



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Yvonne S Løvseth
Arkivsaksnr.: 18/5019

Arkiv: PLANR 4084

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

09.04.2019

PLAN 4084 - DETALJREGULERING FOR VISNES HAVN - 79/188

forslag til vedtak:

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.

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 Fransahagen. Sør for planområdet ligger Haugesund Lufthavn Karmøy. Det er ca. 750 meter mellom planforslaget og administrasjonsbygningen på flyplassen. Ca. 430 meter av dette er sjø.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 29,2 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene ferdsel i sjø, småbåthavn, kombinert bebyggelse og anleggsformål, uteopphold, kjøreveg, gatetun, kai, parkeringsplass, friområde og badeplass.

Planområdet omfatter også noe areal til gartneri som er videreført fra gjeldende plan 448. Dette er 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 forelagte plan 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 som en flat fylling uten større verdier.

Det er et kjent problem på Karmøy at naust etter ferdigattest ofte blir tatt i bruk ulovlig som fritidsboliger. Slike fritidsboliger overholder sjelden tekniske krav og forskrifter. Dette kan høres trivielt ut, men de kan utgjøre en fare for brukere og naboer, samt miljøet, naturmangfoldet og potensielle kulturminner som kan gå tapt. Faren kan bestå i blant annet manglende brannvann og tilkomst for utrykningskjøretøy, fare for spredning av brann dersom bygninger ikke er tilstrekkelig sikret, urensset og ukontrollert utslipp av avløpsvann og spredning av sykdom eller parasitter gjennom dette, manglende avfallshåndtering, og ødeleggelse av bygningsmiljøer, kulturminner, naturmiljø og sårbare økosystemer. Slike ulovligheter kan påføre samfunnet store, utilsiktede konsekvenser og påfølgende utgifter når det må ryddes opp i.

I foreliggende forslag til detaljreguleringsplan åpnes det for naust, lager, fritidsboliger med opplagsplass/sjøbod i 1. etasje, samt fullinnredet fritidsbolig med bod og båtplass. Det legges opp til sjøhus (naust)som kan nyttes som opplagsplass til båt og utstyr for private. Det legges også opp til at private kan kjøpe et lager og gjøre egeninnsats i bygningen for å innrede den til en fritidsbolig. I slike tilfeller vil de måtte søke om bruksendring. Bestemmelsene for utvendig utforming er derfor like for lager og fritidsbolig.

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

Konsekvensutredning:

Siden planforslaget er i strid med overordnet plan hva gjelder 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. Kommunalsjef teknisk viser i denne sammenheng til planbeskrivelsen kapittel 7.

Støyforhold:

Planområdet ligger i nærheten til 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 trafikkmønsteret. For innendørs støyforhold konkluderer analysen med at innendørs støynivå overholdes med normal byggestandard etter TEK.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

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. Kommunalsjef teknisk 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 brannvannskapitet. Området 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 bo og besøke. Ved å vurdere om området er egnet, om det vil utgjøre en skade for eksisterende miljø, og om det kan bidra til å gjøre området som helhet mer ettertraktet har kommunalsjef teknisk kommet frem til at det kan anbefales 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 tettstedssenter, 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.

Forelagte plan legger spesielt 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 inn i planområdet.

Gatetun reguleres enveiskjørt. Gatetun kan kjøres på for og lasse/losse, men er ikke ment til permanent parkering eller mye trafikk. I første rekke er de til gående og syklende, som skal ta seg frem mellom bygningene. I plankartet er det vist felles parkeringsplasser på områder SPA1 – 3. Det er estimert at planforslaget totalt vil generere 17 – 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 utbyggt med badeplass, leke- og uteoppholdsareal og fritidsboliger.

Det er ikke sikkert hvor stor andel av bygningene som vil være rene naust, hvor mange som vil være fritidsboliger og hvor mange som vil være lager og på sikt bli fritidsboliger. Totalt beregnes ca. 30 bygninger, litt avhengig av fordeling naust – fritidsbolig fordi disse vil ha ulik størrelse på fotavtrykket. Det er satt av 800 kvm til felles lek- og uteoppholdsareal, i tillegg til badestrand i GB og VB. Sammen utgjør disse ca. 1,5 da lek- og uteopphold. Dette dekker 30 enheter i henhold til kommunens norm for lek- og uteoppholdsareal.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

I sjø:

Det er modellert ålegressforekomster i sjø i planområdet. Ålegressenger har høy primærfunksjon, det vil si: 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 dronemfoto 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 ålegress er et gress 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 Fransahagen. Det er åpen kafe ved museet på søndager som er 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 sykkelturer. Visnesvegen er derimot ikke tilrettelagt for gange- eller sykkelbruk fra krysset Visnesvegen – Buvikvegen.

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

De innkomne merknader er vedlagt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket forhold som skulle tilsi at planen ikke bør godkjennes og legges ut til offentlig ettersyn i den foreliggende form.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at det foreliggende forslag til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.

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.

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.

Forslagstiller 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. DMF 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.

Forslagstiller 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 friluftsliv tilbud. Vi vil også påpeke at endringen fra nautsområde 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 buffersone 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 allmennheten, 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.

Forslagstiller vurdering:

Gjeldende områderegulering viser områdene til friområde. Dette er i stor grad videreført, med noen mindre justeringer. Største endringen er at det flyttet friområdet i sørøst 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 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 tettstedsavgrensing 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 Fransahagen 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.

4. 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.

Forslagstiller 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.

Forslagstiller 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 utskipingskaien og mot området som skal bebygges. Utskipingskaien 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.

Forslagstiller vurdering:

Plangrensen går helt i nord til utskipingskaaien. Det er for i tilfellet dette området behøvde å tas med i reguleringsplanen. Området er likevel i gjeldende reguleringsplan ivaretatt 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.

Forslagstiller 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.

8. 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 varsle 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.

Forslagstiller 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.

9. 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.

Forslagstiller 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.

10. 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.

Forslagstiller 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.

Oversikt over vedlegg:

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Illustrasjoner 1 – 5

Skisse teknisk plan

Støyrapport

Uttalelser og merknader