



Runar Lunde

Dato: 02.08.2023

Strimmelen 15
5097 BERGEN

Dokumentnummer: 22/11045-28
Saksbehandler: Govert Edvar Grindhaug

Tilbakemelding på innsendt planforslag - Plan 2142 Rundhagen

Vi viser til mottatt planforslag datert 11.06.23, innsendt for 1.gangsbehandling i kommunen.

Kommunen har avholdt skriftlig internhøring med ulike faginstanser vedrørende planen.

Under følger merknader og mangler ved planforslaget, basert på tilbakemelding fra internmøtet. Tilbakemeldingen gis i form av hovedutfordringer ved planforslaget, deretter mer detaljerte innspill til kart, bestemmelser mv.

Vi ber om at planforslaget revideres og at utfyllende informasjon og dokumentasjon innhentes i henhold til tilbakemeldingene under.

Hovedutfordringer

Hovedutfordringen med planforslaget anser administrasjonen som ønsket om å rive hele sjøhuset på gnr. 2 bnr. 328. Her viser vi til kommuneantikvaren sin uttale til det innsendte planforslaget som ligger vedlagt i sin helhet lengre ned i dette dokumentet.

Vi anbefaler fortsatt å gå videre med et planforslag der man legger opp til bevaring av de delene av bygget som kommuneantikvaren mener at bør bevares. Vi vil derimot ikke være negativ til en løsning hvor man i forbindelse med heving av bygget erstatter dagens natursteinskai med en ny og rimeligere løsning.

Plankart

- Formålene SH1 og FL1 mangler f eller o foran. I plan 2101 Steinarsjøen er friluftsområdet som blir en del av denne planen regulert til offentlig friluftsområde.
- Foreslår å legge inn byggegrense mot f_TV2.
- Fremstår som naturlig at turvegen videreføres fra gnr. 2 bnr. 328 på det nedsenkede arealet foran gnr. 2 bnr. 61 og 308. og videre foran bnr. 70.

Bestemmelser

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet:

- I § 1 står det: «Eldre tufter, potetkjellere og steingarder bevarer». Det finnes egentlig ikke noe av dette innenfor dette planområdet. Dette er vel da overflødig å ha med?
- I § 4 gjøres grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjeldende for planen. Miljødirektoratet sier at en nå heller bør legge T-1442/2021 til grunn.

3.1.1 Fritidsbebyggelse:

- Når det gjelder § 16 så vises det til punkt T20 i oppstartsmøtereferatet.
- I § 18 står det at «*Det skal sikres maksimum 1 parkeringsplass per fritidsbolig. Dette kan sikres ved tinglyst parkering innenfor en gåavstand i umiddelbar gåavstand*». Hva menes med umiddelbar gåavstand? Her bør man heller ha et konkret tall og forholde seg til. Se også over språket i § 18.
- I naboplanen plan 2101 Steinarsjøen har man bestemmelser som sier noe angående terrasser, levegger og rekkverk, markiser og innglassing av uteareal. Vurder om det skal tas med lignende bestemmelser i denne planen.

4.1.2 Renovasjon:

- Under oppstartsmøtereferatets punkt T17 står det at planbestemmelsene skal sikre at søppelpunktet er skjermet/innebygget.

4.3.1 Turveg:

- Vegen som fører ned til planområdet er en gangveg, og det er derfor ikke mulig å tilrettelegge for nyttekjøring på turvegen. Plan 2101 Steinarsjøen har dessuten rekkefølgekrav om at det skal settes opp stengsel som hindrer kjøring på gangvegen når siste nausthytte er ferdig. I deres godkjente tekniske plan er det lagt inn bom i overgangen mellom o_KV13 og gangvegen.
- Turvegen bør ha samme dekke som gangvegen.

5. Rekkefølgekrav

- Det bør legges inn rekkefølgekrav om at snuhammeren på o_KV13 i plan 2101 må opparbeides, da den er nødvendig for at renovasjon skal kunne gjennomføres.
- Den andre planen har fått rekkefølgekrav om at før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger skal plan for opparbeidelse av offentlige og felles veger være godkjent av Karmøy kommune. Dette bør tas med.
- Plan 2101 Steinarsjøen har rekkefølgekrav om at det skal settes opp stengsel som hindrer kjøring på gangvegen når siste fritidsbolig er ferdig. Dette bør tas i denne planen også.

Beskrivelse

Generell tilbakemelding:

- Legg inn sidetall i planbeskrivelsen. Legg også til plannavn og planID i bunnteksten.
- Ta en språkvask. Det er en del ord som står på feil plass eller gjentar seg her og der, bokstaver og endinger på ord som mangler, samt en del ufullstendige setninger.

Side 9:

- Legg inn sidetallet som det henvises til under punkt 3.1. «*Sammendrag av innkomne uttalelser samt forslag stiller kommentar er gjengitt i kapittel xx*».

Side 10-12

- Foruten under 4.2.4 snakkes det bare generelt om de ulike retningslinjene uten å knytte dette opp til planforslaget. I kommunens mal for planbeskrivelser står det at man under dette punktet skal legge vekt på hvordan planforslaget eventuelt avviker fra overordnede planer.

Side 15:

- I tredje setning under 4.4.1 vises det til kommuneplanen med følgende tekst: *«Kommuneplanens pkt. 1.5 forteller at alle reguleringsplaner godkjent før kommuneplanens vedtak gjelder foran kommuneplanen»*. Her har det falt ut noe, da det i kommuneplanens bestemmelse 1.5 står: *«Alle reguleringsplaner, godkjent før den foreliggende kommuneplanens godkjenning, gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen.»*

Side 30:

- Punkt 5.11.2. Se vedlagt uttale fra VAR lengre nede i dokumentet. Det vises ellers til oppstartsmøtereferatets punkt. T28.

Side 32:

- Første setning i tredje avsnitt sier at» alle sider av bebyggelsen blir tilrettelagt for ferdsel for allmenheten». Stemmer dette når kaien foran bebyggelsen på gnr. 2 bnr. 61, 70 og 308 ikke er regulert til turveg men kun til felles kai? Vurder dette opp mot om dere legger inn turveg på dette arealet eller ikke. vurder opp mot om de tilrettelegger for turveg eller ikke. Som tidligere nevnt mener vi at det fremstår som naturlig at turvegen videreføres fra gnr. 2 bnr. 328 på det nedsenkede arealet foran gnr. 2 bnr. 61 og 308. og videre foran bnr. 70
- I oppstartsmøtereferatets punkt T11 er det skrevet inn krav til lek ved 4 enheter eller flere. Det vises også til lekeplassnormens punkt 5.1.4. Det må eventuelt vurderes om det er tilstrekkelig med lekeareal i forhold til hvor mange enheter som sokner til de ulike lekeplassene.
- Hva menes med parkering i umiddelbar gåavstand?

Side 34:

- Legg til kvm i andre setning i første avsnitt. *«Det er i planbestemmelsene satt begrensning til etablering av inntil 5 fritidsboliger og at de ikke skal overstige 80 BYA per enhet»*.

Side 36:

- Når det gjelder kommuneantikvarens forslag som er listet opp på denne siden så viser vi til kommuneantikvarens kommentar til disse i uttalen fra kommuneantikvaren lengre nede i dette dokumentet.
- Gjelder det regnestykket som er lagt frem for bevaringsalternativet kostnadene for å ta vare på hele bygningen, eller bare de delene som kommuneantikvaren mener at må bevares? Det at man får lov til å rive hele skuten bør være tatt med i regnestykket.

Side 37:

- Det påstås at bygget kan rives i dag i første avsnitt. Dette er ikke korrekt da byggesak påpeker at de ville forholdt seg likt til spørsmålet om rivning som man har gjort i planarbeidet dersom det hadde kommet inn en søknad om dette.

Side 37 og 42:

- Under 6.2.2 bør man angi grunnen til at det aksepteres stigning brattere enn norm for universell utforming på gangvegen i § 19 i bestemmelsene til planen. Dette med bakgrunn i hva som er skrevet på side 14 i planbeskrivelsen *«Det videre planarbeid, samt detaljprosjektering i etterkant skal legges universell utforming til grunn for all prosjektering og tilstrebes dette i henhold til gjeldende regelverk. Dette skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene»*. Man bør også se på punkt 7.9 og vurdere om det blir det korrekt å skrive at alle felles arealer skal ha universell utforming under dette punktet, når man

i bestemmelsene åpner for at den felles gangvegen kan ha stigning som er brattere enn kravene til universell utforming.

Annet

- Vi registrerer i plankartet at renovasjonen er lagt ut i formålet som i plan 2101 Steinarsjøen er regulert til offentlig friluftsmål. Slik vi kan se det er det ikke lagt opp til noe erstatningsareal for det arealet som renovasjonen beslaglegger av dette formålet. Denne problemstillingen må vurderes i planbeskrivelsen. Planforslaget deres rydder derimot opp i planbildet i området slik at det sikres at o_T1 i plan 2101 blir knyttet sammen med gangvegen. Anbefaler at dere bruker dette som et argument opp mot denne problemstillingen.
- Til orientering så har plan 2101 Steinarsjøen fått godkjent teknisk plan for veganlegg, snuhammer og renovasjon. I denne planen er det også lagt opp til bom i overgangen mellom o_KV13 og f_GS5.
- Planforslaget mangler utregning av BRA.

Fra Kommuneantikvaren

Kommuneantikvaren har påpekt at eldre sjøhus generelt er ansett som en «utrydningstruet» kulturminnetype i Karmøy. Mange av sjøhusene som fremdeles står i kommunen i dag har ikke noe formelt vern, slik som sjøhuset på 2/328 heller ikke har. Det betyr ikke at det ikke kan ha kulturhistorisk verdi.

Flere av sjøhusene er bygget etter år 1900. Dermed er de ikke registrert i Sefrak-registeret (alle bygg oppført før 1900). Når en bygning er Sefrak-registrert vil det gjennomføres en vurdering av verneverdien ved bygge- og plansaker. Alle bygg som er bygget etter 1900 vil dermed ikke automatisk fanges opp. Det betyr ikke at de ikke kan ha kulturhistorisk verdi.

Kommentarer til planbeskrivelse:

Kommuneantikvaren er uenig i at bygget kan rives fordi det ikke har et hjemlet vern, jf. 5.4. i planbeskrivelsen.

Punkt 6.2.1

Under «Vern av bygg» står det at «kommuneantikvaren har foreslått følgende:»

Disse punktene er ikke direkte krav fra kommuneantikvaren, men tiltak som ble diskutert i et møte (mellom kommune og tiltakshaver) for å se om man kunne finne en middelvei. Dermed kunne bygget tas vare på, samtidig som at tiltakshaver får tilrettelagt bygget for ny bruk. Punktene som listes opp er tiltak som kommuneantikvaren kan akseptere, samtidig som verneverdien opprettholdes. Kommuneantikvaren viser til vedlagte uttale i saken av 10.05.23 der e-post som oppsummerer dette møtet gjengis. Punktene som er ramset opp i planbeskrivelsen, står i dette dokumentet i opprinnelig kontekst.

For øvrig har kommuneantikvaren følgende kommentarer til punktene;

- Heving av bygget
 - Dette er ikke et krav fra kommuneantikvaren. Fra kommuneantikvarens ståsted ligger bygget best slik det ligger i dag, på opprinnelig steinkai. Kommuneantikvaren har åpnet for muligheten for heving, slik at tiltakshaver kan få økt byggets kotehøyde for å kunne benytte bygget til fritidsbolig.
- Gjenoppbygging av steinkai, samt heving av denne
 - *Dersom* bygget skal heves *anbefaler* kommuneantikvaren at den bygges opp igjen i naturstein, slik at dagens uttrykk videreføres. Dette er ikke et krav, og kommuneantikvaren kan stille seg positiv til en annen løsning for kai.
- Etablering av smal kai i front av bygget

- Dette var et ønske fra tiltakshaver for lettere å kunne drive vedlikehold av bygget, noe kommuneantikvaren kan stille seg bak.
- Etablering av nye lysåpninger
 - Kommuneantikvaren åpner for denne muligheten slik at bygget lettere kan tilpasses ny bruk, det er ikke et krav.
- Mulig takopplett
 - Kommuneantikvaren åpner for denne muligheten slik at bygget lettere kan tilpasses ny bruk, det er ikke et krav.
- Tilbygg
 - Kommuneantikvaren åpner for denne muligheten slik at bygget lettere kan tilpasses ny bruk, det er ikke et krav.
- Riving av skut
 - På bakgrunn av dårlig tilstand åpnet kommuneantikvaren for denne muligheten, slik at bygget lettere kan tilpasses ny bruk, det er ikke et krav.
- Gjenoppbygging av et volum som bidrar til at bygget kan benyttes som fritidsbolig for to familier, samtidig som det hensyntar byggets uttrykk
 - Kommuneantikvaren åpner for denne muligheten slik at bygget lettere kan tilpasses ny bruk, det er ikke et krav.
- Taket er tekket med teglpanner
 - Kommuneantikvaren anbefaler at disse brukes videre.
- Bygget er kledd med hvitmalt trekledning
 - Kommuneantikvaren anbefaler at disse brukes videre.
- Vinduene er av tre
 - Kommuneantikvaren anbefaler at disse brukes videre.
- Grønnmalte sjøhusdører av tre
 - Kommuneantikvaren anbefaler at disse brukes videre.
- Grunnmur av naturstein
 - Kommuneantikvaren anbefaler at disse brukes videre.

Det står i planbeskrivelsen at bygget kan doneres til Karmøy kommune om det er ønskelig.

Sjøhuset har verdi som kulturminne der det ligger, og det er ikke aktuelt for Karmøy kommune å overta denne bygningen.

Planforslaget mangler skisse teknisk plan. Forutsetter at alle ledninger innen området blir private, inkludert eventuelle pumpestasjoner.

Brannslokking er planlagt fra Urvegen. Det er brannkummer i Urvegen, men avstand til nye bygg vil være for lang i forhold til preaksepterte ytelser i TEK og i retningslinjer fra HBR. Løsning for slokkevann og eventuelt behov for ny vannledning må avklares i reguleringsplan.

Terrengmodell viser at det er naturlige avrenningslinjer for overvann/flomvann i utbyggingsområdet (for overvann fra bakenforliggende terreng). Planforslaget bør ha bestemmelser/beskrivelse for hvordan avrenningslinjer holdes åpne og hvordan overvann og flomvann skal håndteres.

Planforslaget må vise hvordan eksisterende renovasjonsareal skal utvides, og hvordan innhenting skal foregå (henteavstand, snuplass etc..)

Fra Naturforvalter

Konklusjon: Det berørte sjøarealet må undersøkes for ålegras. Man må også være obs på fremmede arter i og ved planområdet, og treffe tiltak om nødvendig.

Viser til tidligere uttalelse (januar 2023) der ålegras ble kommentert. Det er registrert modellert ålegras i sjøarealet i og ved planen. Rundhagen ligger relativt beskyttet til og dybden er få meter, noe som tilsier at ålegras kan trives her.

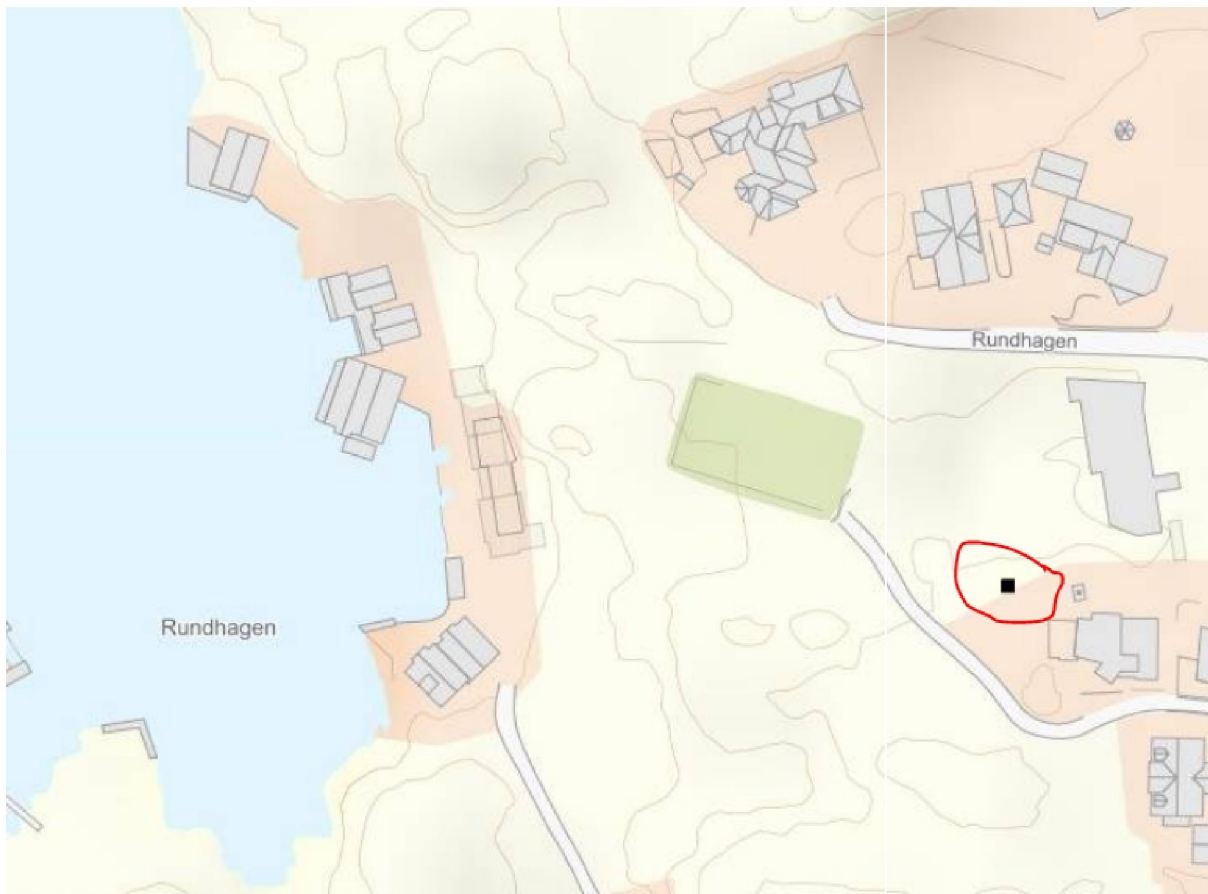
Ålegras (*Zostera marina*) og ålegraseng er en viktig art og naturtype og er blant annet oppvekstområde for småfisk og kreps. Dette skaper også positive ringvirkninger for sjøfugler i form av tilgang på mat. Engene trenger lys for å drive fotosyntese. Alt som kan skape dårligere lysforhold er ødeleggende. Dette gjelder gjenstander som bygninger, båter, flytebrygger og utriggere som gir skygge på sjøbunnen. I tillegg vil også gjenstander på tauverk, som tare eller blåskjell, gi mindre sollys til sjøbunnen. Ålegrasenger er også svært utsatt for bit-for-bit nedbygging som følge av stort utbyggingspress i strandsonen.

Det er også registrert flere rødlista sjøfugler driver næringssøk i området. Storskarv (NT), ærfugl (VU), svartand (VU) og sjørør (VU) kan nevnes. For disse er det viktig med tilgjengelige grunne sjøområder for å finne mat, noe som tiltakene i planen kan legge beslag på i sjøen ved Rundhagen. Ålegraseng med sitt artsmangfold kan bety en del for slike fuglearter.

Dersom det skal godkjennes småbåthavn, må man på forhånd undersøke området i sjø som blir berørt av tiltakene for ålegras. Undersøkelsene må inkludere hele arealet der det skal være brygger, tauverk, båter og skygger fra installasjonene. Man må også undersøke området der ny bebyggelse eventuelt kaster skygge over sjø. Undersøkelsene må gjøres av noen som har kjennskapen til arten ålegras. Den må **ikke forveksles** med arten martaum (*Chorda filum*), som ofte kalles ålegras eller åletang på dialekt. Det er to vidt forskjellige arter med ulike krav til leveforhold.

Ellers må man være obs på mulige fremmede arter i planområdet. Ved tiltak i sjø, må man følge trygge prosedyrer for å utelukke spredning av havnespy. F.eks. legge alle brygger og andre installasjoner som skal i sjø på land til tørk i minst en uke dersom installasjonene har vært i bruk i sjø andre steder tidligere. Det er også registrert parkslirekne i nærheten av planområdet. Se kart nedenfor. Dersom planen innebærer tiltak som kan føre til forstyrrelse og spredning av parkslirekne i dette området eller andre forekomster, må det treffes tiltak. Det kan ikke utelukkes at planten finnes i eller nærmere planområdet også, så her må man være obs. Les mer om parkslirekne på infosiden på Karmøy kommunes nettsider:

<https://www.karmoy.kommune.no/innbygger/klima-natur-og-miljo/fremmede-arter/parkslirekne-informasjon-og-rad/>



Rød ring viser registreringen av parkslirekne.

Veien videre

Kommunen ber om at planforslaget revideres, og at utfyllende informasjon og dokumentasjon innhentes. Vi ber om at det ved oversendelse av nytt forslag legges ved en oversikt over om punktene i tilbakemeldingen er tatt til følge, og en begrunnelse for hvorfor dersom de ikke er det. Ta kontakt dersom det er ønskelig med et møte og gjennomgang. Nytt revidert planforslag sendes i sin helhet til kommunen, j.fr vanlig innsendingsprosedyre.

Med hilsen

Govert Edvar Grindhaug
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.