



KARMØY KOMMUNE  
Postboks 167  
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

## Uttale med innsigelse- offentlig ettersyn - reguleringsplan - Karmøy 2/328 m.fl. - omregulering fra industri til fritidsbebyggelse Rundhagen - planID 2142

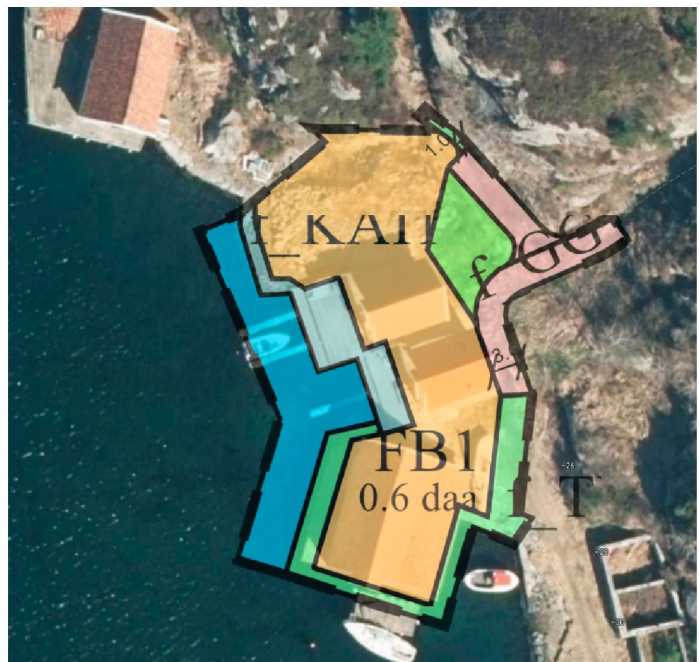
**Statsforvalteren i Rogaland har vurdert reguleringsplanforslag for planID 2142 etter de nasjonale sektorinteresser vi er satt til å ivareta. Vi fremmer innsigelse til mangelfull ROS-analyse for området jf. pbl. § 4.3, og til areal som går ut over arealet avsatt til utbygging i kommuneplanen. Vi har også flere faglige råd knyttet til samfunnssikkerhet.**

Vi viser til oversending fra Karmøy kommune datert 01.09.2023.

### Formålet med planen

Bakgrunn for planarbeidet er et ønske om å tilrettelegge for fritidsboliger innenfor arealer som i dag er avsatt til industri/lager i reguleringsplan 214 vedtatt i 1981. I gjeldene kommuneplan er områdene avsatt til naustformål. Innenfor området er det tre eksisterende bygg, hvorav det ene bygget per dags dato har midlertidig brukstillatelse til fritidsbebyggelse (gnr. 2, bnr. 308). Det andre bygget som ligger innenfor søndre del av planområdet (gnr. 2, bnr. 328) er godkjent til industri, mens det tredje bygget er godkjent til naust.

Planarbeidet må også ses i sammenheng med nylig vedtatt reguleringsplan for fritidsboliger på tilgrensende eiendom, plan 2101 Steinarsjøen som har tilrettelagt for oppføring av 5 fritidsboliger, som per nå er under oppføring.



Figur 1. Plankartet for området



I foreliggende forslag er det lagt til rette for at arealene avsatt til industri innenfor gnr. 2, bnr. 328, 308, 61 og 70 blir omgjort til fritidsbebyggelse, totalt ca. 0,7 daa. Planforslaget legger til rette for at eksisterende bebyggelse innenfor gnr. 2, bnr. 308 og 61 blir bruksendret til fritidsbolig, hvorav det ene per dags dato har midlertidig brukstillatelse. Videre blir det lagt til rette for oppføring av nybygg innenfor den delen som er avsatt til fritidsbebyggelse av gnr. 2, bnr. 70. Det siste arealet hvor det er oppført industribygg tilhørende eiendom 2/328, så vil planen medføre rivning og nybygg. Denne delen har vært et hovedtema i planarbeidet i tråd med varsel om oppstart for planarbeidet. I dette tilfellet har det ikke kommet til enighet med kommuneantikvarens ønsker om bevaring av bygget.

## Vår vurdering

### Innsigelse knyttet til samfunnssikkerhet

Planen vil legge til rette for å gjøre om naust til fritidsboliger, samt bygge ny fritidsbolig i strandsonen/tett på sjøen. Byggene ligger utsatt til for stormflo med havnivåstigning og bølger. Bestemmelse § 16 i planforslaget sier følgende angående dette; «Nybygg skal bygges og sikres mot flom, havnivå og klimapåslag i henhold til sikkerhetsklasse F2 for fritidsboliger. Kotehøyden på oppholdsrom skal minimum være i sikkerhetsklasse 2, jf. DSB veileder; Havnivåstigning og stormflo». Vi vil understreke at hele byggverket er å anse som fritidsbolig. Kommunen kan ikke avgrense de preaksepterte ytelseskravene i TEK 17 kap. 7 til kun å gjelde «oppholdsrom».

Vi ser at kun en av de omsøkte fritidsboligene er et nybygg. Sikkerheten må også ivaretas for øvrige bygg i planen. Det kommer ikke frem i risikoanalysen eller plandokumentene hvordan disse skal sikres slik at de oppfyller kravene i TEK 17. Vi minner om at risikoanalysen må inneholde vurdering av bølgepåvirkning (bølgehøyde og -kraft) som kan opptre samtidig med stormflo på det aktuelle stedet. Det er kraften i bølgene som ved høye sjø vannstander ofte gir de største skadene og fare for liv og helse. Bølgepåvirkning er ikke nevnt i ROS-analysen eller i plandokumentene.

### Innsigelse

Statsforvalteren har **innsigelse** til planen grunnet manglende ivaretagelse av sikkerhet jf. pbl. § 4.3.

For å løse innsigelsene må planen dokumentere at fritidsboligene står trygt for 200-års stormflo med fremtidige klimaendringer og bølgepåvirkning.

### Innsigelse til avgrensing av byggeformål i strandsonen

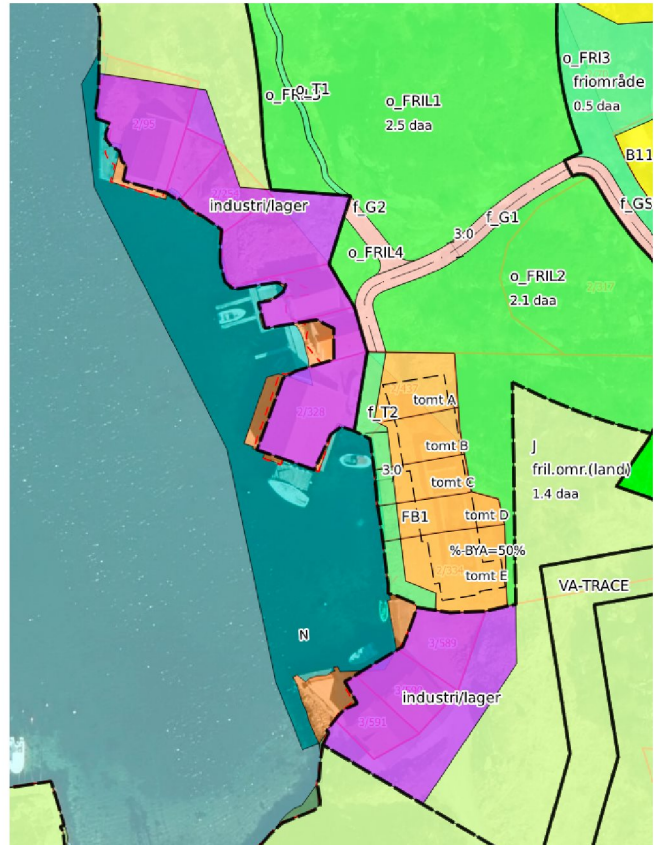
Da det ble varslet oppstart av denne planen uttalte vi at det var uheldig at man omregulerte området fra naust i kommuneplanen til fritidsboliger. Vi baserte dette på at en endring i bruk vil medføre en økt privatisering av arealene. Når planen nå er kommet på offentlig ettersyn er vi fremdeles av den oppfatning at fritidsboliger vil kunne ha en større privatiserende virkning enn det tradisjonelle naust har.

Karmøy kommune ligger i sone 2, områder der presset på arealene er stort, jf. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*. Jamfør punkt 9.2 står det at det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med mye press på arealene. I siste ledd i punkt 9.2 står det at det bør vektlegges om hensynet til tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende. Videre, skal grunnlaget for



allmenn rekreasjon i strandsonen trygges og utvikles videre. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen samt mulighetene for å ferdes og oppholde seg lang sjøen. Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det går en tursti forbi planområdet, øst for det aktuelle utbyggingsområdet. Stien er synlig på flyfoto, og er også innregulert i tilstøtende reguleringsplan 2101 Steinarsjøen. I samme plan er det vedtatt oppføring av fem fritidsboliger like sør for planområdet for planforslaget som nå er på høring. Disse fritidsboligene er i dag i ferd med å ferdigstilles. I reguleringsplan for Steinarsjøen er turstien videreført sørover i forkant av de vedtatte fritidsboligene. I planforslaget for Rundhagen er det tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan fra 1981 for avgrensning av byggeområder. Kartutsnittet til høyre viser vedtatte reguleringsplaner i området lagt over kommuneplanens formål. Vi vil påpeke at areal som er avsatt til utbygging (naust) i kommuneplanen er vesentlig mindre på gnr./bnr. 2/70. Dersom det bygges ut iht. planforslaget for Rundhagen vil ny bebyggelse i vesentlig grad privatisere den regulerte og etablerte turvegtraseen forbi denne delen av planområdet. På denne bakgrunn fremmer vi **innsigelse** til utbyggingsformål som går ut over arealet avsatt til utbygging i kommuneplanen. Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 1-8 og *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen*.



Figur 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området, med kommuneplanens arealformål vist under.

Kommunen har påpekt i dialog med Statsforvalteren at det er områder tilgjengelig for allmenn bruk og ferdsel sør for de vedtatte fritidsboligene. Vi vil likevel fremme **faglig råd** om å åpne en lomme til sjø på den nordligste tomten i planforslaget. Ved å gjøre dette vil de lokale, og hytteeierne i dette område ha et grøntdrag tilgjengelig for lek i vannkant, grillplasser, som på grunn av den smale plasseringen av hyttetomtene ikke vil være mulig i resten av planområdet.

Det er ikke sendt inn noen illustrasjoner over hvordan området vil se ut etter utbygging, og i tillegg fastsetter bestemmelse § 8 at byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen hvor byggegrense ikke fremgår av plankartet. Vi fremmer **faglig råd** om at kommunen må etablere en konkret byggegrense som viser plasseringen av fritidsbebyggelsen.

### Faglige råd

#### Planlegging av områder under marin grense



Byggene ligger under marin grense med mulighet for kvikkleire, som i ROS-analysen blir beskrevet som «ikke aktuelt». Her savner vi en begrunnelse for hvorfor dette ikke er aktuelt. Vi fremmer **faglig råd** om at kommunen i videre planlegging av områder under marin grense tydeligere beskriver vurderingene på dette punktet.

#### Overvannshåndtering

Ut fra [www.Temakart-Rogaland.no](http://www.Temakart-Rogaland.no) ser man at det går avrenning rett gjennom området. I kommunens ROS-analyse er overvann vurdert til gult, og det er kommentert at «Området vil bli bygd ut med tekniske anlegg som sikrer at avrenningen i området føres ut til sjø, jf. VA-norm.» Etter Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, skal det fortrinnsvis brukes naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Vi fremmer **faglig råd** om at det tas hensyn til den avrenningslinjen som finnes fra før.

#### Kvalitet på ROS-analyse

For å heve kvaliteten til ROS-analysen vil statsforvalteren anbefale at DSB sin veiledning og maler benyttes; *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging 2017*.

Ta gjerne kontakt om det er behov for ytterligere informasjon og veiledning

Med hilsen

Lone Merethe Solheim (e.f.)  
ass. statsforvalter

Cathrine Stabel Eltervåg  
ass. fylkesmiljøvernsjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Vedlegg

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger