaien i 7,5 tonns bil). Veien fram til Varaneset er imidlertid ikke tilstrekkelig for brannbil (da den ikke har min. 3,5 m kjørebredde).

##### **Vann, avløp, overvann/flomvei og renovasjon:**

Det er eksisterende 40mm vannledning med trykk på 6,9 bar. og 63 mm pumpeledning for avløp på eiendommen. Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende anlegg for planlagt utvidelse. Overvann og flomvann ledes ut i sjø. Eiendommen ligger på kaikanten og fall mot sjø tar hånd om alt over- og flomvann.

Planforslaget medfører ikke endringer eller økt behov for energiforsyning. Dagens løsning med offentlig energiforsyning er vurdert å være godt tilpasset fremtidig bruk.

Avfallshåndtering avtales med privat renovatør. Det er avsatt snuplass på eiendommen, men renovatøren har gitt signal om at det ikke er ønskelig å kjøre ned på plassen, da de ønsker å begrense tidsbruken. Renovasjon av eiendommen er mulig, med plassering av dunker langs eksisterende rute om det ikke er mulig å få til en avtale med avhenting på eiendommen.

### **Brannvann:**

Bygningsvolum er sammenlignbart med spredt boligbebyggelse hvor det er liten spredningsfare. Tankbil kan benyttes så fremt innsatstiden ikke overstiger 30 minutter fra Kopervik brannstasjon. Det fremkommer at det er 5 minutter klargjøring og 19 minutters kjøretid fra Kopervik brannstasjon til objektet. Dette gir en innsatstid på 24 minutter som er innenfor gitte rammer. Imidlertid er adkomstveien ned til sjø tidvis noe smalere enn minimumskravet (3,5 m).

En mulig løsning for brannvann er å trekke brannslanger fra brannkum i nordøst langs eksisterende kaier. Dette krever at det er avsatt areal til oppstillingsplass for brannbil mellom brannkum og kai, samt at kaiarealet er tilgjengelig/ikke blokkert for utlegging av brannslanger. Forslagsstiller har ikke kommet til enighet med berørte grunneiere om tinglyste avtaler som sikrer dette arealet. Kommunen anser dette som en betingelse, da verken eksisterende plan 5075 (over gnr. 106/11 og 106/14) eller uregulert areal (over gnr. 106/86) er i utgangspunktet sikret mot fri passasje. I planbestemmelsene for plan 5075 står det blant annet at kaiområdet kan brukes til båtopplag og oppbevaring av utstyr som har tilknytning til båt og sjø. Sikring av både oppstillingsplass og fri passasje på annen grunneiers eiendom må derfor være til oppfylt for å akseptere denne brannvannløsningen.

En annen mulig brannvannløsning vil være å utbedre dagens felles private kjørevei ned til gnr. 106 bnr. 84 og 85 slik at kjørebane er minimum 3,5 m bred hele veien. En slik mindre utvidelse vil antakeligvis måtte søkes om (med dispensasjon for tiltak i LNF-område og i 100-meterssonen til sjø), og vil også kreve tillatelse fra berørte grunneiere. Det er imidlertid kun noen få steder det er behov for mindre utvidelser av veien (10-50 cm) for å sikre adkomst for tankbil fra brannvesenet.

Det kan også hende at det finnes andre løsninger, som ikke er beskrevet over. I planbestemmelsene er det satt inn et krav om at brannvannløsning og ev. brannvannkapasitet i eksisterende kum må dokumenteres ved byggemelding.

### **Barn og unge:**

Planen tilrettelegger ikke for boligområde eller opphold for barn og unge. Det er ikke lagt opp til leke- og uteoppholdsareal tilknyttet dette. Planen påvirker ikke eksisterende lekeareal eller befolkningsstruktur i området for øvrig.

### **Folkehelse:**

Det er små konsekvenser for folkehelsen tilknyttet planen. Ingen rekreasjonsområder blir berørt, og det er ikke nevneverdig økt mengde forurensing, lukt eller støy. Planen stadfester i stor grad dagens forhold, foruten mulighet til overnatting.

Kaien ligger skjermet på godt og vondt. Den er ikke et åpenbart mål for kriminell virksomhet. Men kriminelle vil i perioder kunne operere uten å bli oppdaget om det ikke er aktivitet i området, men det forventes ingen økt kriminell virksomhet som følge av tiltak på området. Heller tvert om vil en sanering og et nybygg på området, med økt aktivitet som mannskapsovernatting, administrative funksjoner mv., kunne medføre at området samlet sett er under bedre oppsyn enn i dag.

### **Naturmangfold:**

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.

Tiltaket viderefører lokal tradisjon for fiskerinæring. Arealene i planen har relativt lite naturmangfold da området er utbygd. Reguleringsplanen legger opp til et nytt bygg som erstatning for eksisterende. Det er ikke registrert sårbare naturtyper eller arter, innad i planområdet.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ny avkjørsel til kommunal vei skal opparbeides. Denne skal i praksis strammes opp ift. dagens situasjon, men for øvrig er det ingen endring. Kommunen skal ikke overta noe anlegg som medfører kostnader i fremtiden, foruten påkobling til kommunalt vann og avløp som dekkes av kommunale gebyrer.

### **SAKSBEHANDLING:**

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 12.10.18.

Følgende uttalelser kom til oppstart av planarbeidet:

#### **A: Offentlige myndigheter**

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen (12.10.18)
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv (02.10.18)
3. Statsforvalteren i Rogaland (09.10.18)
4. Kystverket Vest (10.10.18)
5. Fiskeridirektoratet (17.10.18)
6. Karmsund Havn IKS (04.10.18)

#### **B: Private og organisasjoner**

1. Nabo – Inge Vaaga (27.09.18 og 17.12.18)

I vedlegget «Merknadsvurdering» gjengis hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger. De fullstendige merknadene ligger vedlagt i plansaken.

Ved 1. gangsbehandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 15.06.21 – sak 73/21, og følgende vedtak ble fattet:

*«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5104 for Varaneset fiskekai – gnr. 106/85 mfl., datert 15.06.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»*

Reguleringsplanen var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 25.06.21 – 27.08.21.

Det kom inn 6 uttalelser fra offentlige myndigheter og 2 merknader fra private/naboer. Det kom ingen innsigelser til planforslaget.

#### **A: Offentlige myndigheter:**

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 27.08.21
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 23.07.21
3. Statens vegvesen, mottatt 06.07.21
4. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 02.09.21 (etter høringsfrist)
5. Fiskeridirektoratet, mottatt 26.07.21
6. Kystverket, mottatt 07.07.21

#### **B: Private/naboer:**

1. Inge Vaaga, mottatt 17.07.21
2. Anne Beth og Finn Egil Våga, mottatt 26.08.21

I vedlegget «Merknadsvurdering» gjengis hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger. De fullstendige merknadene ligger vedlagt i plansaken.

#### **ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN:**

På bakgrunn av høringsuttalelser er det gjort noen tilføyelser i planbestemmelsene angående:

- Rekkefølgekrav om evakueringsplan og varslingsystem ifm. stormflo
- Krav til dokumentert brannvannløsning ved byggemelding
- Krav til dokumentasjon på at kai tåler belastning av bygg og normal drift, inklusiv drag og bølgeslag, før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse

For øvrig er det kun gjort mindre språklige rettelser. Endringene i planbestemmelsene er markert med rød skrift i vedlagte dokument «Planbestemmelser».

Tilsvarende er det gjort endringer i planbeskrivelsen, først og fremst i beskrivelsen om brannvannløsning (kapittel 5), samt at merknadsvurderingene som tidligere stod i kapittel 2 (Planprosessen) er flyttet ut til et eget dokument (Merknadsvurdering). Også her er endringene markert med rød skrift.

Endringene medfører kun skjerpede krav til utbygger og er gjort i overensstemmelse med forslagsstiller. Endringene medfører ikke behov for nytt offentlig ettersyn.

#### **GENERELL ADMINISTRATIV VURDERING:**

Planen legger til rette for en virksomhet som eksisterer i dag, men som ved å tilrettelegge for kontor og overnatting, innebærer en viss økt fare for liv og helse enn ved dagens forhold. Plassering av fiskekaaien, og størrelsen på eiendommen, gjør det vanskelig å sikre alle hensyn som normalt stilles i plansaker. Samtidig er det, slik som også flere innspill ved oppstart tilsier, viktig at kommunen sikrer en variert fiskerinæring.

Det var flere hovedproblemstillinger som ved oppstart ble trukket frem ved planarbeidet:

- Regulering av fiskerinæringsvirksomhet i et LNFR-område, deriblant privatisering av strandsonen.
- Forholdet til næringsvirksomhet i forhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet: Plasseringen ligger langt fra andre funksjoner, kollektivtrafikk mv.
- Dårlig adkomstvei til området
- Miljøkonsekvenser og ev. negative effekter på nærliggende hyttebebyggelse

Ved innsending av planforslag første gang, ble også stormflo et tema. Dagens kai ligger godt under nivået for fremtidig havnivå, og kan bli berørt av stormflo også med dagens havnivå. Kommunen ble oppmerksom på problemstillingen etter at Statsforvalteren fremmet innsigelser til flere planer pga. bygging i flomsonen.

Ved behandling av planforslaget før førstegangsbehandling fant administrasjonen det vanskelig å se at sentrale problemstillinger var løst. Men fordi det ikke kom til enighet mellom forslagsstiller og administrasjonen om problemstillingene, og fordi det er rom for tolkning og skjønn, godtok administrasjonen at planforslaget ble fremmet for politisk behandling. Administrasjonen poengterte imidlertid at planforslaget slik det forelå, har klare svakheter, som ville kunne få konsekvenser for administrasjonens anbefaling av planen etter offentlig ettersyn. I dette lå det at – dersom tilbakemeldingene ved offentlig ettersyn klart gikk i retning av at planen ikke oppfyller generelle krav – vil administrasjonen anbefale at planarbeidet avsluttes.

Et sentralt spørsmål var hvorvidt eiendommen er egnet til å fungere med tanke på plassbehov, ønsket bruk og hensyn til omgivelser. Løsninger på dette kan være dyre å utarbeide, både på plannivå og byggesaksnivå.

Kommunens administrasjon og forslagsstiller med fagkyndig, avholdt 20.08.20 et møte for å diskutere videre planarbeid. Gjennom godkjent referat i etterkant av møtet, ble det bekreftet at forslagsstiller ønsket å løfte saken til politisk nivå for å få en politisk prinsippavgjørelse.

Prinsippavgjørelsen gikk ut på hvorvidt ønsket drift (og dermed reguleringsplan) var ønsket i dette området – selv med en usentral plassering i et LNFR-område.

Administrasjonen så at en slik prinsippavgjørelse kunne gi både administrasjonen og høringsparter ved offentlig ettersyn, en avklaring av virksomhetens plassering og omfang – og kunne dermed danne grunnlag for å gå videre med andre faglige problemstillinger som måtte løses før et ev. planforslag ble lagt frem til politisk behandling. Dersom politisk nivå mente at plassering i forhold til naturgitte utfordringer og omfang ikke burde reguleres i dette området, var det en fordel for forslagsstiller å få saken avsluttet tidlig i planprosessen.

Administrasjonen var i utgangspunktet positiv til at det ble igangsatt et reguleringsarbeid med tanke på å regulere området til LNFR-spredd med formål «næring - heimkai for fiskebåt». Dette var også resultatet av den politiske prinsippavgjørelsen gjennom vedtak i Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM), den 03.11.20 (Se vedlegg).

**Brannvann og veiadkomst:**

Dagens vei til fiskekaaien er delvis rundt 3 m bred, og er en grusvei. Denne oppfyller ikke minstekravet til brannbiladkomst, som er minimum 3,5 m kjørbare veibane. På grunn av veistandarden, kan ikke tankbil legges til grunn som slukkeløsning. Forslagsstiller har fått utarbeidet et brannkonsept fra Q-Rådgivning AS. Her legges til grunn at både smal vei ned for tankbil og dagens forhold langs kai for slangeutlegg kan aksepteres som brannvannløsning. Administrasjonen har ikke vært enig i dette. Administrasjonen har derfor kommet til enighet med forslagsstiller om å sette et plankrav om at en brannvannløsning må foreligge ved byggemelding, uten å definere hvilken løsning som vil være akseptabel. For mer informasjon om mulige løsninger, vises det til vurderinger tidligere i saksfremlegget, og til planbeskrivelsen kapittel 5.

**Veistandard:**

Dagens adkomstvei til fiskekaaien er en privat grusvei som delvis er rundt 3 m bred. Den fungerer likevel i dag som adkomst for brukeren av fiskekaaien, inkl. varetransport, og administrasjonen anser derfor veien som tilfredsstillende for privat bruk. Det er likevel en svakhet ved planforslaget at veien ikke er regulert. Dette skyldes at grunneier ikke har ønsket at den skal reguleres der den i dag ligger, mens forslagsstiller ikke ønsker å regulere veien annerledes, da det ville medføre krav om bygging av ny veistrekning. Dagens privatrettslige veirett regulerer for øvrig bruk av dagens vei. Krysset mot kommunal vei er regulert.

**Stormflo:**

Tilbakemelding fra Statsforvalteren vedrørende stormflo, tilsier at det ikke bør legges til rette for virksomheter som berøres av fremtidig havnivåstigning. Da hele planområdet blir berørt av 200-årsflom (opp til ca. 90 cm på bygg i 1. etasje), mener administrasjonen at området ev. må løftes for å unngå stormflo. Adkomstvei utenfor planområdet ligger for øvrig også innenfor samme flomsone.

Forslagsstiller har argumentert med at stormflo kun skjer unntaksvis, og at drift på fiskekaaien kan tilpasses dette. Det planlegges også at første etasje i bygget skal tåle sjøvannsinntrengning og at funksjoner i denne etasjen tåler vann. Unntaket er et planlagt baderom, som må ha vann-sperring for å unngå inntrengning av vann.

Administrasjonen ser at dagens drift nok kan tilpasses stormfloforholdene som er i dag. Men med fremtidig havnivåstigning, vil vannet nå 90 cm opp på første etasje ved stormflo, og dekke hele planområdet inklusiv adkomstvei. Erfaringsmessig ser vi også at 200-årsflommer/stormflo oppstår hyppigere.

Administrasjonen har vært tvilende til at dette er forenlig med planmessig å legge til rette for en fiskerivirksomhet som inkluderer personopphold (også overnatting) og kontor, inklusiv parkering, varetransport og renovasjon. Signaler fra Statsforvalteren i andre plansaker er at arealer for opphold ikke skal planlegges i flomsonen. Å løfte hele området er, foruten at det er svært kostbart, også vanskelig, da det innebærer at en lengre strekning av adkomstveien må løftes (som igjen krever utfylling i sjø), samt at naboeiendom (106/86, som har adkomst via fiskekaien) vil få en bratt adkomst hvis ikke denne også løftes. Fra administrasjonens side har dette vært et argument for å være negativ til planlagt virksomhet innenfor planområdet. Det har underveis vært anbefalt å vurdere om en bruk, ut over dagens lager/fiskekai, bør legges i et annet område av kommunen, enn her.

Høringsuttalelser til offentlig ettersyn fra Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland har medført at det er lagt til rekkefølgekrav som sikrer både evakueringsplan og varslingsystem for brukere av bygg og eiere av biler, i tilfelle stormflo. Dette vil bidra til å sikre at området kan evakueres når stormflo opptrer, og at det dermed ikke vil være en reell fare for liv og helse. Når det også er satt inn plankrav om dokumentasjon på at kai og bygg skal tåle stormflo med bølgepådrag, bidrar planens bestemmelser at de tiltak som er planlagt sikres tilfredsstillende, selv om løsningen ikke er optimal.

#### **RÅDMANNENS VURDERING:**

Rådmannen ser at en fiskekai som er i bruk i dag antakeligvis vil kunne tilpasse seg ev. stormflo i nær framtid, og at det neppe er påregnelig at fiskekaien vil være i bruk til dette formålet om eksempelvis 50 år fram i tid. Planbestemmelsene sikrer også at den kun skal brukes som fiskekai (hjembrygge) innenfor hovedformålet LNFR, og at det dermed ikke kan påregnes at bygget i fremtiden kan forventes å bli godkjent til fritidsboligformål.

Rådmannen ser at dagens drift er et resultat av mange års drift på stedet, og med en naturlig utvikling av driften. Det som en gang var en gårdstilknyttet fiskeridrift, er i dag blitt en lokal kai for en lokal fisker. Ved regulering er kommunen pliktig til å vurdere miljø-, natur- og samfunnskonsekvenser av et planforslag, uavhengig av om hva dagens drift er. Bakgrunnen for dette er at en plan gir lovmessig planavklaring for fremtidig drift. I denne sammenheng er det fra forslagsstillers side ønskelig å få fortsette å bruke heimkaien til fiske, samkjøre funksjoner (samfiske, kontor, overnatting) for å gjøre dette attraktivt for lærlinger og fremtidige brukere av fiskekaien. Rådmannen har stor forståelse for dette.

Dagens krav i lover og forskrifter setter imidlertid andre krav til sikkerhet og samfunnshensyn, enn det som gjaldt da driften en gang ble til. Rådmannen mener at en plan som tillater utbygging av et større bygg, som inkluderer kontor, overnatting for arbeidere, parkering, renovasjon og arbeidskai i et område som vil ligge godt under fremtidig havnivået, ifølge prognosene for år 2100, er problematisk.

I denne saken er det vanskelig å vekte generelle krav til sikkerhet og fremtidig risiko, opp mot tilrettelegging av dagens bruk med visse oppgraderinger (også av sikkerhet i selve bygg og kai).

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har avdekket visse problemstillinger angående brannvann og flomfare knyttet til planforslaget. Dette er fulgt opp med skjerpede krav gjennom planbestemmelsene. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til vurderingene over, og gjennomgang av de enkelte uttalelser i vedlegget «Merknadsvurdering».

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med



tilhørende bestemmelser, datert 18.01.22, godkjennes.

Karmøy, 03.01.22

**Vibeke Vikse Johnsen**

rådmann

1.

2.

**Vedlegg:**

5104 Planbestemmelser

5104 Juridisk bindende vedlegg

Oversiktskart

5104 Plankart, datert 18.01.22

Kommuneplanens arealdel - utsnitt

5104 Planbeskrivelse og ROS-analyse

3D-Illustrasjon

Stormflo-rapport

Brannkonsept med kart

5104 Samlet uttalelser til oppstart

5104 Samlet uttalelser til off. ettersyn

5104 Politisk prinsippavgjørelse - utvikling av fiskerinæring på Fosen

5104 Merknadsvurdering