

Merknadsvurdering

Plan ID 4092 – Detaljreguleringsplan for Fiskå bolig

– gnr./bnr. 90/165.

KARMØY KOMMUNE

Varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeid var varslet gjennom annonse i Haugesunds avis og Karmøy kommunes nettside den 15.07.2021 med brev til grunneiere, naboer, berørte parter og offentlige instanser.

Ved innspill til varsel sto RH Oppmåling v/ Rune Hemnes som kontaktperson hvor endelig dato for innspill var 27.08.2021.

Eier av tomt 90/19 kunne ikke varsles, og i samråd med kommunen ble vi fritatt for varling av denne eiendommen.

Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom 10 merknader til oppstartsvarselet 9 offentlige/ 1 privat (se Merknader og Uttalelser).

Innkommne merknader	Kommentar	Kommunal sjef teknisk sin kommentar
22.07.2021 1 STATSFORVALTER ROGALAND Vår vurdering Planområdet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet fra sjø. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Kommuneplanen har også føringer som setter krav om minst 50 meter bygge avstand fra strandsonen. Planområdet ligger innenfor 40 meter fra strandsonen. Strandsonen i det aktuelle området fremstår som et viktig restareal i en ellers bebyggt strandsonen. Basert på den sentrale beliggenheten og at det er mange boliger i området, vil det være viktig at ferdsels- og oppholds potensialet ikke blir verre som følge av en ytterligere utbygging	Merknaden deres tas i betraktning. Tiltakshaver har som resultat av dette redusert tiltakene i planområdet betydelig, vi har godt vekk fra etablering av naust og alle tiltak i sjø (inkl. flytebrygge), men ønsker fremdeles at eier av tomten skal kunne etablere bolig på tomten, et tiltak som er meget vanlig i nærområdet. Vi forstår at strandsonen kan være å betrakte som viktig samfunnsnyttig betydning og at den allmenne interessen er viktig, men vi mener at den vestlige delen av tomtens er så bratt at den er fysisk umulig å ferdes i av allmenheten og at den bratte karakteren gjør at den er bedre egnet til å etablere bolig (iht. kommuneplans arealformål) og at det samtidig kan innlemmes almen tilgjengelig trappesystem i	Se saksfremlegget for kommunal sjef teknisk sin vurdering av strandsonen. Ingen ytterligere kommentar.

av området. Vi kan ikke se hvordan strandsoneverdiene kan sikres i planen, når det skal legges til rette for enebolig, naust og kai innenfor 40 meter fra strandsonen. Dette vil okkupere mye av det åpne rommet som er igjen i strandsonen og føre til en økt privatisering og forverre ferdsels- og oppholds potensialet som i utgangspunktet er dårlig. Ut fra et landskapsperspektiv, vil det også være uheldig at den smale sonen nær sjøen blir videre utbygd. Vi viser også til at det nylig er vedtatt en reguleringsplan for utbygging av bolig like i nærheten. Dette området ser ikke bebyggt ut utfra flyfoto. Vi vil råde kommunen til å bygge ut allerede planavklarte områder, før en regulerer nye områder for utbygging i strandsonen. Dette gjelder særlig når det aktuelle området kan ha en viktig verdi for mange boliger i området. Naust og kai vil heller ikke være i tråd med formålet i kommuneplanen. Tilrettelegging for naust bør gjøres på et mer overordnet nivå i en kommuneplanprosess. Vi viser til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, hvor Karmøy kommune er kategorisert i sone 2, områder der presset på arealene er stort. Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi vurderer at planområdet har betydning for natur, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det vil derfor være konfliktfylt å fortsette planarbeidet.

Konklusjon

Statsforvalteren vurderer at en utbygging i dette området vil komme i vesentlig konflikt med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, og vil råde kommunen til å ikke gå videre med planarbeidet.

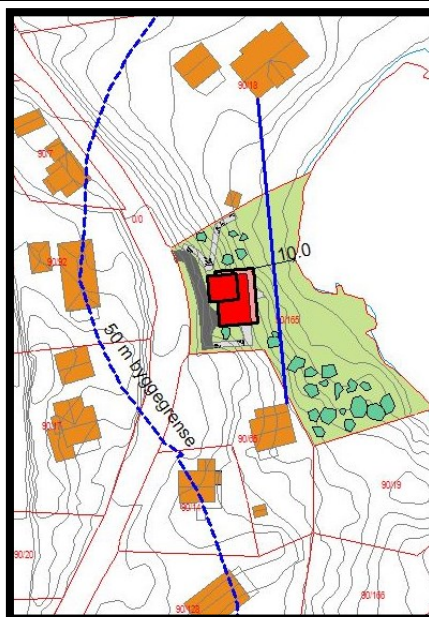
bebyggelsen gjennom rekkefølgekrav. Dette vil ha stor almen nytte ved å sikre at adkomst til kystlinjen blir etablert gjennom regulering.



50m grensen

Til tross for at kommuneplanen har føringer som setter krav om minst 50 meter bygge avstand fra strandsonen. Ser vi at planområdet befinner seg i et område hvor kommunen, tidligere har godkjent nyere reguleringsplan hvor bebyggelse befinner seg godt innenfor 40m fra strandsonen (se PLANID 4070), vi ser i tillegg at store deler av eksisterende bebyggelse i området i tillegg ligger innenfor 50m fra kystlinjen (stiplet blå linje).

Vi mener at boligen som mulighetsvurderingen åpner for, er godt trukket tilbake fra kystlinjen, Noe man kan se, dersom man strekker en linje mellom nabo boligene fremstår ikke boligen som uvanlig nær kystlinjen.



Spørsmålet er om dette området ligger i en del av kommunen som kommunen selv defineres som et pressområde eller om dette faller inn under de områdene i kommunen som ikke defineres som pressområde i planretningslinjenes forstand. Selv om Karmøy er plassert i en sone (sone 2) der det skal holdes en restriktiv dispensasjonspolitik, så er det åpning for å gi dispensasjoner for bygging i strandsonen. Dette har Karmøy også hatt tradisjon for å gjøre i en del saker.

Slik vi forstår det, blir det opp til kommunen selv å avgjøre om planområdet befinner seg i et lokal grafisk pressområdet.

Vi minner på at kommunen selv har regulert arealet i planområder til bolig i kommuneplanen

Og at etter at de statlige retningslinjene kom i 2011, har kommuneplanens arealdel blitt rullert flere ganger.

Det omsøkte området har ikke endret formål til tross for gjentatte rullinger. Dette må etter vårt syn være en indikasjon på at området ved rulleringene er vurdert som et område med lite press.

	<p>Dette understrekes ytterligere gjennom den nylig vedtatte reguleringsplanen for Velde - Øst for flyplasskrysset, plan 4070. Hadde området vært under utbyggingspress, burde området under planområdet som er regulert som boliger helt ned til kystlinjen (uten at det har forekommet noe utbygging), vært omregulert til et bedre passende arealformål i kommuneplanen, som for eks. friområde, men det har ikke vært tilfelle. Noe som faktisk indikerer det motsatte, at interessen for utbygging har vært lav, noe også mangelen på nyere reguleringsplaner i nærområdet er med å støtte opp om, hvor PLAN 4070 med sine 33 boliger er representerer unntaket. Faktisk må man en hel kilometer sør for å finne neste reguleringsplan som ligger langs kystlinjen, den er heller ikke regulert verken bolig eller naust, men industriområdet. Dersom man ser på bebyggelsen i nærområdet generelt, har den endret seg lite i karakter, på lang stund og di boligene som befinner seg i nærområdet består i stor grad av ombygging av eksisterende frittliggende eneboliger, naust og sjøhus. Denne mangelen på fortetning er med å støtte opp om vårt argument for at vi ikke befinner oss i et nærområde hvor kystlinjen befinner seg under stort utbyggings press, alt dette gjør det vanskelig å se hvordan området blir oppfattet som kystlinje under stor utbyggingspress.</p>	
<p>03.08.2021 2 ROGALAND FYLKESKOMMUNE Etter fylkesrådmannen sin vurdering er planlagt tiltak konfliktfylt på flere</p>	<p>Innspillet deres tas i betraktning. Planforslaget har nå fjernet arealformålene for Naust, kai og bading. Videre viser vi til vårt svar til Statsforvalteren i Rogaland</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>

måter.

- Et moment er at etablering av naust og sjøbod er i strid med kommuneplanen. Eventuelt naust og sjøbod bør fortrinnsvis etableres i eksisterende fellesanlegg,

- Videre utfordrer planen strandsonevernet jfr. plan- og bygningsloven §1-8. Karmøy kommune er i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen kategorisert i sone 2, områder der presset på arealene er stort. Ifølge planretningslinjene gjelder byggeforbudet i strandsonen også for eldre planer uten fastsatt byggegrense. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder nær sjø, må det derfor tas hensyn til føringer i statlige planretningslinjer.

Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Mannskapsmessig ligger planområdet eksponert til, i skrånede terreng. Ny bebyggelse i dette terrenget vil kunne få uheldig landskapsvirkning særlig fra sjøsiden. Videre er strandsonen både nord og sør for planområdet allerede bebygd. Slik sett framstår landskapsrommet innenfor planområdet som del av en verdifull rest av ubebygd strandsonen i området med potensiale for naturverdier og friluftsliv.

- Et tredje moment er at planområdet er lite, noe som vanskeliggjør helhetlige vurderinger både for strandsonen, men også for å ivareta regionalplanes føringer om boligtetthet og bokvalitet.

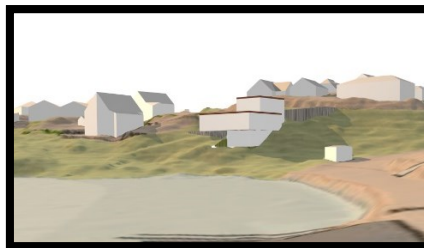
På bakgrunn av at deler av tiltaket, naust og sjøbod, er i strid med kommuneplanen og at planlagt tiltak ikke på en god nok måte ivaretas strandsonevernet, jfr. §1-8, vil fylkesrådmannen fraråde kommunen

merkna 22.07.2021.

Vi er uenige at bebyggelse i dette terrenget vil kunne få uheldig landskapsvirkning fra sjøsiden.

Mulighetsvurdering viser at bolig i dette landskapet ikke vil få spesielt uheldig utfall, og kan bli liggende naturlig i landskapet.

Selvfølgelig er dette forutsatt at man bygger i tilsvarende sammen materialer og fargevalg, så vel som tilnærmende bygnings størrelse.



Fra Nord



Fra Øst

<p>å gå videre med planarbeidet som foreslått.</p> <p>Et mindre tiltak som omsøkt med bolig og forslag naust i strandsonen er en klassisk måte å fragmentere strandsonen på.</p> <p>Dersom det er aktuelt å bygge flere boliger i området rundt Fiskå, bør dette gjøre etter en samlet plan for området der boligtetthet, felles uteoppholdsareal og hensyn til strandsonen ble vurdert samlet.</p> <p>Eventuell etablering av naustbebyggelse bør avklares i kommuneplanen etter en grundig helhetlig prosess.</p> <p>Fylkesrådmannen vil allerede nå signalisere nå at etablering av bolig som skissert i søknaden, kan være konfliktfylt ut fra strandsonevern og landskapshensyn også i en større plan for boliger i området.</p> <p><u>Vurdering – automatisk freda kulturminner</u></p> <p>Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert varsel om oppstart av detaljregulering Fikså, Karmøy kommune som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.</p> <p>Ut fra vurderinger av kart, flyfoto og LIDAR, samt søk i digitale kulturminnedatabaser, kan vi ikke se at der vil være konflikt med automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.</p>		
<p>05.08.2021 3 TELENOR INFRA Telenor Infra har ingen merknader til planforslaget</p>	<p>Vi takker for kommentaren deres.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar</p>
<p>20.08.2021 4 Astrid Vea Edvardsen og John Einar Edvardsen (90/18) På situasjonsplanskissen er det merket ac for bad/UTE1 i grensen til vår eiendom, dette området egner seg dårlig til bading, det er så grunt at ved fjære sjø er det meste av området bart. Kommunen har utslipp av overvann, og boligene i området har</p>	<p>Vi tar hensyn til merknaden deres, planforslaget har nå fjernet både arealformålene for Naust og arealformålene for bading.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>

<p>utslippsledningene av spillvann og kloakk i samme område. Kan ikke se at dette skal være ett rekreasjonsområdet for badende. Det er ikke forsvarlig å lage dette til offentlig badestrand pga. forurensing.</p> <p>Ser også at det er tegnet inn 3 naust, blir det da innlagt vann og avløp i disse? Området er belastet med nok utslipp i sjø som det er, det er utslipp fra bedriftene i industriområdet på Husøy og alle eksisterende boliger i området har utslippsledning til bukten.</p>		
<p>25.08.2021 5 Statens Vegvesen Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader. Statens vegvesen har ikke merknader til varsel om oppstart for plan 4092.</p>	<p>Vi takker for Innspillet deres.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>
<p>26.08.2021. 6 FISKERIDIREKTURATET Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor eller inntil antydnet planområde. Det kan eventuelt utføres et generelt yrkes- og fritidsfiske i området. Se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy: https://portal.fiskeridir.no/plan for informasjon. Dersom man videre skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp i sjø. Undervannsvegetasjon, egg larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil kunne være svært følsomme ovenfor støy, trykkbølger,</p>	<p>Merknadene deres tas i betraktning, planforslaget har nå fjernet både arealformålene for naust og arealformålene i sjø, boligen er trukket 10m fra kystlinjen og arealformålet langs kystlinjen er nå regulert til Annet uteoppfolde real. vurdering av planens eventuelle virkninger på det marine miljøet, jf plan- og bygningsloven §4-2 første ledd. Er dekket i ROS. For generelt å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for marine ressurser og marint miljø, forstår vi at eventuelle særlig inngripende og støyende tiltak/arbeider i sjø, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, men at det bør foregå i vinterhalvåret når livet i sjø er mest</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>

<p>partikkelspredning/utslipp/oppvirvle t masse og forurensning, og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. Ved tiltak i sjø, eller med virkning til sjø, forutsetter vi avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene. I varselet framgår at man har konkludert med at det ikke er krav om KU. Vi forutsetter uansett en beskrivelse og vurdering av planens eventuelle virkninger på det marine miljøet, jf plan- og bygningsloven §4-2 første ledd. For generelt å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for marine ressurser og marint miljø, bør eventuelle særlig inngripende og støyende tiltak/arbeider i sjø, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjø er mest i ro. Vi ber om å inkluderes i det videre planarbeidet.</p>	<p>i ro. Vi har derimot trukket plangrensen inn på land og tiltak i sjø vil ikke forekomme i denne planen.</p>	
<p>07.09.2021 7 KARMSUND HAVNEVESEN Ved planlegging i sjø må ta det tas hensyn til sjøvertsferdse, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden. De tiltak som planlegges etablert må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet. Karmsund Havn IKS vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 21.juni 2019. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne – og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.</p>	<p>Innspillet deres tas i betraktning, planforslaget har nå fjernet arealformålene for naust og i sjø. I tillegg er det lagt inn fellesbestemmelse for at bygninger ikke tillates gulvnivå under kote +2.5 m (NN2000). Hvor laveste innmålt kote for arealet som befinner seg i arealformålet for boliger ligger på ca. kote 3.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>
<p>13.09.2021 8 KYSTVERKET Det er viktig at det ikke åpnes for</p>	<p>Vi tar hensyn til merknadene deres og viser til vårt svar til Karmsundhavns merknad</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>

<p>tiltak som kan medføre uønskede begrensninger for næringsutviklingen i Husøyområdet. Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøverksferdsel, og det er 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.</p> <p>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.</p>	<p>07.09.2021.</p>	
<p>13.09.2021 9 HAUGALANDET LOKALLAG AV FORTIDSMINNEFORENING Styret i Haugalandet lokallag av Fortidsminneforeningen har hat saka l vurdering. Me kjenner ikkje l spesielle kulturminneverdier ein må ta omsyn til i denne saka, men reknar med at de e blir vurdert i det vidare planarbeidet og vil følge saka vidare.</p>	<p>Vi takker for Innspillet deres.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>
<p>15.09.2021 10 HAUGALAND KRAFT Mener at det ikke vil være hensiktsmessig å kreve noe planbestemmelse om trafo/nettstasjon ifm. denne reguleringsplanen. Om det skulle være behov for fortetning av våre nettstasjoner i området i fremtiden får det tas fra en annen kommunal tomt eller området i nærheten. For en evt. detaljregulering av området lenger nord vil nok dette være mer aktuelt.</p> <p>Det skal nok være mulig å knytte til dette på eksisterende nett, evt. trafobytte og grad av nødvendige forsterkninger på linjenettet får vi vurdere når dette er konkret og klart til utbygging.</p>	<p>Vi takker for deres foreløpige vurdering.</p>	<p>Ingen ytterligere kommentar.</p>

Tabell 01 – Merknader.

