



Holon Haugesund AS

Dato: 15.09.2023

Postboks 426

Dokumentnummer: 21/8258-31

5501 HAUGESUND

Deres referanse: Øystein Liseth

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Ny tilbakemelding på innsendt planforslag - plan 3050 - Gofarnes sør

Viser til nytt innsendt planforslag, datert 10.07.23.

På grunn av problemer med lenken, ble ikke planforslaget journalført før den 01.08.23. Saksbehandler var også på ferie i tidsrommet 21.07 – 20.08.23.

Det er i siste innsendt planforslag foretatt en del endringer. Endringene som er foretatt resulterer i en del følgefeil som det ikke er ryddet opp i. Disse endringen har ført til dårligere løsninger for andre funksjoner.

For eksempel er vegen flyttet lenger østover. Dette resulterer i at grøntbeltet mot sjø er blitt redusert. Dette området er også veldig bratt og gjør strandsonen her utilgjengeligheten å ferdes i. Snuhammeren har nå for lang avstand til endeveien, samleplass for renovasjon må derfor etableres i nærhet av snuhammer. Eiendom 66/51 har regulert to adkomstveger og mangler byggegrense mot sjø. Dere har også regulert bort byggegrensene på eiendom 65/33 mot offentlig veg. Krav til tetthet og lekeplass øker også når en regulerer inn mer boligareal.

Dere hjemler fremdeles bestemmelsene til nåværende boligbebyggelse (felt B1) opp til områdeplanen, selv om vi har tilbakemeldt at disse bestemmelsene ikke lenger skal gjelde. For disse boligområdene gjelder bestemmelsene i Kommunedelplanen for Kopervik. Det står veldig tydelig at plan 369 – Gofarnes skal gjelde over kommunedelplanen med unntak av område for frittliggende boliger, jf. § 1-4 i kommunedelplanens bestemmelser. Når dere velger å regulere hele planen på ny, vil det ikke være noe boligformål igjen i plan 369 og bestemmelsene her er ikke hjemlet opp mot noe. Dere må derfor lage helt nye bestemmelser i deres plan, plan-3050.

GG1 er flyttet i forhold til forslaget med formålet turveg. Dette resulterer i at regulert friområdet i områdeplanen, og areal avsatt i kommunedelplanen for Kopervik, nå er blitt mindre. Men det er ikke gjort noen vurderinger på å erstatte dette arealet en annen plass, eller gjort en vurdering på hvorfor en gjør denne endringen. Grøntbeltet mellom eiendom 66/51 og BF3 er også blitt mye mindre. Her er det også relativt bratt, og med en stigning på 25 % vil denne delen også bli utilgjengelig å ferdes i.

Formål som er underformål av «bebyggelse og anlegg» er ikke automatisk tilgjengelig for allmenn ferdsel. Derfor vil ikke LEK, UTE og AUT sikre allmenhetens tilgang til området eller strandsonen. Skal det være åpent

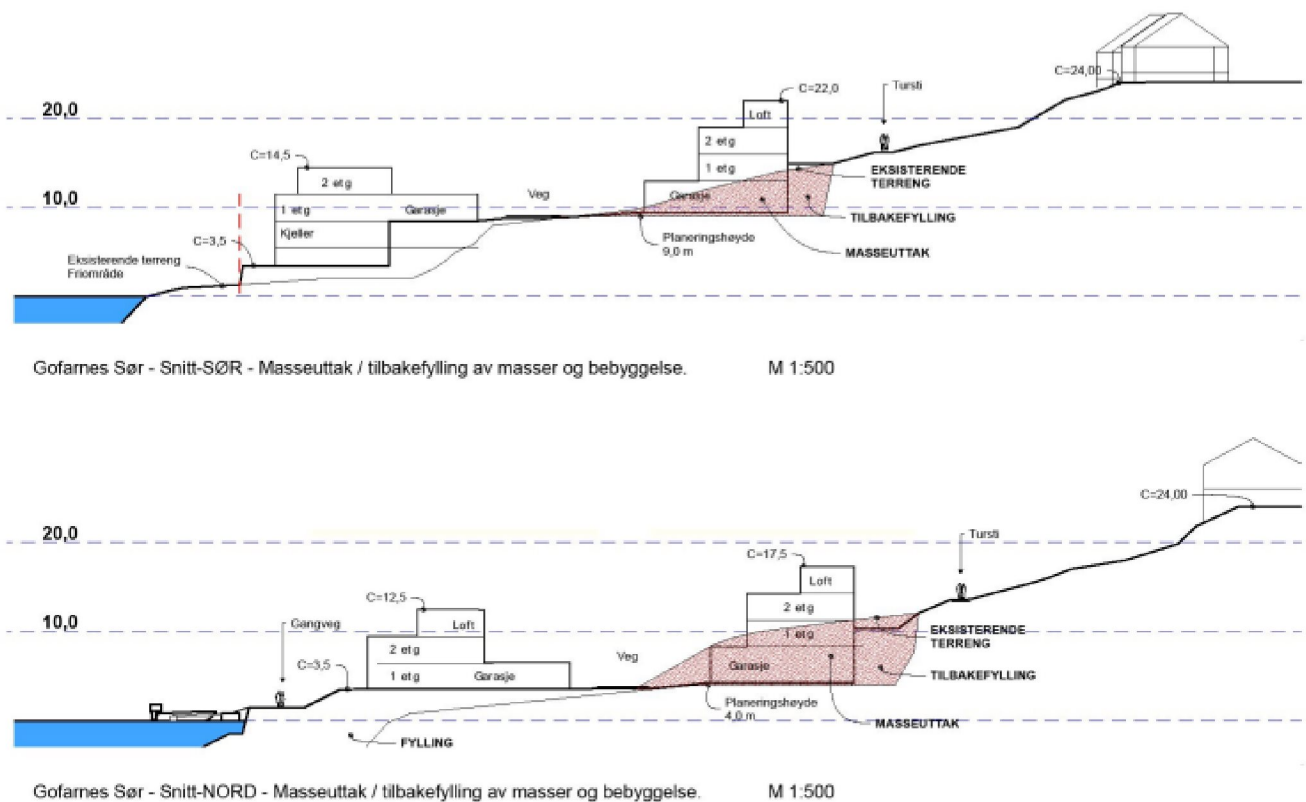
for allmenn ferdsel må formål under «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» eller «grønnstruktur» benyttes.

Lek og uteopphold er ikke godt nok sikret i planen. Det stilles for lite krav til lekeareal i hvert byggetrinn. Det er satt av store arealer til lek, men dette er ikke arealer som er hjemlet i planen eller er av god kvalitet. Vi viser til tidligere tilbakemelding om at arealer som ligger nordvendt og undersolt ikke teller med som leke- og uteoppholdsareal. Vi viser også til ATP: «Restareal, bratt areal, areal på private uteplasser og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende medregnes ikke». For 30 leiligheter skal det være mer areal til felles leke- og uteoppholdsareal enn 300 m².

LEK2 er også flyttet til et brattere terreng enn i innsendt planforslag, datert 25.05.2022. Det stilles også spørsmålsteget ved skissen vist over LEK2, hvor det planlegges flere platå med bratte skjæringer. Her må det hjemles bedre kvaliteter, sikringstiltak, stigningsforhold på gangveger etc.

I områdeplanen er det hjemlet 8 meter byggehøyde for felt B4, B5 og B6 som er anlagt på et relativt flatt terreng. Det er hjemlet 9 og 12 byggehøyder i sør. Intensjonen her var å bygge leiligheter/terrassehus hvor en så lang det var mulig anla parkering under bakke, se illustrasjon innsendt til 1. gangsbehandling til plan-369 i figur 2 og 3 under.

Det står at for BF4 kan tillates å bygge en kjelleretasje under eksisterende terreng. Dette blir ikke en skjult kjeller under bakken, om massene først skal fjernes. Underjordiske anleggsgarasjer, skal være nettopp underjordiske. Det å kjøre rett inn i garasjen fra veien, gjør den ikke underjordisk. Fjerde etasje på eneboliger utgår. Hvem skal også utføre tilbakefyllingen? Det er ikke hjemlet at dette skal gjennomføres. Skal turvegen bak bygges etterpå? og av hvem?



Figur 1: Snitt fra planbeskrivelsen

Vi viser også til tidligere tilbakemelding om kaifront/areal mot sjø «krav til materiale, beplantning, anlegge sti, krav til sikring mot sjø, ikke lov å sette opp stengsler som stenger gjennomgang ol.» og at krav til opparbeidelse må hjemles som rekkefølgekrav.

Bølgebrytere er fremdeles mulig å opparbeide innenfor hele felt FVLS1. Viser igjen til tilbakemeldingen på at dette bør avgrenses til eget formål, felt eller bestemmelsesområdet. Er det i det hele tatt mulig å anlegge flytende bølgebrytere her langs Karmsundet?

Det samme gjelder areal for fyllingsfoten. Vil småbåsanlegget/småbåthavnen kunne bli etablert der den er regulert, etter at tiltaket er utfylt og ferdigstilt? Dere har enda ikke levert inn «beregning av minste byggehøyde ift. Stormflo og bølgepåskyll». Dere skriver at det skal detaljprosjekteres senere. Men det er nå i detaljreguleringen at areal for dette skal komme inn. Derfor må dere utarbeide en slik rapport nå. Vi minner også på at småbåsanlegg, eller tiltak i sjø, ikke var nevnt i planinitiativet eller var en del av bestilling av oppstartsmøte. Småbåthavn dukket opp som et spørsmål under selve oppstartsmøtet.

Nødvendige rapporter som kreves for å regulere ønsket tiltak, skal fagkyndige vite om. Vi viser også til uttalelse fra offentlige instanser:

Kystverket: «Det vil ikke bli akseptert tiltak i sjø som kan legge begrensninger på trafikken i hovedledene. I den forbindelse er det helt sentralt at tiltak som planlegges etablert langs hovedledene blir utformet og dimensjoner slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i form av bl.a. drag og bølgeslag. Småbåtanlegg i sjø må vises i sin helhet inkludert eventuell fyllingsfot».

Karmsund Havn: «De tiltak som planlegges etablert må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet».

Fiskeridirektoratet: «Vi forutsetter uansett en beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger på marint miljø og marine ressurser samt fiskeriene i området, jf. pbl § 4-2 første ledd.»

Statsforvalteren i Rogaland: Samfunnssikkerhet: Området er utsatt for stormflo. Vi viser til pbl. § 28-1, som sier at grunn bare kan bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Flomfaren i området må utredes av fagkyndig. Funn fra denne utredningen må innarbeides i planen i form av hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

Statsforvalteren i Rogaland: Natur: Alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. nml. § 7

Vurdering av naturmangfold er mangelfullt. Dere skriver i merknadsvurderingen: «Beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger på marint miljø og marine ressurser samt fiskeriene i området, er lagt inn i bestemmelsene. Dette må foreligge før igangsettingstillatelse». Dette må vurderes nå, i planarbeidet. Når det gjelder observasjon av fugl, er ikke fuglene observert på, eller ved, den blå prikken. En må lese inne på registreringene over hvor de er sett og observert. Den blå prikken er kun et sentrum for alle observasjoner.

Det er også flere formål som ikke stilles som rekkefølgekrav. Som turveg på UTE2. Videre skal det sprenge helt inn formålsgrensen og igjen etterfylles. Vil det være mulig å anlegge turveg her uten at det raser sammen? Hvem skal etterfylle og hvordan skal arbeidet se ut når boligen er bygget? Skal det være krav til gjerde mot UTE2 for BF4? Vi viser igjen til tilbakemeldingen om at turveger/kaifront må skilles fra hageareal og bør hjemles på en annen kote enn hagene.

Krav til at boligene innenfor planen skal ha soleksponert privat uteplass er også plutselig tatt ut.

Denne listen er ikke uttømmende.

Det er i flere av tilbakemeldingene som er gitt, listet opp flere punkter som ikke er fulgt i innsendt planforslag. Det er ikke oversendt en liste over om punktene i tilbakemeldingen er tatt til følge, eller en begrunnelse for hvorfor, dersom de ikke er tatt til følge, jf. siste avslutt i tilbakemeldingen datert 28.06.2022.

Administrasjonen mener fremdeles at planforslaget er mangelfullt. Slik planforslaget foreligger kommer vi ikke til å anbefale forslaget ved en politisk behandling.

Som avtalt på telefon med fagkyndig, inviterer vi dere til møte for gjennomgang av tilbakemeldingene onsdag 27.9.2023 kl. 14.00.



Figur 2: Illustrasjon innsendt til 1. gangsbehandling til plan 369



Figur 3: Illustrasjon innsendt til 1. gangsbehandling til plan 369

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Kopi til:

Børseth Rådgivning AS, Holon
AS, Holon AS v/Øystein Liseth,
Kriva II AS