



Notat

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth
Vår referanse: 21/6241- 50 / PLANID-4092, PLAN-Detaljregulering for Fiskå bolig, PLANTYPE-35, FA-L13, Gnr/Bnr-90/165
Dato: 15.09.2022

Emne: Offentlig ettersyn - merknadssvurdering

Sammendrag av innkomne merknader ved offentlig ettersyn m/saksbehandlers kommentarer:

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLAN 4092

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

Innhold

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:	2
1. STATSFORVALTEREN I ROGALAND, datert 22.07.2021.....	2
2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE, datert 03.08.2021	4
3. TELENOR INFRA, datert 05.08.2021	6
4. STATENS VEGVESEN, datert 25.08.2021.....	6
5. FISKERIDIREKTURATET, datert 26.08.2021	6
6. KARMSUND HAVNEVESEN, datert 07.09.2021.....	7
7. KYSTVERKET, datert 13.09.2021	8
8. HAUGALAND KRAFT, datert 15.09.2021	8
VED PLANOPPSTART: PRIVATE OG ORGANISASJONER:.....	8
1. HAUGALANDET LOKALLAG AV FORTIDSMINNEFORENING, datert 13.09.2021.....	8
2. Astrid Veia Edvardsen og John Einar Edvardsen (90/18), datert 20.08.2021.....	9
VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:	9
1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 01.08.22	9
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 14.07.22	9
3. Fiskeridirektoratet, mottatt 07.07.22.....	10
4. Karmsund Havn IKS, mottatt 01.08.22	10
VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:	10

1. Merknad frå grunneiere av gnr/bnr 90/19, mottatt 25.07.22.....	10
---	----

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. STATSFORVALTEREN I ROGALAND, datert 22.07.2021

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 bebygd 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 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 bebygd 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.

Forslagstillers kommentar:

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

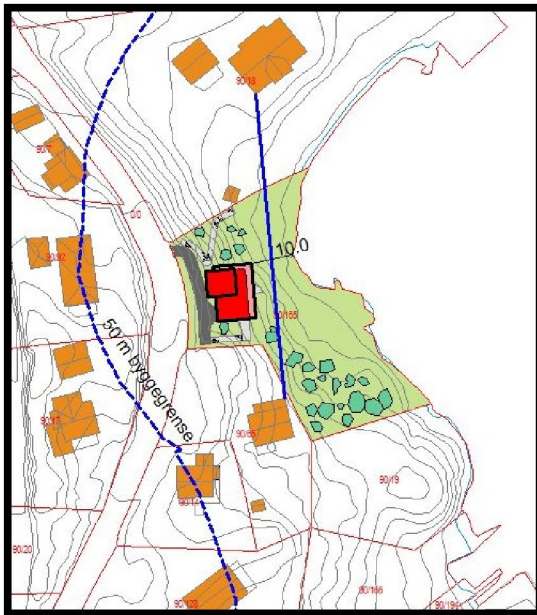
innlemmes almen tilgjengelig trappesystem i bebyggelsen gjennom rekkefølgekrav. Dette vil ha stor almen nytte ved å sikre at adkomst til kystlinjen blir etablert gjennom regulering.



50m grensen

Til tross for at kommuneplanen har føringer som setter krav om minst 50 meter byggeavstand 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 pressområde.

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.

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.

Administrasjonens kommentar:

Se saksfremlegget for kommunal sjef teknisk sin vurdering av strandsone. Ingen ytterligere kommentar.

2. ROGALAND FYLKESKOMMUNE, datert 03.08.2021

Etter fylkesrådmannen sin vurdering, er planlagt tiltak konfliktfylt på flere 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 strandsone 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 å gå videre med planarbeidet som foreslått.

Et mindre tiltak som omsøkt med bolig og forslag naust i strandsonen er en klassisk måte å fragmentere strandsonen på.

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. Eventuell etablering av naustbebyggelse bør avklares i kommuneplanen etter en grundig helhetlig prosess.

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.

Vurdering – automatisk freda kulturminner

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert varsel om oppstart av detaljregulering Fiskå, Karmøy kommune som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

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.

Forslagsstillers kommentar:

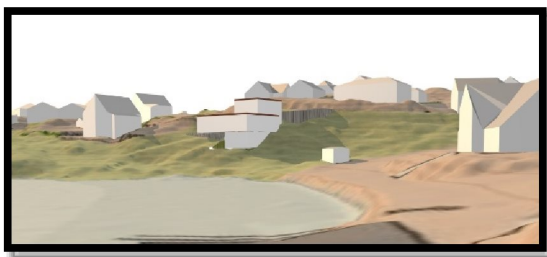
Innspillet deres tas i betraktning.

Planforslaget har nå fjernet arealformålene for Naust, kai og bading. Videre viser vi til vårt svar til Statsforvalteren i Rogaland merknad 22.07.2021.

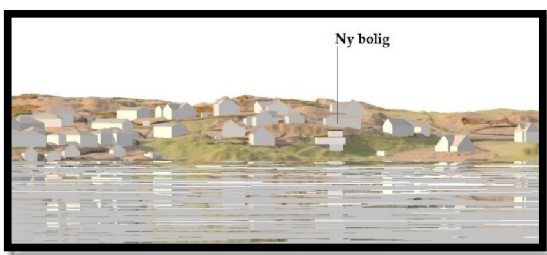
Vi er uenige at bebyggelse i dette terrenget vil kunne få uheldig landskapsvirkning fra sjøsiden.

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 bygge i tilsvarende sammen materialer og fargevalg, så vel som tilnærmende bygnings størrelse.



Fra Nord



Fra Øst

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

3. TELENOR INFRA, datert 05.08.2021

Telenor Infra har ingen merknader til planforslaget

4. STATENS VEGVESEN, datert 25.08.2021

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.

5. FISKERIDIREKTURATET, datert 26.08.2021

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, partikkelspredning/utslipp/oppvirvlet 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.

Forslagsstillers kommentar:

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 uteoppholdsareal.

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 i ro. Vi har derimot trukket plangrensen inn på land og tiltak i sjø vil ikke forekomme i denne planen.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

6. KARMSUND HAVNEVESEN, datert 07.09.2021

Ved planlegging i sjø må tas hensyn til sjøvertsferdsel, 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.

Forslagsstillers kommentar:

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.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

7. KYSTVERKET, datert 13.09.2021

Det er viktig at det ikke åpnes for 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.

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.

Forslagsstillers kommentar:

Vi tar hensyn til merknadene deres og viser til vårt svar til Karmsundhavns merknad 07.09.2021.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

8. HAUGALAND KRAFT, datert 15.09.2021

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.

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.

Forslagsstillers kommentar:

Vi takker for deres foreløpige vurdering.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

VED PLANOPPSTART: PRIVATE OG ORGANISASJONER:

1. HAUGALANDET LOKALLAG AV FORTIDSMINNEFORENING, datert 13.09.2021

Styret i Haugalandet lokallag av Fortidsminneforeningen har hatt saka i vurdering. Me kjenner ikkje i 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.

Forslagsstillers kommentar:

Vi takker for Innspillet deres.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

2. Astrid Veia Edvardsen og John Einar Edvardsen (90/18), datert 20.08.2021

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 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.

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.

Forslagsstillers kommentar:

Vi tar hensyn til merknaden deres, planforslaget har nå fjernet både arealformålene for Naust og arealformålene for bading.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 01.08.22

- Fylkesdirektøren gir faglig råd om å endre formål fra annet uteoppholdsareal til friområde, samt at bredden på dette beltet økes.
- Fylkesdirektøren gir faglig råd om at trappen i planforslag ned til kystlinjen reguleres som et eget formål, med større avstand til boligen.

Forslagsstillers kommentar:

Har ikke gitt kommentar til merknad.

Administrasjonens kommentar:

Merknaden tas delvis til følge. Grøntareal endres til formål friområde, og det legges inn et bestemmelsesområde til trappen med avstand til boligen. Bredden på boligområdet økes ikke, som omtalt i saksfremlegget.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 14.07.22

- Statsforvalteren har faglig råd om å regulere trappen utenfor boligformål med et eget formål et stykke bort fra boligen.
- Statsforvalteren har faglig råd om å bredden på grøntområdet økes og at formålet endres til friområde.

Forslagsstillers kommentar:

Har ikke gitt kommentar til merknad.

Administrasjonens kommentar:

Merknaden tas delvis til følge. Grøntareal endres til formål friområde, og det legges inn et bestemmelsesområde til trappen med avstand til boligen. Bredden på boligområdet økes ikke, som omtalt i saksfremlegget.

3. Fiskeridirektoratet, mottatt 07.07.22

Har ikke merknad til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

4. Karmsund Havn IKS, mottatt 01.08.22

Vi anbefaler at det tas inn i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under lov om havner og farvann av 21. juni 2019 (havne- og farvannsloven) skal godkjennes av havnemyndighetene.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Merknad frå grunneiere av gnr/bnr 90/19, mottatt 25.07.22

Ønsker ikke VA-ledninger på eiendom 90/19. Må legge dette på egen eiendom 90/165.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Administrasjonens kommentar:

Det som vises i skisse til teknisk plan er bare en skisse, og ikke bindende. Det viser kun en mulig løsning. Tiltakshaver vil trenge tillatelse fra grunneiere av 90/19 til å legge VA – ledning over eiendommen, og de har rett til å si nei til dette. Da må tiltakshaver finne en annen løsning enn den som er skissert i planforslaget.