



Dato: 12.10.2018  
Saksnr.: 2018/467  
Løpenr.: 31963/2018  
Arkiv: L12  
Saksbehandler: Vivian Mortveit

## 1. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR NAUST OG SMÅBÅTHAVN I GRØNEVIKA - GISMARVIK - PLANID 201802

Saksnr	Utvalg	Møtedato
119/18	Teknisk utval	22.11.2018

### RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Teknisk utval vedtar med dette at detaljreguleringsplanen for naust og småbåthavn i Grønevik – planId 201802 blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Sigurd Eikje  
rådmann

Bjørn Bruaset  
Teknisk sjef

### BEHANDLING I TEKNISK UTVAL - 22.11.2018

Enstemmig.

### VEDTAK I TEKNISK UTVAL - 22.11.2018

Teknisk utval vedtar med dette at detaljreguleringsplanen for naust og småbåthavn i Grønevik – planId 201802 blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

## **SAKSUTREDNING:**

### **1 Bakgrunn og formål med planen:**

Omega Areal har på vegne av grunneierne Sigve Gismarvik og Roy Magnus Ytterøy utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av eksisterende småbåthavn med rundt 20 nye båtplasser og tilhørende parkeringsplass. I tillegg er det foreslått mulighet for etablering av 7 naust med båtplass og parkering.

### **2 Plantype og planstatus:**

Planen er en detaljreguleringsplan. I kommuneplanen 2015 vedtatt av kommunestyret den 08.09.2015 er planområdet avsatt til områdene A-8.3 naust og småbåthavn og A-8.5 småbåthavn med krav om detaljreguleringsplan.

Det er ingen tilgrensede detaljreguleringsplaner i området.

### **3 Planavgrensning:**

Planområdet er på 9,3 daa, og ligger i Grønevika ved Gismarvik mellom Førresfjorden og Førlandsfjorden.

### **4 Medvirkning:**

Omega Areal sendte inn planinitiativ i forkant av oppstartsmøtet som ble avholdt den 21.03.2018. Planarbeidet ble så varslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 i brev til naboer, grunneiere, offentlige instanser og andre berørte den 05.04.2018. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Haugesunds avis, Tysvær Bygdeblad, samt kommunen og Omega Areal AS sine nettsider. Innen fristen for å komme med merknader den 18.05.2018 var det kommet inn til sammen 11 merknader, disse er referert og kommentert i planbeskrivelsen kapittel 10.

### **5 Konsekvenser av planforslaget:**

Kommunen har vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Detaljreguleringsplanen er stort sett utarbeidet i samsvar med kommuneplanen, og er vurdert til å ikke ha vesentlig virkning på miljø og samfunn, se også vurdering i planbeskrivelsen kapittel 7.

Kapittel 10 i planbeskrivelsen gir en vurdering av virkning/konsekvenser av planforslaget vurdert opp mot:

- Overordnet plan
- Landskap
- Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven
- Strandsone, rekreasjonsinteresser og friluftsliv
- Trafikkforhold

### **6 Planområdet**

#### **Arealbruk i dag og tilstøtende arealbruk:**

Planområdet er i hovedsak benyttet til småbåthavn med rundt 35 båtplasser og tilhørende servicebygg og parkering i dag. Området som i kommuneplanen er satt av til kombinert bebyggelse og anlegg er ubebygget, for utenom en brygge av stein med betongdekke i sjøen. Planområdet ligger i en vik som er utbygget med boliger, hytter naust og kaianlegg. Terrenget er kupert med stedvis bart fjell ned mot sjøen og tett vegetasjon mellom de bebygde områdene.

#### **Kulturminner og kulturmiljø:**

Det aktuelle planområdet på land har tidligere vært vurdert av fylkeskommunen i forbindelse med varsel om reguleringsplan for Halsaneset. I uttalen fra fylkeskommunen og Stavanger maritime museum ved varsel om oppstart ble det informert om at det ikke er behov for ytterligere registreringer i planområdet.

#### **Naturverdier:**

Det er foretatt søk i tilgjengelige naturbaser på viktige eller sårbare naturtyper, arter og naturmiljø på land og i sjøen i og i nærheten av planområdet. Det er registrert et større gytefelt for kysttorsk i sjøen innenfor planområdet, og ut i fra uttalen til Fiskeridirektoratet er tiltaket vurdert til å ikke ha påvirkning på fiskeriinteresser eller maritimt biologisk mangfold.

I Temakart Rogaland er det registrert et mindre område med marin natur, ålegras, modellert data fra NIVA. Modellen ble benyttet i kartlegging av ålegrasenger i 2011, hvor kun de områdene under kategori A og B ble kartlagt. Områdene som ligger inne i modellen kan bety tre ting: Det finnes ålegras, men av verdi C eller mindre, det finnes ålegras med verdi A eller B, men som ikke er oppdaget av modellen eller det er ikke ålegras her. Omega Areal har foretatt en befarings i området uten funn av ålegras. I tillegg har de hatt dialog med en lokal dykker som foretar inspeksjoner av sjøbunnen i småbåthavna og rundt flytebrygga, dykkeren har ikke registrert ålegras i området.

### **Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområder, barn og unge:**

Området benyttes stort sett av de som bor eller har hytte/naust i og rundt planområdet som benytter seg av området. Det er ikke kjennskap til at området er særskilt viktig for barn og unge.

### **Landbruk:**

Store deler av området rundt er regulert til LNF- området og inkluderer store deler av eksisterende bebyggelse. Nærmeste dyrka areal ligger ca. 40 meter i luftlinje fra plangrensen i nord. Planforslaget er vurdert til å ikke medføre ulemper for landbruksinteressene i området.

### **Trafikkforhold:**

Fylkesvegen som går fra Mjåsund fram til Grønevika er smal og har en veibredde mellom 4- 4,5 meter, men har forholdsvis godt sikt. Fartsgrensen varierer fra 80 km/t på den første delen og reduseres til 60 og 50 km/t på siste del. Årsdøgntrafikken på fylkesvegen er ifølge Statens vegvesen sin kartbase på 500 ÅDT.

### **Teknisk infrastruktur:**

Det er kommunalt vann i planområdet og privat avløpsanlegg.

## **7 Planforslaget:**

Forslag til detaljregulering for naust og småbåthavn i Grønevika er mottatt fra Omega Areal AS. Planforslaget som foreligger består av:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

### **Planlagt arealbruk:**

Det er i kommuneplanen to områder regulert til framtidig Småbåthavn og Naust og småbåthavn. De to grunneierne har derfor gått sammen om å detaljregulere område. Innenfor område avsatt til småbåthavn vil planen legge til rette for utvidelse av eksisterende småbåthavn med ca. 20 nye båtplasser som til sammen blir ca. 55 båtplasser. I småbåthavnen er det eksisterende servicebygg og parkeringsplass som nå inngår i reguleringsplanen. Område avsatt til naust og småbåthavn er i dag ubebygget, og planen vil åpne opp for naust med tilhørende båtplasser og parkeringsplass. Den kommunale vegen som går igjennom planområdet reguleres inn i henhold til kommunen sin vegnorm med en bredde på ca. 5 meter.

#### Naustområdet:

Planen legger kun opp til ny bebyggelse av naust, som skal utformes i samsvar med kommuneplanen. Foran naustene er det lagt opp til brygge/kai, og derfra er det tillatt med utriggere til fortøyning av båter.

#### Småbåthavn:

Eksisterende servicebygg til småbåthavnen inngår i planområdet, denne var nylig ferdigstilt da den gamle ble revet og den nye satt opp.

Eksisterende flytebrygge i småbåthavnen er 40 meter lang, denne og i tillegg noen utriggere langs kaien gir til sammen 35 båtplasser i dag. I planforslaget er det lagt opp til en forlenging av brygga med 32 meter, og brygga flyttes lenger sør for å gi bedre tilkomst i nord. Ut fra flytebryggen åpnes det opp for utriggere på sørsiden på maks 7 meter og på nordsiden på maks 10 meter.

### **Reguleringsformål i planen:**

Reguleringsformål	Kommentarer
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)	Omfatter planlagt ny flytebrygge for småbåthavna.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)	Omfatter to områder for faste brygger/kaier innenfor planområdet.
Naust (BUN)	Omfatter ett område for utbygging av naust.
Annen særskilt bebyggelse - Servicebygg (BAS)	Omfatter eksisterende service bygg for småbåthavna.
Øvrige kommunaltekniske anlegg (KT)	Omfatter område for plassering av avfallsholdere for fritidsbebyggelsen som ligger på øya Høvring (Karmøy kommune), samt for avfallsdunker knyttet til småbåthavna og servicebygget.
Veg (SV)	Kommunal veg igjennom planområdet.
Kjørveg (KV)	Private/felles avkjørsler fra den kommunale vegen.
Gatetun (SGT)	Område mellom den kommunale vegen og småbåthavna er regulert til gatetun.
Parkering (PA)	Omfatter to områder for parkering.
Grønnstruktur (G)	Grønnstruktur innenfor planområdet.
Ferdsl (VFE)	Områder i sjø for fri ferdsel.
Småbåthavn (VS)	Omfatter tre områder for småbåthavn, der det er tillatt å legge ut utriggere fra kai/brygge.

### **Parkering:**

For småbåthavna er det regulert inn 37 parkeringsplasser på felt f\_PA1, dette er i tråd med det som tidligere er godkjent i byggesøknad for parkeringsplassen. Antallet parkeringsplasser i tilknytning til kravet i kommuneplanen er godt innenfor, da det er et minimumskrav på ca. 19 parkeringsplasser i henhold til antall båtplasser i småbåthavnen.

For naustene er det regulert inn 7 parkeringsplasser på felt f\_PA2 en parkeringsplass per naust i samsvar med kravet i kommuneplanen.

### **Trafikkløsning:**

Den kommunale vegen igjennom planområdet o\_SV er regulert i henhold til kommunen sin vegnorm med en bredde på fem meter, og er bredere enn det vegen er i dag. Fra den o\_SV er det planlagt tre avkjørsler to til parkeringsplassene og en til gatetunet. Sikt og byggegrenser er i samsvar med vegnormen.

### **Offentlige anlegg:**

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg i planområdet.

### **Universell utforming:**

Det er ikke lagt inn krav om universell utforming av flytebryggen da dette er svært utfordrende å få til da høyde forskjellen varierer med tidevannet. Området for naust med parkering ligger i et område som er kupert, og det vil trolig legges opp til trapp fra parkeringsplassen til naustene. Det er likevel mulig å komme seg til naustene via gatetunet.

### **Vann og avløp:**

Eksisterende småbåthavn og servicebygg er i dag tilknyttet kommunalt vann og har privat avløpsanlegg. For naustene er det åpning for å legge inn vann og toalett. Innlagt vann krever utsleppsløyve og dette vil da komme som krav i videre prosjektering av området og i byggesøknaden.

### **Renovasjon:**

Området KT er avsatt til oppstilling av avfallsbeholdere for småbåthavna med servicebygg og for hytteiere på Høvring i Karmøy kommune. For naustområdet er det ikke lagt opp til noen avfallshåndtering og eierne selv må sørge for en løsning på dette.

## **8 Samfunnstrygghet/ROS:**

ROS- analysen er gjennomført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven § 4-3, se vedlegg.

## **9 Merknader til oppstart av planarbeidet:**

Det er mottatt merknader fra Rogaland fylkeskommune, Karmsund Havn, Statens vegvesen, Haugaland Kraft, Kystverket vest, Stavanger maritime museum, Rogaland fylkeskommune kultur,

Fylkesmannen, Fiskeridirektoratet og Odd Andre Simonsen (to merknader). Merknadene er kommentert og vurdert i kapittel 10 i planbeskrivelsen.

## **10 Administrative uttalelser til oppstart av planarbeidet:**

Planen sendes på intern høring i kommunen ved 1. gangsbehandling.

## **11 Rådmannen sin kommentar:**

Forslag til detaljreguleringsplan for naust og småbåthavn i Grønevika, Gismarvik er i samsvar med kommuneplanen bortsett fra arealet nord for vegen regulert til parkering (PA1). I sak 448/16 ble det gitt dispensasjon fra LNF- formålet i kommuneplanen til parkering for småbåthavna, og rådmannen ser positivt på at det nå foreligger et forslag til en helhetlig plan for småbåthavna med tilhørende anlegg.

Småbåthavna ligger inne i en bukt omkranset av flere eiendommer med behov for tilgang til sjø og ferdsel i båt til og fra sin eiendom. Utvidelsen av småbåthavna er planlagt slik at den sikrer god tilkomst for alle eiendommene i nord og sør for småbåthavna. Plasseringen av flytebyggen med utriggere er planlagt etter grunnforhold i bukta og regulerer områder rundt flytebygga for fri ferdsel.

Rådmannen er positiv til at det nå foreligger et godt gjennomarbeidet planforslag for småbåthavna i tråd med dagens bruk av området, og i samsvar med kommuneplanen.

### Vedlegg

- 1 901 Plankart A3 12 10 2018
- 2 01 - Omega Areal - Føresegner - v1
- 3 02 - Omega Areal - Planskildring - v1
- 4 03 - Omega Areal - ROS analyse - v1
- 5 Tinging av oppstartsmøte
- 5 Referat fra oppstartsmøte