



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Tina Eltervåg, 51568789

Uttale - offentlig ettersyn av plan 4092 for Fiskå bolig 90/165, Karmøy

Vi viser til brev datert 16.06.2022.

Bakgrunn

Saken gjelder offentlig ettersyn av plan 4092 for Fiskå – bolig på gnr 90/165 i Karmøy kommune. Formålet med planen er å legge til rette for en enebolig med sekundær boenhet med tilhørende parkering og anlegg.

Vår vurdering

I vår uttale til varsel om oppstart rådet vi kommunen til å ikke gå videre med planarbeidet. Vi vurderte at en utbygging i dette området ville komme i vesentlig konflikt med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Ved varsel om oppstart la planen opp til enebolig, naust, sjøbod og flytende bølgebryter. Vi pekte på at strandsonen i det aktuelle området fremstår som et viktig restareal i en ellers bebygd strandsonen, og vi kunne ikke se hvordan strandsoneverdiene kunne sikres i planen når det skulle legges til rette for bolig, naust og kai innenfor 40 meter fra sjø. Planen inneholder nå kun en enebolig og det er regulert et 7,8 meter bredt belte langs sjøen til annet uteoppholdsareal. Det er også lagt til rette for en trapp som skal lede allmenheten ned til kystlinjen. Selv om inngrepene er redusert, mener vi fortsatt at allmenhetens interesser ikke er tilstrekkelig sikret i planen.

Den aktuelle trappen er vist etablert i nær tilknytning til boligen, innenfor den private sonen. I realiteten vil derfor ikke denne trappen fungere som en adkomst til strandsonen for allmenheten. Vi har **faglig råd** om at trappen reguleres utenom boligformålet med et eget formål et stykke bort fra boligen.

Videre er det foreslått å regulere området nærmest sjø til annet uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal er et underformål under bebyggelse og anlegg og brukes for områder felles for og av hensyn til beboere innenfor planområdet. Formålet sikrer derfor ikke i tilstrekkelig grad tilgangen til strandsonen for allmenheten. Bredden på formålet er også smalt, og gjør at den private sonen til boligen utvides inn i formålet og privatiserer strandsonen. Vi har derfor **faglig råd** om at bredden økes og at formålet endres til grønnstruktur med underformål friområde. En hovedmålsetning med



grønnstruktur er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig. Et friområde kan ved angivelse i bestemmelsene også være privat eiendom. En bestemmelse som åpner opp for allmenn tilgang til et område under «bebyggelse og anlegg» slik som foreslått, vil ikke være forenlig med arealformålet, da formålet i utgangspunktet ikke gir grunnlag for allmenhetens tilgang i slike områder, og bør ikke praktiseres. Reguleringsbestemmelser skal gis i «nødvendig utstrekning» til arealformål, jf. plan- og bygningsloven § 12-7. Dersom allmenheten skal ha tilgang til strandsonen, må det brukes riktig arealformål, eller allmenhetens tilgang må sikres gjennom andre styringsmidler.

Med hilsen

Ida Eline Skålnes (e.f.)
rådgiver

Tina Eltervåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger