



KVALA ARKITEKTER AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

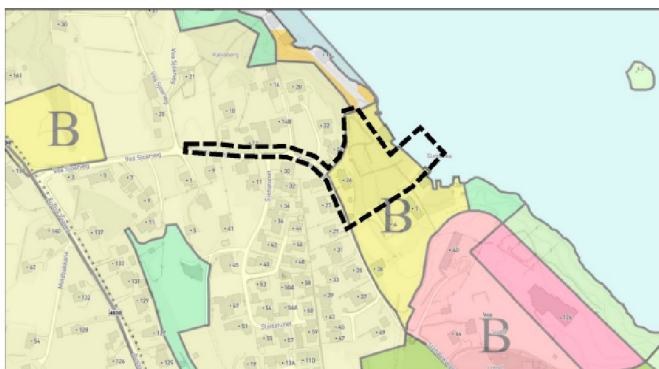
Uttale- reguleringsplan - Karmøy 5/3, 5/11, 5/141, 5/442 - Vea Sjø terrasse - detaljregulering - planID 2141

Vi viser til oversendelse fra Kvala Arkitekter AS datert 31.03.2023.

Bakgrunn for saken

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av området med konsentrert boligbebyggelse og tilhørende fellesanlegg, naust og småbåtanlegg. Planområdet er ca. 15 daa stort og ligger i Slettavikvegen på Vea. Eksisterende bebyggelse innenfor området består av en enebolig på gnr. 5/141 og et eldre sjøhus på gnr. 5/3.

Området er regulert i plan 209-A Vea øst I, 291 Vea nord I og 2079 Slettavika, og er regulert til industri, veg, isolasjonsbelte og boligformål i gjeldende reguleringsplaner. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til nåværende og framtidig boligbebyggelse. Planarbeidet vil være i samsvar med føringene i overordnet arealplan, og er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning.



Figur 1. Det varslede planområdet



Vår vurdering

Det planlegges for naust og felles småbåtanlegg i forbindelse med utbyggingen av boligområdet. Det er ikke avsatt areal i sjø i hverken kommuneplanen, eller i gjeldende reguleringsplan til småbåtanlegg i dette området. Karmøy kommune er en av kommunene i landet hvor presset på arealene i 100-metersbeltet langs sjø er stort, og er definert som en sone 2-kommune i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Avklaringer av bruken i 100-metersbeltet langs sjø bør gjøres i kommuneplanen for å sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling av strandsonen. På Vea er hele kyststripen fra Jovika til planområdet avsatt til småbåthavn i kommuneplanen, dette er et strekk på over en 1 km. Deler av dette strekket blir brukt til sjørelatert industri, men vi anbefaler at man her ser på løsninger hvor områdene som allerede er avsatt til småbåthavn kan brukes til båtparkering for dette utbyggingsprosjektet.

Ettersom småbåthavn i dette område strider med både statlige planretningslinjer, og Karmøy sin kommuneplan **fraråder** vi at småbåthavn blir inkludert i videre planprosess.

Kommuneplanen er gjeldende plan for området, og i denne er planområdet avsatt til boligformål. Etablering av naust er derfor ikke i tråd med vedtatt bruk for området, men vi har ikke vesentlige innvendinger til at kommune vurderer å legge til rette for noe naustbebyggelse i området, så lenge dette gjøres på en måte som ivaretar allmennhetens bruk og ferdsel ved strandsonen. I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen bør mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer. Når planforslaget kommer til offentlig ettersyn bør derfor tilgjengeligheten til strandsonen vektlegges og tydeliggjøres.

Utnyttelse, parkeringsdekning, uteoppholdsareal og solforhold

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging brukes som grunnlag for regionale planer. I denne saken er det regionalplan for Haugalandet som gir gjeldene føringer for utnyttelse, parkeringsdekning, uteoppholdsareal og solforhold. Vi forventer at statlige og regionale føringer legges til grunn i videre planlegging.

Statsforvalteren i Rogaland har barn og unge som et av våre strategiske satsningsområder. Når planen kommer til offentlig ettersyn vil vi legge stor vekt på planens ivaretagelse av barn og unge, gjennom uteoppholdsareal, tilgjengelige lekeplasser og bokvalitet.

Vi påpeker også at det må utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, jf. pbl. § 4-3.

Avslutningsvis vil vi understreke at dette er våre overordnede merknader, og en mer detaljert uttale vil komme i forbindelse med offentlig ettersyn.

Vi ønsker lykke til med videre planarbeid.

Med hilsen

Marita Skorpe Falnes (e.f.)
plankoordinator

Anne Stensland
rådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune
Karmøy kommune

Postboks 130
Postboks 167

4001
4291

Stavanger
KOPERVIK