



Saksbehandler: Jarle Stunes

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
054/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	03.05.2022
047/22	Kommunestyret	09.05.2022

Plan 4084 - sluttbehandling plansak - Visnes Havn

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Visnes Havn med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.05.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg teknisk og miljø - 03.05.2022 - 054/22

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Visnes Havn med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.05.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 03.05.2022:

Behandling:

Innstilling vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (MDG 1).

HTM- 054/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Visnes Havn med tilhørende

reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.05.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 09.05.2022:

Behandling:

Ordfører redegjorde og ba om å vurdere Rygh (KrF) sin habilitet grunnet hennes relasjon til tiltakshaver.

Rygh (KrF) fratrådte.

44 representanter til stede.

Ordfører foreslo:

Rygh (KrF) er å anse som inhabil jf. fvl. § 6 (2).

Forslaget fremsatt av ordfører enstemmig vedtatt.

Innstillingen vedtatt med 43 stemmer mot 1 stemme (MDG 1).

Rygh (KrF) tiltrådte.

45 representanter til stede.

KST- 047/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Visnes Havn med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.05.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Sammendrag

SAKSFRAMSTILLING

Visnes Havn AS har utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 4084 for Visnes Havn. Planområdet ligger i enden av Visnesvegen, vest for båthavnen og sør for Fransehagen. Sør for planområdet ligger Haugesund Lufthavn, Karmøy. Det er ca. 750 meter mellom planforslaget og administrasjonsbygningen på flyplassen. Ca. 430 meter av dette er over sjø.

Bakgrunn for planarbeidet er et ønske om å tilrettelegge for et maritimt miljø ved siden av eksisterende båthavn ved Neset i Visnes. Det skal legges til rette for oppføring av småbåthavn, sjøboder, lager, fritidsboliger og bygg for fritids- og turistformål. Området skal være åpent for allmenheten, og det vil bli lagt vekt på at området oppleves som innbydende. Det er satt av gjesteplasser både til bil og båt. I tillegg er det satt av areal til parkanlegg samt lokaler som kan inneholde spiseri/bevertning og eventuelle lokaler til kurs og konferanse.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 29,5 da.

Areal for bebyggelse er samlet ca. 5,5 da, størstedelen disponeres til fritids- og turistformål samt naust og uthus. I tillegg er det avsatt 600 m² til fritidsbebyggelse. Ellers er det avsatt ca. 10 da til småbåthavn og ferdselsområde på sjø. De øvrige arealene disponeres til samferdselsanlegg og grønnstruktur.

Totalt planlegges det for rundt 25-30 enheter i første rekke langs sjøen. I bakre del er det plass til omlag 20 enheter. Det endelige antallet enheter som vil bli bygget, vil variere etter arealbehov, men det er grunn til å anta at det endelige tallet vil lande på omlag totalt 40 enheter i form av sjøboder, lager og fritidsboliger.

Planområdet omfatter også knapt 5 da til gartneri, et formål som er en videreføring av gjeldende plan 448. Dette er inkludert i det foreliggende planforslaget fordi det er regulert en annen atkomstvei i plan 448, enn den som er opparbeidet. Regulert atkomstvei i plan 448 tas ut og legges i vest hvor den går i dag, og opp til eksisterende kryss på gartneritomta.

Beskrivelse av de eksisterende forhold og planens hovedtema:

Planforslaget omfatter arealer som ligger innenfor reguleringsplan 448, godkjent 31.10.06. I gjeldende plan er området regulert til privat småbåthavn, naust/sjøhus og klubbhus. Plan 448 har aldri blitt gjennomført. Det er i den gjeldende planen krav om bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan).

Planområdet i det foreliggende planforslaget består av fyllmasse mellom kote 2,0 – 3,0. Oppføring av naust med direkte tilgang til sjøen er svært utfordrende å få til uten større endringer i fyllmassen og området for øvrig. Videre gjør dette ferdsel til fots langs sjøen tilnærmet umulig. Området fremstår i dag derfor som en flat fylling uten større verdier.

Planområdet skal tilrettelegges med leke- og uteoppholdsareal, kaipromenade, badeplass og gjestebrygge som skal være åpne for allmenheten. Småbåthavnen skal ha 25 båtplasser i utriggere fra kaien, samt en flytebrygge med 15 – 20 båtplasser.

Konsekvensutredning:

Siden planforslaget er i strid med overordnet plan når det gjelder etablering av fritidsboliger, er det utarbeidet en begrenset konsekvensutredning for følgene av planforslaget. Det vil si at det er en konsekvensutredning uten planprogram. Temaene for konsekvensutredning var naturmangfold og strandsoneforvaltning – statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Det vises i denne sammenheng til planbeskrivelsens kapittel 7.

Støyforhold:

Planområdet ligger i nærheten av Haugesund Lufthavn Karmøy. Det er derfor gjort en støyanalyse. Planområdet ligger i nedre del av gul sone. Støyanalysen konkluderer med at det for utendørs støy ikke vil være hensiktsmessig med støyreducerende tiltak basert på at området er i nedre del av støysonen sett i sammenheng med trafikk mønsteret. For innendørs støyforhold konkluderer analysen med at innendørs støynivå overholdes med normal byggestandard etter TEK.

Overordnede planer:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til naust og småbåthavn. Planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel fordi den legger opp til utbygging av fritidsboliger. Rådmannen har vurdert det slik at planområdet ligger på et sted som er egnet for fritidsboliger. Vei, vann- og avløpsnett er etablert i området, og det er tilstrekkelig brannvannskapasitet.

Visnesområdet har etablerte tilbud som planforslaget kan bli en del av, og hele området kan videreutvikles med mål om at det skal bli et ettertraktet sted å besøke. Rådmannen har vurdert om området er egnet til videre utvikling, og om det kan bidra til å gjøre området som helhet mer ettertraktet. Dette er vurdert mot de konsekvensene en utbygging vil ha. Rådmannens konklusjon er at utbygging kan anbefales, og at det også kan anbefales å etablere et mindre antall fritidsboliger i dette området.

Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) har blant annet som mål å styrke by-, tettsteds-, og grendesentre i hele regionen. Visnes er en del av Avaldsnes som er definert som et tettstedscenter, og er innenfor det som er definert som «bynære områder». ATP konkretiserer ikke fritidsboliger, sjøhus eller naust i noen av retningslinjene. En kan ikke se at planforslaget vil komme i konflikt med ATP.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100- metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. § 1–8 i plan- og bygningsloven. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Foreliggende plan legger særlig vekt på å skape et helhetlig, maritimt miljø med gode tilbud for både tilfeldig besøkende, fastboende i området og de som har båt plass/naust/fritidsbolig i planområdet.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Planforslaget grenser til reguleringsplan 448, reguleringsplan for Visnes – sør for Grønevik, vedtatt 31.10.06.

Teknisk plan - vann- og avløp:

Vann: tilkobling til vannledning i Visnesvegen.

Avløp: ledes til 200 mm PVC spillvannsledning i Visnesvegen. Det må anlegges privat pumpestasjon og slamavskiller.

Overvann og flomvann: ledes til sjø.

Brannvann: Det er over 20 l/s tilgjengelig slukkevann i området. En må ha en ny kum inne i planområdet.

Adkomstarealene mellom de framtidige byggeområdene er vist til friområde. Dette for å synliggjøre at det er åpnet for allmenn ferdsel. I første rekke er adkomstarealene for gående og syklende som skal ta seg frem mellom bygningene, men det vil også være mulig å nytte arealene til vareleveranse. I plankartet er det vist felles parkeringsplasser på områdene P1 – 3. Det er estimert at planforslaget totalt vil generere en såpass liten trafikk som ca. 20 ÅDT.

Planens konsekvenser for barn og unge:

Planen legger opp til utbygging av arealer som i dag er ubebygde og som kan være arena for fri lek. Det synes imidlertid ikke som om arealene er i jevnlig bruk til dette formålet. Etter utbygging vil området bli utbygd med badeplass, leke- og uteoppholdsareal, bygninger for fritids- og turistformål og et mindre antall fritidsboliger.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

I sjø:

Det er modellert ålegrasforekomster i sjø i planområdet. Ålegrasenger har høy primærfunksjon, det vil si at de lagrer karbon, hindrer erosjon og har stor betydning som oppvekstområde for yngel og næringsområde for fisk og skalldyr. Det er foretatt undersøkelser langs sjøkanten i feltundersøkelser, samt tatt fly- og dronefoto fra vekstsesongen. Det er ikke gjort noen observasjoner av ålegras innenfor området. Det knyttes en liten usikkerhet til om det finnes forekomster på dypere vann, men det er satt som et rekkefølgekrav i henhold til føre – var – prinsippet at disse områdene undersøkes før det gis igangsettingstillatelse. Siden ålegras er en grasart, visner det vinterstid og undersøkelser må foregå i vekstsesongen.

På land:

Det er ikke forekomster på land som krever spesielle hensyn.

Planens innhold i et folkehelseperspektiv

I umiddelbar nærhet til planområdet finnes turstier, strand, fotballbane, volleyballbane, basketballbane og skatepark. Ut over idrettstilbud er det 2 – 300 meter til de gamle gruvene, gruvemuseet og Fransehagen. Søndager er det åpen kafe ved museet, et populært tilbud i området. Det er aktive velforeninger og interesseorganisasjoner i området.

Det er kort vei (ca. 200 meter) til busstopp, med avganger på hverdager, 2 ganger til Kopervik og 4 ganger til Avaldsnes. Fra Avaldsnes er der videre forbindelser sørover og nordover.

Visnes har mange fine små veier til sykkelturet. Visnesvegen er derimot ikke tilrettelagt for gange- eller sykkelbruk fra krysset Visnesvegen – Buvikvegen.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

Saksbehandling:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens §. 12-8. Frist for merknader var satt til 18.12.18.

Det er innkommet 10 merknader til oppstart av planarbeidet.

1.	Karmsund Havn IKS	-	12.11.18
2.	Direktoratet for mineralforvaltning	-	13.11.18
3.	Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen	-	14.11.18
4.	Avinor AS	-	22.11.18
5.	Statens vegvesen, Region vest	-	04.12.18
6.	Kommuneantikvaren, Karmøy kommune	-	05.12.18
7.	Fylkesmannen i Rogaland	-	11.12.18
8.	Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen	-	14.12.18
9.	Fiskeridirektoratet	-	18.12.18
10.	Kystverket, Vest	-	20.12.18

Innkommne merknader med vesentlige kommentarer til planoppstart, er vedlagt.

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 09.04.19 - sak 46/19 - og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4084 for Visnes Havn - 79/188, datert 09.04.19, 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 06.06.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 19.06.19 |
| 2. Fylkesmannens miljøvernavdeling | 06.06.19 |
| 3. Statens vegvesen, region vest | 23.05.19 |
| 4. Karmsund Havn | 07.06.19 |
| 5. Mattilsynet | 30.04.19 |
| 6. Direktoratet for mineralforvaltning | 08.05.19 |
| 7. Avinor | 15.05.19 |
| 8. Fiskeridirektoratet | 05.06.19 |

Sammendrag av uttalelser som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

I fylkesmannens uttalelse datert 06.06.19, ble det fremmet **innsigelse** mot planforslaget. Hovedbegrunnelsen for innsigelsen var hensynet til å bevare strandsonen som tilgjengelig for allmennheten, og ikke legge til rette for en mulig privatisering gjennom om å tillate etablering av fritidsbebyggelse i området.

Dette ble innledningen på prosess mellom Karmøy kommune, fylkesmannen/statsforvalter og tiltakshaver med sikte på å komme fram til en omforent løsning på arealdisponeringen innenfor planområdet. Oppsummert har prosessen vært følgende:

Karmøy kommune til fylkesmannen	09.09.19
Fylkesmannen til Karmøy kommune	24.01.20

26.02.20 ble det avholdt administrativt drøftingsmøte mellom Fylkesmannen og Karmøy kommune

Referat fra administrativt drøftingsmøte	27.02.20
Karmøy kommune til fylkesmannen. Oppfølging av drøftingsmøte.	26.11.20
Statsforvalteren til Karmøy kommune. Svar på brev datert 26.11.21	18.01.21

12.03. 21 ble det avholdt en felles befaring i planområdet mellom Statsforvalteren og Karmøy kommune.

Statsforvalteren til Karmøy kommune. Oppfølging etter befaring	23.03.21
--	----------

19.06.21 ble det avholdt administrativt drøftingsmøte mellom Statsforvalteren og Karmøy. Karmøy kommune presenterte forslag til endringer i planforslaget som svar på statsforvalterens oppfølging etter befaringen.

Statsforvalteren til Karmøy kommune. Tilbakemelding på utkast presentert i drøftingsmøte	23.06.21
--	----------

På bakgrunn statsforvalterens uttalelse 23.06, sendte tiltakshaver 25.09.21 inn et revidert planforslag. Kommunen gav tilbakemelding på forslaget, noe som resulterte i at tiltakshaver korrigerer sitt planforslag i form av en ny versjon innsendt 09.12.21.

Karmøy kommune til statsforvalteren. Oppfølging av brev 23.06.21	
--	--

gjennom oversendelse av revidert planforslag	25.01.22
Statsforvalteren til Karmøy kommune. Innsigelsen til planforslaget trekkes dersom planforslaget endres som foreslått.	11.03.22

Korrespondanse og møtereferater er vedlagt.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget som nå foreligger kan egengodkjennes av kommunen. Som det fremgår startet planprosessen i 2018, og planforslaget kan nå, nesten tre og et halvt år seinere, godkjennes. Sammenlignet med det opprinnelige forslaget, er arealet til fritidsboliger sterkt redusert. Dette for å ta hensyn til det som statsforvalteren oppfatter som attraktive strandarealer som det er et nasjonalt mål ikke på noen måte å privatisere.

Andre som ser de samme områdene på Visnes ser utplanerte slaggområder som ikke på noen måte innbyr allmennheten til friluftaktivitet og bruk. En fornuftig og balansert utbygging vil derimot kunne være et økonomisk grunnlag for en videreutvikling av området, noe som også kan komme allmennheten til gode.

Etter den dialogen som er gjennomført mellom kommune, statsforvalter og tiltakshaver, har man kommet fram til en løsning på arealbruken som gir grunnlag for å kunne egengodkjenne en reguleringsplan for området. Rådmannen må bare konstatere at den endelige planen er vesentlig endret sammenlignet med den planen som hovedutvalg teknisk og miljø gav sin tilslutning til i 2018.

For tiltakshaver og kommunen har det overordnede målet vært å komme fram til en løsning som kan gi grunnlag for en videreutvikling av Visnesområdet sett i en større sammenheng. Dette området har allerede funksjoner som er attraktive for mange grupper. Den foreliggende planen vil under alle omstendigheter være et bidrag til utviklingen av den samlede attraktiviteten. Så får man heller akseptere at det statsforvalteren oppfatter som ufravikelig nasjonal politikk, legger noen begrensninger på hvilke funksjoner som kan etableres, og i tillegg legger noen begrensninger på det lokale sjølstyret.

På bakgrunn av det som er sagt over, og på bakgrunn av gjennomført dialog og planprosess, vil rådmannen anbefale at forslag til reguleringsplan for Visnes Havn, godkjennes.

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

Etter varsel om oppstart av reguleringsarbeid

1. Karmsund Havn 12.11.18:

Det opplyses fra Karmsund Havn at planarbeidet må hensynta Havne – og farvannslovens bestemmelser. Videre er det også viktig at ikke noe ifm utbyggingen kommer i konflikt med fremkommeligheten i farleden.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller vurderer det slik at utbyggingen i den omsøkte planen ikke vil komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet da eiendommen ligger innerst i en bukt. Det er også sikret ferdselsareal, og det vises i den anledning til plankartet.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:
Ingen ytterligere kommentar.

2. Direktoratet for mineralforvaltning 13.11.18:

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Visnes Havn i Karmøy kommune.

Forslagstillers vurdering:
Forslagstiller har ingen kommentar

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:
Ingen ytterligere kommentar.

3. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 14.11.18:

Deler av planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF formål. En eventuell omdisponering av LNF formålet er ofte konfliktfullt, og bør som hovedregel kun tillates gjennom en kommuneplanprosess.

Deler av planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til friområde. En endring av dette formålet vil fra et regionalt perspektiv være konfliktfullt fordi det reduserer allmennhetens friluftslivtilbud. Vi vil også påpeke at endringen fra naustområde til fritidsbebyggelse og sjøboder, innebærer en annen type privatisering av Visnes havn enn det formålet i kommuneplanen legger opp til (naust). Planområdet er innenfor 500m buffersoner fra det statlig sikra friluftslivsområdet «Visnes og holmane utanfor», som innebærer et spesielt ansvar for å sikre friluftsliv og naturopplevelseskvalitetene på stedet. Videre planarbeid bør ta hensyn til friluftsliv og rekreasjonsmulighet for allmenheten, herunder både vise hvordan det ivaretas og eventuelle avbøtende tiltak.

Det videre planarbeidet bør også vektlegge tilgjengelighet (universell utforming), barn og unges interesser, medvirkning og folkehelse. Det vil bli sendt eget brev fra Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

Forslagstillers vurdering:

Gjeldende områderegulering viser områdene til friområde. Dette er i stor grad videreført, med noen mindre justeringer. Største endringen er at friområdet i sørøst er flyttet til badeområde for å unngå inngrep i det som er å anse som mest naturlig langs strandlinjen. Samlet sett er det mer friområde/grøntareal i nytt planforslag enn hva som framgår av gjeldende områderegulering. Det er lagt stor vekt på tilgang til strandsonen der alle gangveger, veger, uteareal osv. er sikret åpent for allmenheten. Videre er det sikret parkeringsplasser for både bil og båt for allmenheten. I forhold til det statlig sikra friområdet i nord, ref utsnitt til høyre. Så kan ikke forslagstiller at området kommer i konflikt med avbøtende tiltak som forslagstiller har foreslått. Planforslaget innebærer at allmenheten vil ha tilgang til planområdet med både båt, bil og gange. Planforslaget innebærer en betydelig oppgradering av tilkomstmulighetene i området. Slik området fremstår i dag har det lite verdier for bruk som friluftsområde.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk vil først påpeke at planforslaget ikke er i berøring med det statlig sikra friluftsområdet, og at dersom det finnes informasjon om hva buffersonen innebærer er den godt gjemt. Det har ikke lyktes kommunalsjef teknisk å finne ut hva buffersonen faktisk betyr eller hvordan den skal forstås, hverken i FINK, miljøstatus.no eller på Miljødirektoratet sine hjemmesider. Faktisk er den ikke engang nevnt på disse stedene. Det er ingen link til forvaltningsplaner eller lignende knyttet til dette sikrede friluftsområdet på Temakart Rogaland. På side 42 i t – 1534 er det nevnt at 13,6 prosent av de statlig sikrede friluftsområdene ligger innenfor Statistisk sentralbyrå sin tettstedsavgrensning for Norge med en buffer på 500 meter. Det er tvilsomt at det er dette som er ment med buffersonen. At det ikke finnes informasjon om hvor

denne buffersonen kommer fra eller hva hensikten med den er, gjør det vanskelig å forvalte den. Det kan ikke være for å hindre utvikling inntil statlig sikrede friluftsområder, siden mange av disse ligger i eller ved siden av byområder. Dersom det er spesielle hensyn knyttet til de ulike friluftsområdene, bør dette fremgå av informasjon som er lett tilgjengelig.

Planområdet ligger ikke i det samme visuelle landskapsbildet som det statlig sikrede friluftsområdet, siden Svinøy og Fransehagen ligger mellom dem. Dersom konflikten er at planforslaget kan føre til større bruk av friluftsområdet, vil kommunalsjef teknisk påpeke at det er det som er meningen med friluftsområdene. De er der for å bli brukt. Dersom konflikten er at bruken kan føre til forurensing av området, så er det en fare i alle friluftsområder. En må da vurdere om det vil være behov for å øke tilretteleggingen i området med for eksempel søppelbøtter og tilrettelagte rasteplasser.

Dersom fylkeskommunen er av den oppfatning at fordi planområdet ligger i nærheten av et friluftsområde, så er det automatisk like ettertraktet, er dette feil. Området er en utfylling med rester etter gammel bebyggelse, et variert utvalg søppel fra sjøen og en lite tiltalende strandlinje fordi det er en steinfylling. I øst ligger en eksisterende båthavn, volleyballbane, skatebane, basketballbane og ymse anna, og det er her aktiviteten i det umiddelbare nærområdet er fokusert. Å få en utvidet båthavn, et ryddig miljø og utvidet tilbud i tillegg til det som allerede er på plass, vil kunne øke attraktiviteten til området som helhet.

9. Avinor 22.11.18

Ifølge Avinors uttalelse ligger planområde så lavt i terrenget i forhold til flyplassen at det med planens innhold ikke vil komme i konflikt med flytrafikken.

Det må i planbestemmelsene legges inn maksimal tillatt byggehøyde for hvert av utbyggingsformålene.

BRA-krav er gitt av flynavigasjonsanlegget LOC13 med 46,3 moh for hele planområdet. Vedrørende fritidsbåter i havn i planområdet og under seiling i leden frem til planområdet, tror Avinor ikke blir noe problem med hensyn til BRA-krav.

Det vises også til krav om utarbeidelse av støyrapport

Utarbeidet støyrapport understreker at planområdet ligger i utkanten av støysonen og at det er uproblematisk å sette opp fritidsbebyggelse, sjøhus og naust.

Avinor bemerker at det innenfor gul flystøysone sjelden vil være mulig å overholde kravene til utendørs støy i henhold til grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen da det er vanskelig å skjerme uteområder for støy som kommer ovenfra.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller har fått utarbeidet støyrapport og viser til denne. For øvrig er det satt inn maks kotehøyde for planområdet på henholdsvis 8 og 11. Bestemmelsen til Avinor er også innarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

5. Statens vegvesen 04.12.18:

Statens vegvesen kan ikke se at planarbeidet vil medføre vesentlige endringer i trafikkforholdene på overordnet vegnett sammenlignet med gjeldende plangrunnlag. Vi har ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller har ingen kommentar

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

6. Kommuneantikvaren i Karmøy kommune 05.12.18

Plangrensen går fra den gamle utskipingskaaien og mot området som skal bebygges. Utskipingskaaien er regulert til bevaring og er av høy kulturhistorisk verdi. Tiltak som skal utføres i dette området må ikke forringe disse verdiene. Vi tolker at dette skal fange opp en oppgradering av vegen. Tiltak i dette området avklares med kommuneantikvar.

Innenfor planområdet ligger få/ingen kulturminner som er av verdi for Visnesområdet. Tidligere stod både arbeiderboliger og skolebygg i dette området. Det ligger noen rester etter andre verdenskrig her. Fundament etter det som antakelig var utedo, samt en steinsatt kai. I kartlegging av kulturhistoriske verdier på Visnes som nylig er gjennomført er ingenting i dette området fremhevet som særlig viktig.

Vi oppfordrer til at bebyggelsen utformes med volum, materialbruk og fargesetting som tar opp i seg tradisjonene i området. Saltak, ulikt volum på bygningskroppene, trekledning, tegl, skifer, rødt og oker er elementer som tradisjonelt har vært i bruk. Dette betyr ikke at vi mener at bebyggelsen bør utformes som det gamle, men at elementene kan benyttes i et moderne uttrykk.

Området som skal bebygges er ikke særlig synlig fra det øvrige Visnesområdet som er mye brukt som rekreasjonsområde. Det vil være viktig at bebyggelsen ikke blir så høy at det påvirker opplevelsen av området for øvrig.

Forslagstillers vurdering:

Plangrensen går helt i nord til utskipingskaaien. Det er for i tilfellet dette området behøvd å tas med i reguleringsplanen. Området er likevel i gjeldende reguleringsplan ivare tatt tilfredsstillende. Det er innarbeidet i bestemmelsene at bebyggelsen skal ha mønt tak og kles i jordfarger. For øvrig skal bebyggelsen tas utgangspunkt i det tradisjonelle sjøhusmiljøet, med preg av moderne elementer. Bebyggelsen skal ha variert volum og taktype, men gjennomgående rød tråd.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

7. Fylkesmannen i Rogaland 11.12.18:

Fylkesmannen er i utgangspunktet positive til videreutvikling av eksisterende maritimt miljø, men er negative til fritidsboliger og sjøhus/fritidsboliger i 100-metersbeltet som hindrer fri ferdsel og allemannsretten i strandsonen.

I de statlige retningslinjene står det: «Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller vurderer det slik at det omsøkte planområdet er svært godt tilrettelagt for bebyggelse i kombinasjon av sjøbod, fritidsboliger og lager. Da mesteparten av planområdet er kunstig utfyllt med steinmasser som gjør området dårlig fremkommelig langs strandlinjen og at området ser lite tiltalende ut, mener forslagstiller at området blir langt mer tilgjengelig for allemannsretten. Forslagstiller har sikret at alle uteområder, herunder kaipromenade, gangveger, kjøreveger, badeområde, uteoppholdsareal m.m er åpnet for allmenheten. Videre er det også sikret allmenne parkeringsplasser for bil og båt som skal skiltes tydelig. Området skal være en del av det maritime miljøet og skal utvikles på en slik måte at allemannsretten ivaretas på en best mulig måte.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

10. Rogaland fylkeskommune, kulturavdelinga 14.12.18:

Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi anser heller ikke potensialet for funn som stort all den tid planområdet bare ligger noen meter over havet.

Fylkesrådmann har på denne bakgrunn ingen merknader til det varsla planområdet. Det skal

allikevel forsøkes å unngå inngrep som kan føre til skade på kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufter m.m. Inngripende i terrenget bør også være så små som mulig.

Selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet skal det ved eventuelle funn varsles Rogaland Fylkeskommune.

Vedrørende kulturminne i sjø har ikke Stavanger Maritime Museum merknader til den omsøkte planen da de ikke kjenner til skipsfunn eller andre automatisk freda kulturminne.

Forslagstillers vurdering:

Det er innarbeidet i planbestemmelsene at evt. Funn av fornminner at arbeidet skal stanses og Rogaland fylkeskommune skal straks varsles. For sjø gjelder Stavanger sjøfartsmuseum.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

11. Fiskeridirektoratet 18.12.18:

Fiskeridirektoratet kan ikke se at planen vil ha nevneverdige innvirkninger fra deres ståsted, men ser helst at mudring og utfylling unngås.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller har behov for mindre utfylling for å rette av kailinjen noe. Der hvor utfylling er påkrevd er det veldig grunt og det er svært lite liv i dette området. Videre er planlagt å fylle ut med sand i den en liten vik i den vestlige delen av eiendommen. Utfylling vil skje etter nærmere søknad i forbindelse med utbygging.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

12. Kystverket 20.12.18:

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 farvannet. 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. Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.

Forslagstillers vurdering:

Forslagstiller mener at planforslaget ikke kommer i konflikt med fremkommeligheten i farvannet da tomten ligger innerst i Visnesbukta og ligger i le for det meste av vær og vind. Det vises til at det er etablert småbåthavn på naboeiendommen i øst der flytebrygger og båter ligger trygt hele året. Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten er innarbeidet i planbestemmelsene

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

Innkomne uttalelser etter 1.gangsbehandling. Bare uttalelser som inneholder merknader til planforslaget er kommentert. Uttalelsene i sin helhet framgår av vedlegg.

1. Fiskeridirektoratet 06.06.19

Fiskeridirektoratet region Sør gjentar sine synspunkter etter varsel om oppstart, og påpeker at dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold i minst mulig grad skal berøres negativt, må man i størst mulig grad unngå sprenging, mudring og fylling i produktive områder i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nært land. Dette er områder som egner seg godt for viktige og verdsette naturtyper som for eksempel ålegrasenger.

Man må sikre avbøtende tiltak i form av bestemmelser om håndtering av utslipp og avfall ifm båtahnvirksomheten, slik at risiko for miljøskadelige stoffer minimeres. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for den marine biologien, bør mer inngripende tiltak, som mudring og utfylling i sjø, dersom de finnes nødvendige, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

Kommentar:

Fiskeridirektoratets anbefalinger er ivaretatt gjennom innholdet i reguleringsbestemmelsene

2. Fylkesmannen i Rogaland 12.06.19

- Fylkesmannen er positiv til videreutvikling av eksisterende maritimt miljø, men er negativ til fritidsboliger og lager som kan benyttes til opphold. Å legge inn fritidsboliger her er i strid med overordna plan.
- Fylkesmannen ser det som konfliktfylt med fritidsboliger i strandsonen i det aktuelle området, særlig ut fra hensynet til allmenn ferdsel.
- Det er foreslått et nytt båtanlegg i en større, men relativt grunn bukt med særlige natur- og friluftssinteresser. Det er også lagt opp til en badeplass mellom småbåthavnene. Tilkomst til badeplassen må skje gjennom et høyt utnyttet bebygde område av privat karakter.
- Strandsonen i området er også verdifull for barn og unge. Det kombinerte bygge- og anleggsformålet er i stor grad lagt i uberørt område nederst mot sjøen, med et kaianlegg med en bredde på 3,5 meter som skiller tiltakene. Dette er i vesentlig konflikt med føringer i statlige planretningslinjer om differensiert strandsoneforvaltning.
- Planforslaget åpner opp for en bebyggelse som samlet fremstår som en sammenhengende barriere mot strandsonen, i vesentlig konflikt både med viktige ferdsels- og landskapsinteresser i området.
- Når det gjelder utformingen av fritidsboliger og lager, går det fram av forslag til planbestemmelse § 11 at bebyggelsen ikke skal overstige kote 11, sjøboder kan ikke overstige kote 8 og gulvhøyden kan ikke ligge lavere enn 2,5 moh. Vanlig mønehøyde er satt til 5,0 – 5,5 m. Den foreslåtte byggehøyden medfører et avvik fra det som normalt anses som vanlig byggehøyde for fritidsboliger i strandsonen. Bygninger med en høyde som foreslått vil bidra til at fritidsboligene fremstår som dominerende, noe som skjerper konflikten med landskapsinteressene.
- Konklusjon: Med bakgrunn i merknadene ovenfor, vurderer fylkesmannen planforslaget til å være i vesentlig konflikt med overordna plan, strandsonevernet, herunder friluftss- og landskapsinteressene i området. Planforslaget må også justeres med bakgrunn i samfunnsikkerhetshensyn. Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til gjeldende planforslag.

Kommentar:

Den foreliggende uttalelsen med innsigelsen, var innledningen på en lengre dialog mellom fylkesmann/statsforvalter, kommunen og tiltakshaver. Som det framgår av den vedlagte korrespondansen og møtereferater, har prosessen både dreid seg om de store linjer i reguleringsforslaget og mer detaljerte spørsmål.

En kort oppsummering vil etter rådmannens vurdering være at mulighetene for å bygge fritidsboliger er stekt redusert etter denne prosessen, men at det fremdeles er et grunnlag for å

utvikle sjørelaterte funksjoner som vil være verdifulle for allmennheten og som også har et kommersielt potensial.

Rådmannens konklusjon er at nå, etter en relativt omfattende prosess, har en kommet fram til et planforslag som er akseptert av statsforvalter, kommune og tiltakshaver. Det er bare å håpe at planene kan realiseres slik at en kan tilføre aktivitet og verdier til et område som har et uforløst potensial slik det ligger i dag.

3. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.06.19

- Karmøy kommune er i kategori 2 etter statlige retningslinje for differensiert strandsoneforvaltning. I disse områdene er det viktig å sikre god tilgang til strandsonen. Det skal også legges vekt på å søke løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Etter fylkesrådmannen sin vurdering, kan det være lite tvil om at fritidsboliger tett inntil sjøkanten er mer privatiserende enn naust, særlig gjelder dette når avstand fra bygge- og anleggsformålet og sjøkant bare 3,5 meter brygge/kaipromenade.
- Fylkesrådmannen mener også at badeplassen er plassert på en slik måte, mellom to delfelt for bygge- og anleggsformål og inneklemt mellom to småbåthavner, at den lett kan oppfattes som privat og ikke offentlig. Tilkomst til badeområdet må også skje gjennom et høyt utnyttet bebygd område av privat karakter.
- Fylkesrådmannens oppsummering er at en gir faglig råd om at planen blir omarbeidet på en måte som bidrar til mindre privatisering av strandsonen, og legger til rette for løsninger som bedre sikrer allmenn tilgang til sjøen. Type bygninger (størrelse og formål), avstand fra bygge- og anleggsformål til sjø, og adkomst og plassering av offentlig badeplass vil være viktige moment i videre arbeid med planen.

Kommentar:

Rogaland fylkeskommune peker i stor grad på de samme forholdene ved planen som fylkesmannen/statsforvalteren uten at det fremmes innsigelse mot planen. Kommentarene gis som faglige råd. Fylkeskommunens synspunkter er vurdert og ivaretatt i den etterfølgende prosessen som planen har vært gjennom, og rådmannen ser ikke grunn til å kommentere synspunktene ytterligere i vurderingen av innkomne uttalelser.

Vedlegg:

R4084-2903

Regbest-Visnes2403

Planbesk-Visnes2403

Tilbakemelding på revidert planforslag

Detaljreguleringsplan for Visnes havn

4084-revidert-plankart

planbestemmelser

Statsforvalterens uttalelse - utkast presentert i drøftingsmøte 19.mai 2021

Oppfølging av planutkast for Visnes havn- etter befaring 12.03.2021

Statsforvalterens uttalelse - oppfølging av drøftingsmøte 26.02.20

Oppfølging av drøftingsmøte 26.02.20

4084-Visneshavn-hm2-kladd

Planbestemmelser

plan 4084 3D-skisse 2c2

plan 4084 3D-skisse 2c3

_k2_19102078_8

_k2_20014487_8

_k2_19008579_8

visnes

_k2_19037097_1

_k2_19008586_3

_k2_19008579_2

_k2_19008584_9

_k2_19008580_10

_k2_19008581_11

_k2_19008582_12

_k2_19008583_13

_k2_18132293_2

_k2_19008600_14

_k2_18136043_5