



Ocean Eiendom AS

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

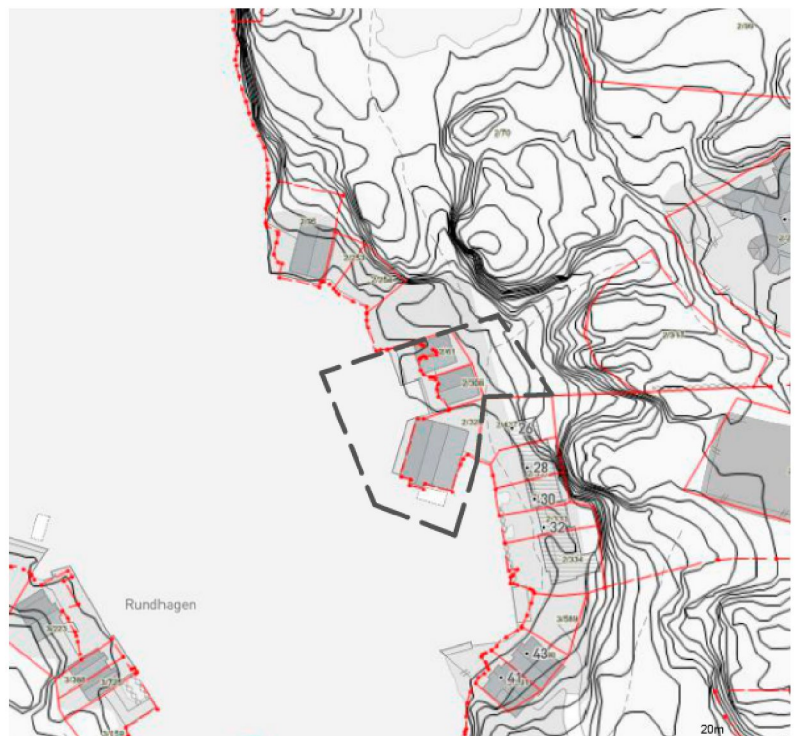
Att.Runar Lunde

Uttale- oppstart - reguleringsplan - Karmøy 2/328 m.fl. - omregulering fra industri til fritidsbebyggelse Rundhagen - planID 2142

Vi viser til oversendelse fra Ocean Eiendom AS datert 25.02.2023.

Bakgrunn for saken

Det varsles oppstart av privat reguleringsarbeid for Rundhagen i Karmøy kommune gnr./bnr. 2/328 m.fl. Formålet med planen er å tilrettelegge for at gjeldende bebyggelse innenfor området kan brukes til fritidsbebyggelse, i samsvar med omkringliggende bebyggelse under oppføring, samt tilrettelegging av utriggere i tråd med gjeldende situasjon. Det er fra før oppført 2 naust og 1 industribygg. Naustene skal beholdes slik de står i dag, mens for industribygg lokalisert på gnr. 2, bnr. 328 vil eventuell rivning og gjennoppføring være et av planens hovedtema i dialog med kommuneantikvaren i Karmøy kommune. Planområdet er på omlag 1,5 daa og inkluderer areal på land og sjø. I gjeldende reguleringsplan 214 er området avsatt til industri/lager. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til naust og småbåthavn.



Figur 1. Planavgrensning -plan 2142 Rundhagen



Våre merknader

Omregulering fra naust til fritidsbolig

I kommuneplanen for Karmøy kommune er området avsatt til naust og småbåthavn, dette er fulgt opp i bestemmelse § 8.3 a, hvor det står at en med naust forstår en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt eller lignende.

I referatet til oppstartsmøte fremkommer det at det opprinnelig var kun på bnr. 328 en skulle igangsette planarbeid, men at kommunen ønsket at flere eiendommer ble inkludert. Det opplyses om at det i dag er oppført naust på to av eiendommene, og tidligere industribygg på bnr. 328. Videre i beskrivelsen av planområde kommer det frem at planen kun medfører en bruksendring til fritidsbolig for de to naustene, og at det per i dag bor flyktninger i det ene bygget. Områdets nåværende bruk er derfor i strid med kommuneplanens bestemmelser. I Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er Karmøy listet opp som en sone 2 kommune, hvor presset på arealene i strandsonen er stort. I henhold til retningslinjene bør det være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger, og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med mye press.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger også stor vekt på at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. I henhold til de statlige planretningslinjene skal planlegging i strandsonen legge stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden. I det aktuelle området ligger naustene innenfor et større friområde som strekker seg langs sjøen, i et område som eller er dominert av bolighus. En omregulering fra naust til fritidsbolig er svært uheldig, da dette har en større privatiserende virkning enn naust. Vi er av den grunn kritiske til den omsøkte planendringen, og man kan forvente at områdets tilgjengelighet for allmennheten, samt fritidsboligenes privatiserende virkning vil være tema i vår uttale til planen når den kommer på offentlig ettersyn.

Hensyn til naturmiljø

I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal planlegging i strandsonen ta hensyn til naturmangfold, verdifulle forekomster av arter og naturtyper må tas vare på. I planområdet er det registrert skjellsand, og modellert ålegraseng. Skjellsandforekomsten er en del av en stor forekomst som strekker seg fra området rundt Haugesund flyplass i nord og til Veavågen i sør. Forekomsten er svært viktig fordi den strekker seg over et stort område og har et skjellinnhold større enn 50 %. Tiltaket vil ikke medføre en forringing av forekomsten som en helhet, men fordi det er modellert ålegras i området kan kombinasjonen av ålegras og skjellsand i bukten være av funksjonsverdi for det marine økosystemet i området. Av rødlistede fuglearter som lever i sjø er det observert næringsøkende ærfugl (VU), svartand (VU), sjøorre (VU), havelle (NT) og storskarv (NT). Tiltak i sjø vil kunne medføre økt forstyrrelse fra menneskelig aktivitet og legge beslag på næringsssøksareal. I videre planarbeidet bør det undersøkes om det er ålegras i bukten, og om de planlagte tiltakene vil kunne få påvirkning på det marine økosystemet i bukten.

Dette er våre merknader på nåværende detaljnivå, og vi vil vurdere planen i større detalj når den kommer på offentlig ettersyn. Vi ønsker lykke til videre i planarbeidet.



Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)
rådgiver

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent