



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Yvonne S Løvseth
Arkivsaksnr.: 13/4467

Arkiv: PLANR 4052

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø	23.10.2014
Hovedutvalg teknisk og miljø	27.08.2015
Hovedutvalg teknisk og miljø	10.12.2015
Hovedutvalg teknisk og miljø	21.04.2016
Kommunestyret	02.05.2016
Kommunestyret	19.09.2016
Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2016
Hovedutvalg teknisk og miljø	27.04.2017
Hovedutvalg teknisk og miljø	05.10.2017
Hovedutvalg teknisk og miljø	27.02.2018
Kommunestyret	19.03.2018
Hovedutvalg teknisk og miljø	02.10.2018
Hovedutvalg teknisk og miljø	25.06.2019
Kommunestyret	01.07.2019

PLAN 4052 - REGULERINGSPLAN FOR KALSTØ - DEL AV 83/28 M. FL.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planforslaget forkastes. Det vises til gjennomgangen av saken i saksfremlegget.

SAKSFRAMSTILLING

NP arkitekt har på vegne av Torhild Kalstø utarbeidet forslag til reguleringsplan 4052 for Kalstø. Planforslaget omfatter et areal på ca. 61 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene LNF, boligområder og veianlegg.

Planområdet er uregulert. Eksisterende bebyggelse i området består av eneboliger og ulike typer uthus/garasjer. Det er bygget molo i planområdet, men planforslaget legger ikke opp til videre utbygging i/ved sjø. Planområdet ligger i grenseområdet til sikringssonen rundt gassledningen til Kårstø. Det har i planprosessen blitt avklart at avtalen mellom Statoil/Gassco og Karmøy kommune innebærer at ingen nye boliger kan oppføres innenfor sikringssonen. Areal innenfor sikringssonen er derfor vist som ulike typer grøntareal, med unntak av eksisterende boliger.

Eksisterende terreng er mindre og større knauser i en helning mot sjøen. Vegetasjon utgjøres av gress, mose, lav og busker.

Planområdet grenser til Fv. 850 som går mellom Kvalavåg og Kalstø. ÅDT på 500 og fartsgrense 50km/h. Eksisterende boligfelt har internt privat vannledning som er tilknyttet kommunal hovedvannledning i Kalstøvegen. Boligfeltet har privat avløpsledning med utslipp til sjø. Avløpet har felles slamavskiller. Skisse til teknisk plan er vedlagt planforslaget som viser potensiell løsning for nye boliger med avløp lagt sørover til kommunalt anlegg. Kommunen har siden planoppstart vært klare på at det ikke kan påregnes nye private utslipp i området.

Den historiske interessen i området er først og fremst knyttet til aktivitets-/bosetningsspor. Det skal ikke gjøres inngrep i det området som er av kulturhistorisk interesse. Området er båndlagt etter kulturminneloven. Under en anleggfase skal området sikres, slik at det ikke ødelegges ved uhell.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

Overordnede planer:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til boligområde og LNF – områder. I vest vil boligområdet i planforslaget overlape noe med LNF – formålet i kommuneplanen.

Etter kommunens hovedplan for avløp er det en målsetning at andelen av befolkningen som er tilknyttet kommunalt avløpsnett skal fortsette å øke. Planforslaget har forslag om å føre avløpet sørover til kommunalt utslipp. I henhold til hovedplanen for avløp kan en ikke påregne og få tillatelse til nye private utslipp i planområdet. Dette ble også opplyst om i oppstartsmøtet. Planforslaget legger opp til at det vil komme mer enn 10 boenheter innenfor planområdet, og det sorterer derfor under kapittel 13 i forurensingsforskriften (avløp med mer enn 50 pe, der det

normalt regnes at en husstand tilsvarer 5 pe). At avløp føres til kommunalt anlegg har vært en forutsetning for planarbeidet siden oppstartsmøtet i 2013.

I forhold til areal- og transportplan for Haugalandet ligger Kalstø langt utenfor noen av de områdene som er vist som prioriterte utviklingsområder i Karmøy kommune. Disse ligger til byene og tettstedene, samt til kollektivtraseen.

Teknisk plan - vann- og avløp:

Nye boliger må ha ny avløpsledning. Denne må tilknyttes eksisterende kommunalt utslipp. Overvann føres til terreng og til sjø. Vann kobles til kommunalt nett i Kalstøvegen. Det er vedlagt skisse til teknisk plan i saken.

Det er ganske store utgifter knyttet til utbygging av vei og avløp i dette planforslaget. Det er gjort en grovkalkyle som ser slik ut:

Lengde veg: ca. 260 meter inkl. VA

Lengde VA: ca. 950 meter

Grovkalkyle:

Pumpestasjon kr. 500 000

Lveg 260 m å kr. 6000 = 1 560 000

LVA 950 m å kr. 3000 = 2 850 000

Trafostasjon kr. 500 000

Totalt gir denne beregningen 5 410 000 + moms for 6 tomter i BF4 og BF2 samt potensielle boliger på BF6. Dette er en grovkalkyle og det gjøres oppmerksom på at en må regne med en margin på +/- 20 %. Grovkalkylen er beregnet med de forutsetninger som ligger i planforslaget.

Å anlegge avløpsledning til kommunalt utslipp er en så stor kostnad at det ikke har vært krevd at det tas inn som et rekkefølgekrav i planarbeidet. Rekkefølgekrav etter plan- og bygningslovens § 12 – 7 skal ikke være urimelig tyngende og skal vurderes opp mot prosjektet som utløser kravet om rekkefølgebestemmelsen. I denne saken vil ikke utbygging av 6 boenheter være nok til å dekke utgiftene ved å anlegge avløpsledning til kommunalt utslipp, og det er derfor ikke stilt rekkefølgekrav.

Følgende kontrollspørsmål må stilles når en vurderer å stille et rekkefølgekrav:

Er rekkefølgekravet nødvendig for å kunne forestå utbyggingen?

Har rekkefølgekravet en saklig sammenheng med utbyggingen?

Er rekkefølgetiltaket uforholdsmessig tyngende?

Er tiltaket noe det offentlige er nærmest til å dekke?

Med mindre svaret på de to første spørsmålene er ja og svaret på de to siste spørsmålene er nei, bør kommunen ikke stille rekkefølgekrav. I dette tilfellet er svaret på de to første spørsmålene ja, men svaret på spørsmål nummer tre er også ja. Det er derfor ikke stilt rekkefølgekrav til avløpsledning til kommunalt utslipp, til tross for at dette er en forutsetning for at området kan bygges ut.

Dette hindrer derimot ikke at kommunen kan stille krav om tilknytning til kommunalt hovedavløpsnett etter plan- og bygningsloven § 18 – 1 bokstav b.

Planens konsekvenser for barn og unge:

Lekeplasser er vist i plankartet og skal opparbeides før det gis brukstillatelse til hus nr. 2 innenfor planområdet. Planforslaget har store grøntområder til friluftsliv og fri lek. Barnehage og skole er ikke innen gangavstand til planområdet.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

Det er ikke registrert arter, miljø, landskap eller økosystem i planområdet som krever spesielle hensyn i planforslaget. Bekken i planområdet er lagt med hensynssone og det tillates ikke inngripen i bekken. Utbygging etter plan vil ligge inntil eksisterende bebyggelse slik at en unngår fragmentering.

Avstand til sjø:

Planforslaget ligger innenfor 100 – metersbelte til sjø. Planlagte boliger i vest ligger utenfor godkjent boligområde i kommuneplanen, inn på LNF – område. Dette er tidligere avklart i plansaken;

Tidligere lå veien på utsiden av boligområde BF4, og lagde dermed en barriere mellom boligene og LNF – området. Ut i fra et landskapshensyn er forelagte planforslag bedre, siden veien legges bak boligene. Ut i fra en vurdering om privatisering av strandsonen, er private hager mot slike soner lett et innslag som gjør at folk opplever området som privat. Dette avbøtes med at avstanden til sjø er så pass stor at påvirkningen fra hagene avtar mot sjøen. Så lenge hagene ikke vokser utenfor angitt boligområde, vil de fleste kunne passere komfortabelt uten at de føler at de trenger seg på et privat uteområde.

Rådmannen registrerer at det i innsendte merknader blir sagt at eksisterende naustområde er privatisert. Den rette fremgangsmåten for ulovlige tiltak i strandsonen eller bruksendringer som ikke er godkjent, er å melde dette til kommunen som tilsynssaker. Kommunen vil deretter undersøke om tiltaket er i strid med regelverket. Plansaken tar ikke stilling til eventuelle ulovligheter. Disse behandles som egne saker.

Planens innhold i et folkehelseperspektiv

Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal « fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet»

Det er gode muligheter for friluftaktiviteter i nærheten til planområdet. Det ligger derimot langt fra sentrum og forskjellige typer sentrumsrelaterte aktiviteter, og er derfor basert på bruk av bil.

Området har dårlig kollektivdekning med bare 1 rute (221) som har stopp på Kalstøveien to ganger om dagen på hverdager.

Det er lagt til grunn at det bygges ut eneboliger i dette området. Dette stemmer med anbefalt boligtetthet i området, som ligger på 1,2 enheter per da. Dette åpner ikke for like stor variasjon i familietyper som en forventer i tettere bebygde strøk.

Det er vurdert at planen sannsynligvis ikke har verken negativ eller positiv innvirkning på å forebygge kriminalitet med bakgrunn i lokalitet og utforming.

Med det som er sagt over kommer planforslaget dårlig ut i vurderinger ut fra et folkehelseperspektiv.

Planens forhold til private avtaler på eiendom gnr/bnr 83/28:

Gjennom private merknader er det blitt gjort oppmerksom på at det finnes private rettigheter på eiendom gnr/bnr 83/28. Dette gjelder rettigheter til vann (borehull/oppkomme) som ligger under regulert veg KV1 og tomt C. Privat avløpsløsning ligger under regulert snuhammer i enden av KV1. Godkjenning av en detaljreguleringsplan vil **ikke** oppheve de private rettighetene.

Servitutter er å anse som privatrettslige avtaler som kommunen som reguleringsmyndighet ikke trenger å ta hensyn til. Ved f. eks. søknad om oppfølging av ny bebyggelse innen det omregulerte området vil kommunen som bygningsmyndighet måtte gi byggetillatelse i samsvar med planen, selv om servitutten etter sitt innhold forbyr slik bebyggelse som reguleringsplanen gir anvisning på. Så lenge servitutten består, risikerer imidlertid tiltakshaver å bli stoppet i gjennomføringen av byggeplanene dersom servitutten blir påberopt av berettiget. Etter dagens rettstilstand vil tiltakshaver i et slikt tilfelle være henvist til å måtte søke servitutten eksproprietert etter oreigningsloven eller eventuelt avskiptet etter servituttoloven. Hvorvidt den eller de berettigede i så fall vil ha krav på erstatning må avgjøres konkret.

Rettigheter til vann ble gitt i 1980, i forbindelse med bygging av boliger. De er altså eldre enn 20 år. Så vidt kommunen har fått opplyst er det ikke inkludert en klausul om at rettigheten opphører når annen vannkilde er tilgjengelig. Det er siden lagt kommunal vannledning forbi området, som alle husstandene fikk pålegg om å koble seg til.

I utgangspunktet vil Statens Kartverk bare slette servitutter når den eller de som er rettighetshaver samtykker til sletting. Det er mulig å få slettet servitutter uten samtykke fra rettighetshaver, men da bør saken være helt kurant og ukontroversiell. Det må redegjøres for og dokumenteres at rettigheten ikke lenger er aktuell. Det blir trykt kunngjøring i avis, med frist for å fremsette protester. Hvis ingen protesterer, blir servitutten slettet. Dersom det kommer protester, og Statens Kartverk finner at protestene ikke er åpenbart grunnløse, blir slettebegjæringen avvist.

En kan også gå til jordskifteretten og kreve avskipping eller eventuelt omskipping (flytting), av servitutten. En må påregne noe saksbehandlingstid.

For reguleringsplanen betyr dette at før gjennomføring av planen, må de private rettighetene oppheves eller flyttes, hvis servituttene blir påberopt. Dette er en prosess utenom plansaken,

mellom de private partene. Siden saken er så omtvistet mellom partene, er det ikke sannsynlig at en kommer til en minnelig løsning.

Økonomi/ gjennomføring av planen:

Det er uvisst om planforslaget er økonomisk gjennomførbart. Ny adkomstvei i seg selv er beregnet til 2,2 millioner uten avløpsanlegg, mens adkomstvei og avløpsanlegg er beregnet i en grovkalkyle som vist over på rundt 5,4 millioner. Det er og har vært en forutsetning i planarbeidet at avløp føres sørover til kommunalt renseanlegg og-utslipp.

Boligene i planområdet har i dag privat avløpsløsning, og det er ikke en prioritet for Karmøy kommune at disse skal tilkobles kommunalt nett med det første. Det er derfor ikke sannsynlig at Karmøy kommune vil igangsette et arbeid for å legge avløpsledninger til Kalstø. Ut i fra dette, vil de private være den mest sannsynlige utbyggeren av avløpsledningen, der kostnadene skal fordeles på 6 enheter. Enheter innenfor BF1 vil ikke få nytte av veien i forelagte planforslag, og de kan derfor ikke bidra til kostnadsfordeling for den. De vil ha samme krav til avløpsanlegg sørover.

Saksbehandling:

Overnevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg for tekniske saker 1.gang i møte den 21.10.14 - sak 177/14 og følgende vedtak ble fattet:

- 1. Hovedutvalg for tekniske saker vedtar ved 1.gangs behandling forslag til reguleringsplan 4052 for Kalstø med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart datert 23.10.14).*
- 2. Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og berørte grunneiere varsles. Jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 18.12.14. Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Haugaland Kraft..... 12.11.14
2. Fylkesmannens miljøvernavdeling..... 28.11.14
3. Statens vegvesen, Rogaland vegkontor 08.12.14
4. Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen 09.12.14
5. Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen 22.05.15

B. Private merknader:

1. Olaus Signe Iversen..... 12.11.14
2. John Terje Simonsen..... 17.12.14
3. Nils Wergeland Krog..... 19.12.14
4. Nils W. Krog med flere..... 19.12.14

Saken ble etter at fristen for offentlig høring var gått ut lagt i bero i påvente av en avklaring og mulig løsning i forbindelse med arkeologiske undersøkelser i planområdet. Det ble avholdt et møte 12.5.2015 med tiltakshaver og fylkeskommunens kulturavdeling for å avklare forholdet og

finne en mulig løsning. Etter at det ble klart at det var mulig å løse forholdet rundt kulturminnet i plansaken, ble saken gjenopptatt.

Forslaget ble behandlet 2.gang i møte den 27.08.15 - sak 104/15 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg for tekniske saker viser til teknisk sjefs vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med teknisk sjefs anbefaling.

2. Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles. Jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 22.10.15. Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget etter 2. utlegging til offentlig ettersyn:

A. Uttalelser:

1. Statens vegvesen, region vest.....06.10.15
2. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen 16.10.15

B. Private merknader:

1. John Terje Simonsen og Liv Marit Simonsen, 22.10.15
2. COWI på vegne av Torhild Kalstø, 22.09.15
3. Olaug S. Iversen, 21.10.15
4. Olaug Signe Iversen, 22.10.15
5. Nils W. Krog med flere, 22.10.15

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

Forslaget ble behandlet 3.gang i møte den 10.12.15 - sak 150/15 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg for teknisk og miljø viser til teknisk sjefs vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med teknisk sjefs anbefaling.

2. Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles. Jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

3. Dersom det ikke kommer inn merknader med nye momenter, anses behandlingen i hovedutvalg for tekniske saker som avsluttet og saken legges fram for kommunestyret. Jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 10.02.16. Gassco og Statoil fikk utsatt frist til å komme med merknad til planarbeidet. Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget etter 3. utlegging til offentlig ettersyn:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen 05.02.16
2. Fylkesmannen i Rogaland 08.01.16
3. Statens vegvesen, region vest..... 22.12.15

B. Private merknader:

4. Olaus S. Iversen..... 10.02.16
5. Nils W. Krog 09.02.16
6. Nils W. Krog 09.02.16
7. Nils W. Krog 09.02.16
8. John Terje Simonsen og Liv Marit Simonsen..... 09.02.16
9. Gassco og Statoil..... 22.02.16

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

Forslaget ble behandlet i kommunestyremøte den 02.05.16 – sak 40/16 - og følgende vedtak ble fattet:

Planen sendes tilbake til administrasjonen og kommunestyret ber om en redegjørelse på innholdet i avtalen med Statoil (inngått i april 2000) og hvilke konsekvenser det innebærer i forhold til boligbygging i planens område.

Forslaget ble behandlet i kommunestyremøte den 19.09.16 – sak 86/16 - og følgende vedtak ble fattet:

Hele saken sendes tilbake til administrasjonen med retningslinjer om at planen skal omarbeides og at de boligene som ligger innenfor sikringssonen skal tas ut.

Planforslaget ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 5.gang i møte den 08.12.16 - sak 184/16 og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø viser til teknisk sjefs vurdering og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med kommunestyrets vedtak av 19.09.16 – sak 86/16.

2. Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 15.02.17. 1 privat samt Gassco AS fikk utsatt frist til å gi merknad.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen 27.01.17
2. Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen..... 09.02.17
3. Fylkesmannens miljøvernnavdeling 24.01.17
4. Kystverket 2. distrikt. 15.02.17
5. Statens vegvesen, Rogaland vegkontor..... 13.02.17

B. Private merknader:

1. Nils W. Krog med flere 07.03.17
2. Nils W. Krog 07.03.17
3. Tove Havaas..... 19.02.17
4. John T. Simonsen og Liv Marit Simonsen 15.01.17
5. Cowi, på vegne av Torhild Kalstø 10.02-17
6. Gassco AS 02.03.17

Fylkesmannen fremmet innsigelse til planforslaget datert 24.01.2017. Se sammendrag av innkomne uttalelser og merknader, 4. offentlige høring.

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 6.gang i møte den 27.04.17 - sak 55/17 og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar plan 4052 slik den foreligger nå.

2. Hovedutvalg teknisk og miljø ber, om nødvendig, administrasjonen holde et oppklaringsmøte med fylkesmannen.

Hovedutvalgets begrunnelse for vedtaket:

De forhold som Fylkesmannen nå kommer med innsigelse mot, har ligget uendret i planforslaget fra 2014 og hovedutvalg teknisk og miljø finner det svært merkelig at innsigelsen kommer først nå. Tiltakshaver har i 2,5 år trodd at disse punktene i planen var i orden og finner det svært uryddig at innsigelsen kommer først nå.

I et eventuelt oppklaringsmøte med Fylkesmannen må man få en forklaring på hvorfor de kom med disse innsigelsene så sent i prosessen.

Brev med forespørsel om møte ble sendt 19.5.2017, og møte ble avholdt 15.6.2017. Nytt forslag til kart ble utarbeidet over sommeren og oversendt Fylkesmannen. Referat fra møtet er vedlagt saken.

Det ble enighet om å gjøre følgende endringer i planforslaget:

Flytte ny adkomstveg til nye boliger slik at denne ikke deler et grøntområde.

Smalne inn adkomstveg fra 6 til 5 meter.

Som følger av å flytte adkomstvegen måtte kryss fra fylkesvegen inn til eksisterende boliger legges noe om. Dersom en skulle opprettholdt krysset slik det var, ville det blitt to kryss ut i

fylkesvegen forholdsvis tett i hverandre. Slike løsninger gir vanskeligere og mer uoversiktlig trafikkbilde.

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 7.gang i møte den 05.10.17 - sak 136/17 og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø viser til teknisk sjefs vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med teknisk sjefs anbefaling.*
2. *Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 13.12.17.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen 07.11.17
Fylkesmannens miljøvernavdeling 02.11.17
Statens vegvesen, Leikanger vegkontor 14.11.17
Karmsund Havn IKS 05.12.17

B. Private merknader:

Torhild Kalstø 13.11.17 og 05.12.17
Geir Kalstø 24.11.17
Elin Kvalavåg Sørvaag og Frode Sørvaag 13.12.17

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 8.gang i møte den 27.02.18 - sak 30/18 og følgende vedtak ble fattet:

Saken trekkes og sendes tilbake til administrasjonen.

Administrasjonen har gjennomgått plansaken på nytt, deriblant sett på rammene rundt planforslaget. Etter 4 år har det kommet flere nye planer, deriblant overordnede planer. Administrasjonen anbefalte at planen ble avvist, ettersom den er i strid med flere overordnede planer.

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 9.gang i møte den 2.10.18 - sak 112/18 og følgende vedtak ble fattet:

1) Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-10.

2. I ett folkehelseperspektiv er det svært positivt at det er lett å drive med fritidsaktiviteter knyttet til friluftsliv i området. Selv om det er negativt for planen at bebyggelsen mest sannsynlig blir bilbasert, mener hovedutvalg teknisk og miljø at den positive siden med friluftsliv vektes tyngre.

3. Planen har vært til behandling i hovedutvalg teknisk og miljø/kommunestyret 10 ganger tidligere og har gjennomgått betydelige endringer og tilpasninger til krav siden 2014. Ut fra en helhetsvurdering, hvor også historikk vektlegges, mener hovedutvalg teknisk og miljø at fordelene med å legge ut planen er klart større enn ulempen.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 28.11.18.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- 6. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen 27.11.18
- 7. Fylkesmannen i Rogaland 27.11.18
- 8. Statens vegvesen, region Vest 20.11.18

B. Private merknader:

- 5. Tove Havaas 28.11.18
- 6. Frode Sørvåg 27.11.18
- 7. Jon Terje Simonsen og Liv Marit Simonsen 28.11.18
- 8. Margaretha Hederen 27.11.18
- 9. Nils W. Krog, Margaretha Hederen, Frode og Elin Sørvåg,
Magne Tørresdal, Kenneth Stigen 28.11.18

Sammendrag av uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt. Det opplyses for ordens skyld om at det bare er innkomne merknader og uttaler fra siste offentlige ettersyn (offentlig ettersyn nr. 6) som er vedlagt saken. Det er sammendrag og kommentarer til tidligere merknader og uttaler, men det er blitt så mange merknader at det vil være upraktisk å legge alle ved i saksfremlegget. De ligger ved saken som eget vedlegg.

Rådmannen vil bemerke:

Rådmannen vil påpeke at det i løpet av tiden denne planen har vært behandlet, har blitt vedtatt overordnede planer som dette planforslaget er i strid med. Dette gjelder først og fremst kommunedelplanen for idrett og fysisk aktivitet, og kommunedelplanen for klima og transport.

Kommunedelplanen for idrett og fysisk aktivitet har som blant annet mål å sikre allmennheten tilgang til område for fysisk aktivitet, flere aktive medlemmer i idrettslagene, at flere innbyggere driver fysisk aktivitet og økt hverdagsaktivitet. Forelagte planforslag legger opp til utbygging i et

område som ikke har tilgang på tilrettelagte treningsområder i sykkel- eller gangavstand. Dette er i strid med målet om økt hverdagsaktivitet, som forutsetter at folk i økt grad bruker gange – eller sykkel til gjøremål i hverdagen.

Kommunedelplanen for klima og transport har blant annet som mål å fortette eksisterende by- og tettstedsområder, redusere utbyggingen av landbruks-, natur- og friluftsområder, arbeide for en nullvekst i personbiltransporten, og i økende grad tilrettelegge for transportformer som gange, sykkel og kollektiv.

Planområder er avsides og ikke i tilknytning til noen av byene eller tettstedene i kommunen. En kan ikke kalle de eksisterende boligene i områdene et tettsted, da de ikke oppfyller to av de tre elementene som utgjøre definisjonen av et tettsted:

- Minimum 200 innbyggere
- Minsteavstand mellom boligene som ikke overstiger 50 meter
- En bymessig næringsstruktur

Dette utgjør et problem, fordi det forutsetter bruk av bil for å bo i området. Dette er i strid med de overordnede målene som er vedtatt i kommunedelplanene. Kommunen må også vurdere at slik spredt bebyggelse på sikt medfører utgifter for kommunen. Dette kan være i form av utgifter i forbindelse med vedlikehold av teknisk infrastruktur som vei, vann, og avløp, eller utføring av kommunale tjenester som renovasjon, skoleskyss, hjemmetjenester og liknende.

Rådmannen vil også advare om at punkt to i hovedutvalgets begrunnelse for å legge planforslaget ut på ny høring og fortsette planarbeidet, er svært tynn. Fritidsaktiviteter kan man holde på med i tettsteder og byer i like stor grad eller større grad, enn man gjør langt fra fasiliteter. Friluftsliv i fjell og utmark er i Norge like lett tilgjengelig fra de største byene som fra bygdene rundt om kring. Det er dessuten langt mer til folkehelse og vurdering av god folkehelse enn om folk kan drive friluftaktiviteter i sitt nærområde. Dersom planforslaget blir påklaget, er dette et punkt som ikke vil holde under ettersyn, og Rådmannen anbefaler at det ikke tas med i eventuelle begrunnelser for vedtak.

Det er blant flere av de som allerede bor i planområdet sterk motstand til planforslaget. Dette er et forhold mellom forslagstiller og de lokale beboerne, men Rådmannen vil påpeke at det ikke vil gjøre gjennomføringen av planforslaget enklere. De privatrettslige forholdene må løses mellom partene før planforslaget kan gjennomføres.

Rådmannens konklusjon:

Dette planforslaget har møtt stor motstand, større enn det som er normalt i en plansak i kommunen. Det har derfor pågått over lengre tid enn det som er vanlig. I løpet av den tiden har kommunens syn på ulike overordnede mål endret seg, og det er vedtatt andre planer enn de som var gjeldende ved oppstart av planarbeidet.

Rådmannen kan ikke anbefale kommunestyret å vedta planer som er i strid med flere overordnede kommunale planer. Det er Rådmannens oppgave å fremlegge forslag som er i samsvar med kommunens overordnede mål, i tråd med plan- og bygningsloven og

forvaltningsloven. Det er gitt i enhver plansak at kommunens vurderinger frem til godkjenning av plan er foreløpige og faglige. Dette innebærer at ny informasjon eller nytt regelverk underveis i planprosessen kan endre kommunens vurdering av en sak. Det er det som har skjedd i denne saken.

Når det er sagt, så er planforslaget i teorien gjennomførbart. De innsigelser som er kommet inn er det funnet løsninger for, og planforslaget er justert for å ta høyde for sikringssonen rundt gassrørledningen. Det er ikke registrerte arter eller miljø som krever spesielle hensyn i planområdet, bortsett fra bekken som er ivaretatt. Kulturminnet er ivaretatt gjennom båndleggingssonen og planbestemmelsene.

Dersom kommunestyret finner grunn til å fravike overordnede planer, kan et forslag til vedtak se slik ut:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Kalstø med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 01.07.19), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannen anbefaler at kommunestyret begrunner vedtaket dersom Rådmannens anbefaling ikke vedtas. Begrunnelsen må inneholde en forklaring på hvorfor kommunestyret ønsker å gå imot overordnede planer, og hvorfor akkurat denne planen skal anses som et unntak fra alle andre planer som behandles. Mangel på begrunnelse kan føre til opphevelse av vedtak om godkjenning, dersom planen påklages. Begrunnelsen må også være relevant, og helst ikke skape presedens for andre saker.

Rådmannen i Karmøy, 15.05.2019

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

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.

Det gjøres oppmerksom på at for lesbarhetens skyld er merknader og uttalelser fra tidligere offentlige ettersyn flyttet til et eget vedlegg.

Merknader og uttalelser til 6. gangs offentlige ettersyn:

Offentlige uttalelser:

Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 27.11.2018:

Fylkesrådmannen viser til tidligere uttalelser i saken. Har ingen ytterligere merknader til planen.

Fylkesmannen i Rogaland, 27.11.2018:

Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader i saken.

Statens vegvesen, region vest, 20.11.2018:

Statens vegvesen har ingen nye merknader.

Private merknader:

Frode Sørvaag, 27.11.2018:

Det fjøres oppmerksom på at gnr/bnr 28/150 har tinglyst rett til vannuttak fra borehull på gnr/bnr 83/28. Borehullet befinner seg sentralt på det som betegnes som tomt C. Vi ber om at planforslaget endres.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til gjennomgang av private rettigheter/heftelser på gnr83 bnr 28 i saksfremlegget. Slike private forhold er ikke nødvendigvis i veien for en reguleringsplan. De må ordnes opp dersom berettigede påberoper seg servitutten, men de er ikke til hinder for at planen kan vedtas med punkter som er i strid med de private servitutter.

Tove Havaas, via Jeanette Fossum, 28.11.18:

Ønsker at hennes to eiendommer, gnr/bnr 83/102 og 83/177 skal forbli uberørt, slik det var når hun kjøpte dem. Opplyser at hun også har kloakk på vist lekeområde som må hensyntas.

Rådmannens kommentar:

Eiendom 83/102 er vist til bolig, siden den er bebyggd allerede. Eiendom 83/177 er vist til grøntområde, i tråd med kommunestyrets vedtak 19.09.16 – sak 86/16. Rådmannen viser ellers til sin gjennomgang av privatrettslige avtaler i et område som reguleres i saksfremlegget (under overskriften: Planens forhold til private avtaler på eiendom gnr/bnr 83/28).

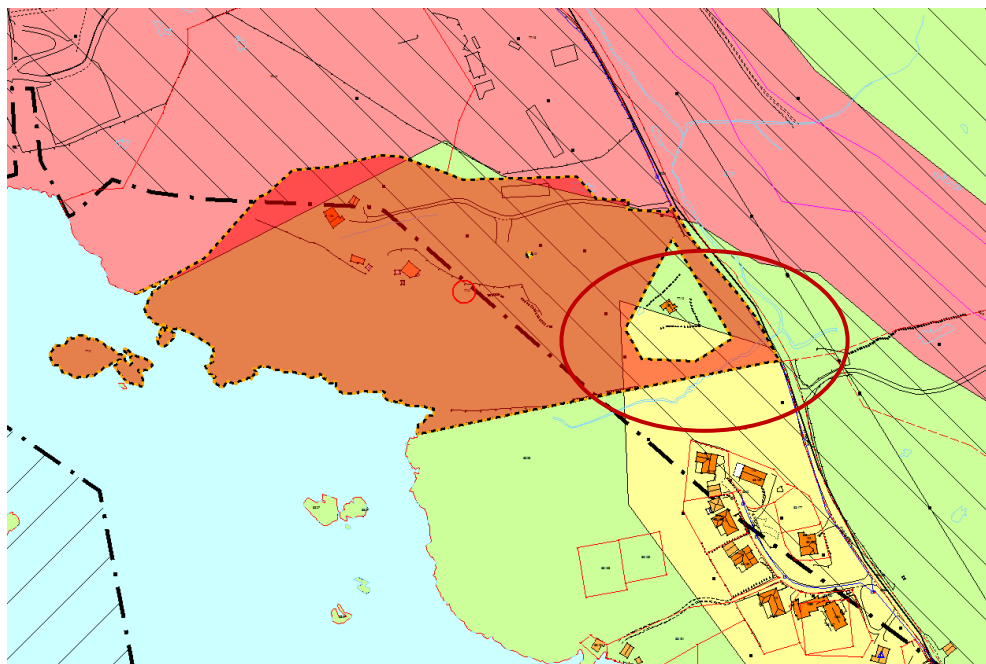
Jon Terje Simonsen og Liv Marit Simonsen, 28.11.2018:

Vår hovedinnvending til reguleringsplanforslaget er at alle arealer som per dags dato er regulert til boligformål på vår eiendom «eksproprieres» til fordel for utbyggers behov for grøntareal slik at vår eiendom i sin helhet blir liggende i LNF. I praksis vil vi miste alle muligheter for å utvikle vår eiendom med tanke på boligutbygging. Gnr/bnr 77/1 FBF1 har fått beholde sin status som fritidsbolig.

Som det fremkommer av kommuneplanen har Statoil med sitt anlegg på Kalstø ført til at store arealer allerede er båndlagt og begrenser vår mulige utnyttelse av eiendommen (gnr/bnr 77/2).

Rådmannens kommentar:

Disse forholdene har vært tidligere kommentert i plansaken. Areal på eiendom 77/2 som i kommuneplanen er regulert til bolig, ligger innenfor sikringssonen til gassrørledningen. På bildet under vises dette tydelig. Det markerte området er eiendom 77/2. I sirkelen vises området som i kommunen er vist til boligområde på eiendom 77/2. Resten av arealet er LNF -formål, med unntak av noen områder i nord som er vist til tjenesteyting.



Kommunestyret vedtok 19.09.16 – sak 86/16 at boligområder innenfor sikringssonen skulle tas ut av planforslaget. Det hadde ingenting med behov for grøntareal å gjøre, men alt å gjøre med sikringssonen rundt gassrørledningen og samfunnssikkerhet. Uavhengig av om forelagte planforslag vedtas eller ikke, vil det ikke tillates nye boliger innenfor sikringssonen, i tråd med avtalen som Karmøy kommune inngikk med Statoil 15.02.2000. Resterende areal på eiendom 77/2 er ikke vist til boligformål, og vil heller ikke kunne nyttes til dette med mindre det skjer en endring av formålet i kommuneplanen. Eksisterende boliger og hytter er vist med det formålet de er godkjent som og er i bruk til.

Margaretha Hederen, 27.11.2018:

Vil opplyse at det siste reguleringsplanforslaget for gnr/bnr 83/28 m. fl innebefatter en veitrase som er lagt så å si midt oppå tinglyst vannrett for gnr/bnr 83/150. I tillegg vil grunn/sprengingsarbeider kunne skade vannåren som vannretten gir tilgang til. Dette må tas hensyn til.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen viser til gjennomgang av private rettigheter/heftelser på gnr83 bnr 28 i saksfremlegget. Slike private forhold er ikke nødvendigvis i veien for en reguleringsplan. De må ordnes opp i før gjennomføring av planen, men de er ikke til hinder for at planen kan vedtas med punkter som er i strid med de private servitutter. Videre viser Rådmannen til sin kommentar til saken, om forholdet mellom planen og de etablerte beboere i området.

Samlet merknad fra Nils W. Krog, Margaretha Hedren, Frode og Elin Sørvåg, Magne Tørresdal og Kenneth Stigen, 28,11.2018:

Det vises til administrasjonens vurdering av planforslaget, og sier seg enig i flere av vurderingene. De vil påpeke at forslaget vil få en minsteavstand fra sjø til boligtomt på 36 meter. Dette, kombinert med terreng vil gjøre at det ikke er mulig å passere bebyggelsen uten at man føler at man kommer inn på privatisert område. Selve strandområdet er privatisert og innbyr ikke til passering.

Merknaden inneholder også en del stilet direkte til hovedutvalget for tekniske saker og miljø. Rådmannen gjengir ikke det her, da dette ikke er til plansaken, men til det politiske organet.

Oversikt over vedlegg:

Merknader

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Skisse til teknisk plan

Oversiktskart

Utsnitt av kommuneplanen

Avtale

Kart til avtale

Kv1 kladd

Samlet oppsummering av tidligere innkomne merknader, og kommentarer