

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLANENDRING 467-5

Alle uttalelsene er tatt inn i sin helhet i merknadsvurderingen. Under uttalene følger forslagsstillers og administrasjonens vurderinger av disse.

VED PLANOPPSTART:

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 01.11.2022

Saken berører strandsonehensyn og vi viser derfor til prinsippene i Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, som bør ligge til grunn for videre planarbeid.

På grunn av stor saksmengde har vi ikke hatt anledning til å gå detaljert inn i denne saken. Dersom kommunen likevel ønsker en uttalelse eller vurdering av konkrete problemstillinger er det bare å ta kontakt.

Forslagsstillers kommentar:

Innspillet deres er tatt i betraktning, planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har stått sentralt gjennom prosessen, se kommentar til Statsforvalteren i Rogaland.

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 12.10.2022

-Vår vurdering

I oversendelsen datert 12.10.2022 står det beskrevet at «Teknisk sjef har vurdert at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Dette gjelder endringer i reguleringsplan som i liten grad påvirker gjennomføringen av planen ellers, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dette varsel må derfor betraktes som eneste mulighet til å uttale seg før vedtak blir fattet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14 3. ledd». Denne formuleringen rundt lovens vilkår, er en omformulering av lovtekst og ikke en vurdering av om planen møter vilkårene. Etter en gjennomgang av sakens vedlagte dokument vil vi vurdere at vilkårene for enkel planprosess ikke er oppfylt. Våre vurderinger er delt etter vilkårene gitt i pbl. 12-14.

-Hoveddrammene for plan

Reguleringsplanen man her søker endring fra er datert 27.03.2001, og ble derfor vedtatt før byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø ble innskjerpet i plan- og bygningsloven i 2008. I kommuneplanen som tredde i kraft 16.06.2015 er det slått fast gjennom bestemmelse § 1.5 at alle reguleringsplaner, godkjent før foreliggende kommuneplanens godkjennelse, gjelder for kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i

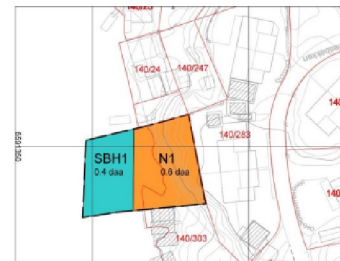
kommuneplanen. I dette tilfelle er reguleringsplanens arealformål i motstrid med kommuneplanen, og det er derfor kommuneplanens boligformål som er gjeldene arealformål for området jf. pbl § 1-5.

Reguleringsplanen er også i motstrid med kommuneplanen angående byggegrense mot sjø. I boligområder er det satt en byggegrense på 50 meter mot sjø.

I oversendelsen påpekes det kommuneplanens arealformål er bolig, men det tolkes som at planforslaget er i tråd med dette formålet. Denne vurderingen deler ikke vi, da planforslaget ikke bare bryter med arealformålet og byggegrensen i kommuneplanen, men også byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. pbl. § 1-8.

Nasjonale interesser og statlige føringer I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal avklaring av arealbruk i strandsonen skje gjennom planlegging, først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel.

Hele tiltaksområdet er innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og er det eneste arealet som ikke er privatisert i denne bukten. Dette området er også det eneste punktet beboere i området kan nå sjø uten å gå forbi naust og brygger eid av andre. Karmøy kommune er, etter differensieringen gitt i retningslinjene, en sone 2 kommune hvor presset på arealene er stort. Her skal byggeforbudet praktiseres strengt, og kommunen bør ha en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlige utvidelser.



Figur 1. vedlagt plankart

I oversendelsen er det kun vedlagt et plankart som viser arealene som blir avsatt til henholdsvis naust og småbåthavn (figur 1). Dette er ikke tilstrekkelig for at man kan gjøre en vurdering over om allmenhetens interesser er tilstrekkelig ivaretatt, da det ikke er fastsatt en byggegrense mot sjøen. Det er ikke tegnet inn hvor naustene skal stå, og det er ikke beskrevet om tiltaket vil medføre utfylling, mudring og sprenging i dette arealet. Det kommer heller ikke frem av plankart eller bestemmelser hvor mange naust det er snakk om. Slik planforslaget er utarbeidet, tar det i for liten grad hensyn til allmenhetens interesser i strandsonen og kommer i konflikt med de hensyn som pbl. § 1-8 skal ivareta.

-Hensyn til naturverdier

I oversendelsen er det gjort følgende vurdering av naturmangfold: Det er ikke observert viktige naturtyper innenfor planområdet. Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det ikke er observert viktige naturtyper innenfor planområdet. Denne vurderingen er uriktig. I Osneshavn er det registret skjellsand, som er verdsatt til svært viktig. Det er også registrert større taeskogforekomst av verdi A grunnet overlappene gyteområdet. Verdien på disse marine habitatene øker også med tanke på fuglelivet som er registrert i området. I Osneshavn er det registret blant annet hettemåke (CR), fiskemåke (VU), gråmåke (VU) og ærfugl (VU).

I planforslaget er det ikke gjort en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Et grunnleggende krav i disse bestemmelsene er at alle beslutninger skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker naturmangfoldet (§ 8). Ved vurderingen av om et tiltak skal tillates

eller ikke, skal prinsippene (§§ 8-12) legges til grunn som retningslinjer ved skjønnsutøvingen, jf. § 7. Det skal gjøres en vurdering av den samlede belastningen som naturmangfoldet blir, eller vil bli, utsatt for (§ 10). Kostnadene ved miljøforringelse som vedtaket innebærer, skal bæres av tiltakshaver (§ 11).

Det skal legges vekt på miljøforsvarlige driftsmetoder, teknikker og lokalisering (§ 12). Vet man lite om virkningene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i saken (§ 9).

-Konklusjon

Planendringen er ikke i tråd med gjeldene arealformål eller Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Allmennhetens tilgang til sjø for friluftsliv er ikke sikret, da det ikke er angitt i plankart hvor naustene skal plasseres. Det er ikke etablert om tiltaket vil strekke seg utover i sjø, og om det vil kreve en utfylling i sjø. Det er heller ikke beskrevet om tiltaket krever en planering i terrenget og at man må sprengte ut deler av tomten. Det er ikke gjort en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12, og vurderingene av naturmangfoldet som er gjort er direkte feil og i beste fall mangelfulle.

På bakgrunn av dette vurderer vi at vilkårene for en enkel planprosess jf. pbl. § 12-14 ikke er oppfylt. Vi fraråder derfor at planforslaget vedtas etter pbl. § 12-14 andre ledd. Dersom kommunen ønsker å gjennomføre tiltaket må det gjennom offentlig ettersyn i en reguleringsprosess. Dersom kommunen likevel vedtar planen i dens nåværende form, vil vi vurdere å klage.

Vi ber om kopi av planvedtaket

Forslagsstillers kommentar:

Vi er uenig i at forslaget ikke kan reguleres som mindre endring, pga. at det ikke samsvarer med formål i kommuneplan som er bolig når vi skal regulere inn naust.

Det eksisterer detaljplan over området i dag og vi ønsker å gjøre dette formålet mere likt formålet som er tilgrensende i sør. Det er i dag godjente søknad om naust i sør og søkt om fylling/kai langs hele eiendommens kystlinje. Denne fyllingssøknaden har tillatelse fra Statsforvalteren i Rogaland og Miljødirektoratet og er utført.

Reg. beskrivelsen hadde noen mangler som nå er oppdatert basert på deres merknad.

Naturmangfold og grønn infrastruktur er revidert.

Byggegrense mot sjø er etablert 3m fra kaikant, slik at man sikrer almen tilgang til kystlinjen.

Administrasjonens kommentar:

Kommunen kan ikke se hvorfor det skal kreves en helt ny detaljreguleringsplan for et areal på 0,6 da, der over halvparten er for bratt til å brukes til utbygging. Det hadde ikke kommet noe mer frem om planområdet hvis kommunen hadde krevd en full plan for 0,6 daa enn det som kommer frem i planendringen. I plan- og bygningsloven § 3.1, 3. ledd, står følgende om kravet til planlegging:

«Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.»

Området er godkjent utfylt i tidligere sak og det spiller liten rolle om det står noen naust oppå denne fyllingen eller ikke. Fyllingen vil bli kantet med kai og utriggere for båter og brukt

som småbåthavn uavhengig av eventuelle naust. Det er et svært begrenset areal, så det sier seg selv at antallet naust er begrenset.

Hva angår kommuneplanen og formålet «bolig», er dette et så lite areal at detaljeringsgraden i kommuneplanen ikke fanger det opp. Kommunen har regulerte lekeplasser større enn det foreslåtte endringsformålet som ikke fremgår som lekeplass i kommuneplanens arealdel. Det er ingen som stiller spørsmål om disse arealene fortsatt er gjeldende når kommunen avviser at eventuelle private eiere av disse arealene kan bruke dem til å bygge bolig på.

Hva angår endringer i godkjente planer står det i regjeringens lovkommentar;

«Hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder», må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.»

Det vises her til at det foreligger godkjent fyllingssøknad allerede, og at arealet i gjeldende plan er avsatt til småbåtanlegg. I sør er der et allerede eksisterende naustområde. Endringen kan ses på som en utvidelse av dette naustområdet. Om arealet som etter utfylling ligger på land får naust på toppen, vil ikke dette være til hinder for den øvrige bruken av arealene innenfor planen.

Angående eventuelle nasjonale interesser vises det til at Karmøy kommune ligger i sone 2 i de Statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, ikke sone 1. Sone 2 åpner for muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge, noe som skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100 – metersbeltet. Disse hensynene skal veies opp mot hensynet til de allmenne interesser (natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser). Det er ikke funnet interesser tilknyttet natur- og kulturmiljø, friluftsliv eller landskap i området som blir påvirket om det oppføres naust på det aktuelle arelet. Andre allmenne interesser er eventuelt tilgang til sjø, som ikke blir mer innskrenket enn om formålet forblir småbåtanlegg i sjø.

I planbestemmelsene legges det til under formål naust at det ikke er tillatt å sette opp gjerder, legger eller andre typer sperrer på kai eller tilkomstareal til kai (bestemmelse 25).

3. Fiskeridirektoratet, (Deres referanse 20/18280), mottatt 24.10.2022

Dersom man videre skal sikre seg at marine ressurser og marint miljø ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprengning, mudring, fylling, utslipp o.l. i gruntvannsområder i sjø - spesielt hvis planformål og tiltak ikke tilgodeser allmenne interesser i særlig grad. Undervannsvegetasjon, og annet sårbart undervannsliv vil være følsomme ovenfor støy, trykkbølger, partikkelspredning, utslipp, oppvirvlet masse og forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. Man bør unngå inngrep i sjøbunnen, da gruntvannsområder nært land ofte har høy biologisk produksjon.

Det må anses som mangelfulle opplysninger når planlegger skriver under kap. 4.6 «Naturmangfold (biologisk mangfold/fauna)» at: «Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det ikke er observert viktige naturtyper innenfor planområde». Både Miljødirektoratets naturbase og Temakart Rogaland samt Fiskeridirektoratets kartløsning, Yggdrasil, viser svært viktige forekomster av skjellsand innenfor planområdet.

Statens forutsetning for å gi finansiering til infrastruktur i fiskerihavner er at denne infrastrukturen skal nyttes til næringsformål (fiskeri) og ikke til fritidsboliger, naust o.l. Bruk av havn til fiskeriformål vil medføre støy, lukt, trafikk mv. Tilrettelegging for ytterligere fritidsbebyggelse o.l. må ikke medføre innskrenkninger eller ulemper for fiskeriaktiviteten, og det må forsettes, og gjøres klart i plandokumentene, at annen bruk av området må underordnes fiskeriformålene, f.eks. slik at eventuell fiskeriaktivitet vil være en del av opplevelsen om man tilbringer tid i bebyggelse her.

Så vidt vi kan se sier gjeldende plan ikke noe om vedlikehold av båter, eventuelt båtøpptrekk, båtøpplag mv. eller om avfallshåndtering i småbåthavn. Kommunen bør, av opplysningshensyn og hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet, gi bestemmelser om/påby avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold mv., som sikrer mot utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv. I motsatt tilfelle forutsetter vi at man gir bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt. Man må også gi regler om rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering mv.

Vi kan her f.eks. vise til at COWI på oppdrag fra Miljødirektoratet utarbeidet rapportene, "Miljøvennlige småbåthavner"1, og "Tiltak for å redusere utslipp av mikroplast og helse- og miljøfarlige stoffer fra marine småbåthavner"2 og til Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus"3 samt til «Veileder M-992 Begrense marin forsøpling og utslipp av mikroplast» 4

Ifølge oppstartsmøtoreferat er det: «(...) ikke avklart i planinitiativet om planendringen legger opp til utfylling i sjø. Dersom det er meningen at hele området som vises i skissen som naust (0,7 da) er utfylling i sjø, vil kommunen ikke anbefale dette som en mindre endring. Slike endringer er store inngrep, og krever større utredninger.» Til dette kan vi vise til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» punktene 6.1: «Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold. (...) Verdifulle forekomster av naturtyper og arter må tas vare på.» og 9.5.: «Terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Ifølge varselet er det vurdert at planarbeidene ikke utløser krav om konsekvensutredning. Vi forutsetter uansett en tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på vannmiljø, naturverdier i sjø og fiskerihavn, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd.

Forslagsstillers kommentar:

Se kommentar til merknad fra Statsforvalteren i Rogaland.

Administrasjonens kommentar:

Kommunen driver ikke opplysningsarbeid gjennom planbestemmelsene til en reguleringsplan. Planbestemmelsene er juridiske dokumenter og skal kun inneholde bestemmelser som er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-7, punkter 1 – 14. De skal ikke inneholde beskrivelse, opplysninger etc, eller krav/regler som allerede er hjemlet i annet regelverk. Om noe, skal slikt tas med i planbeskrivelsen, men det har ingenting å gjøre i planbestemmelsene.

Videre er fyllingen allerede godkjent. Det endringen som legges frem i forelagte sak går ut på, er hvorvidt det skal gå an å bygge naust på toppen av denne fyllingen.

4. Kystverket (deres referanse 2022/5318-3) mottatt 25.10.2022

Vi viser til brev av 12.10.2022 vedrørende varsel om mindre planendring av gjeldende reguleringsplan fra 2001 for Osnes i Karmøy kommune.

Det opplyses at formålet med planarbeidet er å legge til rette for naustbebyggelse.

Planendringen legger opp til å endre deler av areal med formålet "Privat småbåtanlegg sjø" i gjeldende plan til naustformål. Det forslås ikke endringer i reguleringsbestemmelsene.

De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Vi forutsetter at det fremgår av planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Vi anbefaler at det blir tatt inn i planbestemmelsene krav om redningsutstyr som bl.a. redningsstiger i båthavnen.

Forslagsstillers kommentar:

Noen av deres merknader må komme som krav i byggesak Men det er lagt in bestemmelser tilknyttet havnemyndigheten.

Vi vil påpeke at det allerede foreligger godkjent vedtak fra Statsforvalteren i Rogaland og Miljødirektoratet om fylling/kai i dette område, og at dette er utfylt, se KAP 4.5 i Beskrivelsen.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.