



Dato: 15.10.2018  
Saksnr.: 2015/1732  
Løpenr.: 32388/2018  
Arkiv: L13  
Saksbehandler: Vivian Mortveit

## **2. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR EIKELI - STEINSVIK - PLANID 201517**

<b>Saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
120/18	Teknisk utval	22.11.2018
73/18	Kommunestyret	11.12.2018

### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Tysvær kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplan for Eikeli, planId 201517, med tilhørende reguleringsbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

Sigurd Eikje  
rådmann

Bjørn Bruaset  
Teknisk sjef

### **BEHANDLING I TEKNISK UTVAL - 22.11.2018**

Teknisk utvalg slutter seg enstemmig til rådmannen sitt forslag til vedtak.

### **BEHANDLING I KOMMUNESTYRET - 11.12.2018**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK I KOMMUNESTYRET - 11.12.2018**

Tysvær kommunestyret godkjenner detaljreguleringsplan for Eikeli, planId 201517, med tilhørende reguleringsbestemmelser, plankart og planbeskrivelse.

## **SAKSUTREDNING:**

### **1. Bakgrunn:**

Sivilarkitekt Kåre Førland har på vegne av Terje Gunnar Steinsvik og Leif Karsten Steinsvik utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Eikeli, del av gbnr 37/1.

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for fritidsboliger, grøntområder, båtplasser og naust. I kommuneplanen er deler av området i detaljreguleringsplanen regulert til framtidig fritidsbebyggelse, felt B12.1.

Det ble gjennomført oppstartsmøte den 09.09.2015, hvor kommunen informerte om at båtplassene som var tenkt lagt inn i kommuneplanen på gbnr 37/1 ble tatt ut i høringsrunden av Fylkesmannen. Kommunen gav i møtet tillatelse til å legge dette inn i detaljreguleringsplanen for å kunne imøtekomme kommuneplanbestemmelsene vedtatt 08.09.2015 om krav om båtplasser til sjønære hytter. I september 2018 ble kommuneplanbestemmelsene revidert og dette kravet er nå tatt ut av bestemmelsene.

Planarbeidet ble varslet med brev til naboer, grunneiere, offentlige organ og andre interessenter i oktober 2015. Oppstart ble også kunngjort i Haugesunds avis og Tysvær Bygdeblad.

Detaljreguleringsplanen ble tatt opp til 1. gangsbehandling i teknisk utvalg 31. mai 2018. Planen ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn i 45 dager i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10. Høringsfristen ble satt til den 25.07.2018.

### **2. Offentlig ettersyn:**

Ved kunngjøring av offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen, kom det inn følgende merknader/kommentarer:

1. Karmsund Havn IKS, datert 11.06.2018
2. Fiskeridirektoratet, datert 28.06.2018
3. Rogaland Fylkeskommune v/regionalplanavdelingen, datert 28.06.2018
4. Fylkesmannen i Rogaland, datert 29.06.2018
5. Statens vegvesen, datert 09.07.2018
6. Kystverket Vest, datert 25.07.2018

#### **Karmsund Havn IKS:**

Karmsund havn har ingen merknader til planforslaget.

#### **Rådmannen sin kommentar:**

Ingen kommentar.

#### **Fiskeridirektoratet:**

Fiskeridirektoratet region Sør har registrert gyteområde for kysttorsk og ålegrasseng i tilknytning til tiltaket, som bl.a er å sette opp brygge.

Vi vurderer at tiltaket er lite og at det i begrenset grad vil ha negativ effekt på gyteområde og ålegressforekomst. Vi tilrår at så lite som mulig av sjøarealet tas i bruk og at det tas hensyn til ålegressforekomsten i området når bryggen blir satt opp.

#### **Rådmannen sin kommentar:**

Aktuelle tiltak ligger utenfor området med registrert ålegrasseng. Bestemmelsene sikrer at det ikke er tillatt med bunnfeste på utriggere eller flytebrygge, men at disse skal festes i brygga. I tillegg er det i bestemmelsene gitt at dersom det må sprenges og fylles ved utbygging av naust og brygge er det ikke tillatt å benytte massene som fyllmasse i sjø. Naust og brygge skal forankres i berg. Rådmannen vurderer at planbestemmelsene ivaretar hensynet til ålegressforekomsten og at tiltakene i sjø vil ha liten negativ effekt på gyteområde og ålegressforekomsten.

### **Rogaland Fylkeskommune:**

Fylkesrådmannen mener i utgangspunktet er det uheldig at det blir lagt opp til et småbåtanlegg med mulighet for naust i et område som ikke åpner opp for denne type aktivitet i kommuneplanen. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at tilgang til båtplasser må løses i eksisterende småbåthavner. Ellers vil det være viktig at naustene blir plassert på en slik måte at de ikke er til hinder for fri ferdsel langs stranden.

#### Rådmannen sin kommentar:

Planen tar hensyn til allmennhetens tilgang i strandsonen, og planlagt tiltak vil føre til at området blir mer tilgjengelig for allmennheten enn det er i dag. I oppstartsmøtet gav kommunen tillatelse til å regulere for naust og småbåtanlegg i tilknytning til fritidsboligene for å kunne imøtekomme bestemmelsen i kommuneplanen. I oppstartsvarselet var det også opplyst at det skulle reguleres for de formålene som nå er i planen, og fylkeskommunen hadde ingen merknader til dette ved oppstart. Kommuneplanbestemmelsene er nå revidert og ble vedtatt den 25. september 2018. Bestemmelsen om krav til båtplasser er endret til «*Det bør setjast av areal til båtplassar for sjønære hytter i reguleringsplan.*», jfr § 6.3.14 i kommuneplanbestemmelsene. Rådmannen ser allikevel ikke at dette gir grunnlag for å ta ut området regulert til naust og småbåthavn så sent i planprosessen.

### **Fylkesmannen i Rogaland:**

Det er positivt at byggjegrænse for hyttene er satt 100 meter frå sjøen. Når det gjelder området regulert til naust og småbåthavn, saknar vi i plandokumenta ein nærare vurdering av kapasitet i eksisterande småbåthamn på staden. Båtplassar for dei nye hyttene bør fortrinnsvis løysast i her, anten ved å ta i bruk ledige plassar, eller ein mindre utviding dersom det er mogeleg. Fylkesmannen har derfor **fagleg råd** om at båtplassar for nye hytter løysast i eksisterande småbåthamn, framfor å ta i bruk i nytt område.

Fylkesmannen har utover dette ikkje vesentlege merknader til planen.

#### Rådmannen sin kommentar:

Nærmere vurdering av kapasiteten i eksisterende småbåthavner i området har ikke vært tema for planen fra starten av da disse ligger langt fra planområdet og i tilknytning til andre hytteområder. Se for øvrig til rådmannen sin kommentar til fylkeskommunen over.

### **Statens vegvesen:**

Planområdet grenser til fv. 776 og har avkøyrsel frå fylkesvegen. Statens vegvesen sine interesser i området er knytt til fylkesvegen, og vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeigar.

Statens vegvesen sine innspel til oppstart er grundig vurdert i planarbeidet. Det har også vore god dialog mellom Statens vegvesen og tiltakshavar i planprosessen.

Statens vegvesen har ingen merknader til planframlegget.

#### Rådmannen sin kommentar:

Ingen kommentar.

### **Kystverket vest:**

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

#### Rådmannen sin kommentar:

Ingen kommentar.

### 3. Rådmannen sine merknader og tilråding:

Detaljreguleringsplan for Eikeli regulerer området med fem nye frittliggende fritidsboliger i samsvar med kommuneplanen. I tilknytning til fritidsboligene er det satt av et område ved sjø for naust, brygge og småbåtanlegg for å sikre at fritidsboligene har tilgang til sjø med båt plass. Sistnevnte var for å imøtekomme kommuneplanbestemmelsen pkt. 6.3.13 og rådmannen har vært positiv til at område kan inngå i planen i hele planprosessen. Kravet i kommuneplanen ble tatt ut da de reviderte bestemmelser ble vedtatt 25. september 2018 og ny bestemmelse pkt. 6.3.14 «*Det bør setjast av areal til båtplassar for sjønære hytter i reguleringsplan.*» inngikk. Rådmannen står fortsatt på sin vurdering igjennom hele planprosessen og område for naust, brygge og småbåthavn forblir en del av detaljreguleringsplanen.

Planbestemmelsene har basert seg på utforming og størrelser gitt i kommuneplanen, og revisjonen fra september 2018 medfører derfor endringer i bestemmelsene §§ 1.1.2, 1.1.3 og 1.4.2. Vedlagt viser bestemmelser de endringen som er gjort med rødt. Endringene i bestemmelsene er også innarbeidet i planbeskrivelsen.

Etter en samlet vurdering er rådmannen positiv til at detaljreguleringsplan for Eikeli, med tilhørende plankart, bestemmelser og planbeskrivelse legges frem for godkjenning av Teknisk utvalg og Tysvær kommunestyret.

#### Vedlegg

- 1 Plankart
- 3 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 1. gangsbehandling