



Kvala Arkitekter AS

Dato: 22.12.2023

Postboks 155

Dokumentnummer: 20/25279-45

4291 KOPERVIK

Deres referanse: Åslaug Nyhamn

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Brev om å ikke fremme planforslaget - Plan 2128 - Slettabelken

Vi viser til mottatt planforslag, datert 21.11.23, innsendt for behandling i kommunen.

Kommunen finner ikke grunn til å fremme forslaget for 1.gangsbehandling og offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-11 tredje setning.

Plan- og bygningsloven § 12-11 lyder:

«Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.»

Fristen på tre uker løper fra det tidspunkt kommunen har avgjort spørsmålet om hvorvidt forslaget skal fremmes og skal sikre at det blir gitt en formell tilbakemelding innen rimelig tid, jf. Prop. 121 L (2013-2014) s. 10 og s. 16.

Begrunnelse

Kommunen finner ikke grunn til å fremme forslaget for 1.gangsbehandling og legges ut til offentlig ettersyn.

I HTM sak 142/20 ble følgende vedtak fattet:

Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser fastsettes i neste møte.)

Premissene ble fastsatt i HTM sak 020/21 med følgende vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at gnr. 5/160 i Karmøy kommune kan detaljreguleres til boligformål gitt at prinsippene framkommet i dette saksfremlegg (prinsipp 1.1-1.8. og 2.1.-2.3) følges.

2. Prinsippene er et vilkår for å starte reguleringsarbeidet. Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere planforslaget og videre planprosess når dette sendes inn til førstegangsbehandling

I tilbakemelding datert 18.10.2022 ble det tilbakemeldt at prinsippene ikke var fulgt godt nok opp for at vi skulle kunne anbefale dem, i henhold til det politiske vedtaket. Administrasjonen står fremdeles ved dette og mener at innsendt forslag for BB1 ikke følger opp prinsippene godt nok.

Prinsippene 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 og 2.3 er fremdeles ikke fulgt godt nok opp.

Til prinsippavklaringen i HTM-møte 142/20 står det under avsnittet «forslagsstiller beskrivelse og ønsker»:

«Et leilighetsbygg med underjordisk garasjeanlegg vil kunne gi mindre arealbeslag enn 5 enkeltstående bolighus på samme område. Nedtrapping, form og plassering kan ta hensyn til både eksisterende steingard, Fiskerimuseum og ev. utnytte bekkeløp til åpen overvannshåndtering».

Administrasjonens vurderinger var at man var langt på vei enig med forslagsstiller i at en godt, regulert utbygging antakeligvis kan bidra til å styrke og fremheve kvalitetene i område, like gjerne som å forringe dem. Og «en samlet utbygging av eiendommen 5/160 som tar hensyn til stil, arkitektur, mv., bedre fremheve kvaliteten til Fiskerimuseet, enn dersom området reguleres til frittstående eneboliger der den enkelte kjøper kan velge uttrykksform på boligen».

I innsendt planforslag er blokkbebyggelsen i BB1 planlagt i et leilighetsbygg på ca. 25x60 meter, med en byggegrense på 1,5 dekar og bygningen kan oppføres ca. 6 meter fra steingarden, for den nordligste delen. BB1 planlegges med minimum 10 boenheter som er hjemlet i bestemmelsene og 10-14 som er beskrevet i beskrivelsen.

Valg av leilighetsbygg som boligtypologi var en del av prinsippavklaringen, slik det påpekes i forslagsstiller svar på administrasjonens tilbakemelding. Men dette baserer seg på argumentasjonen ved at et leilighetsbygg gir et mindre arealbeslag enn ved å planlegge for 5 enkeltstående bolighus. Innsendt planforslag legger opp til et større arealbeslag enn hva man hadde beslaga ved å planlegge for 5 enkeltstående bolighus. BB1 er planlagt med et for stort volum og prinsippene er ikke fulgt.

Kommuneantikvarens uttalelse

Kommuneantikvaren mener fremdeles at innsendt planforslag ikke viser en utbygging av BB1 som hensyntar museet og steingarden slik vedtatte prinsipper legger opp til. I tidligere uttale ba kommuneantikvaren om at det «bør vurderes å etablere mindre volumer på BB1 og heller benytte øvrig planområde til større bygninger.» Planforslaget legger opp til en for omfattende arealutnyttelse, og dette fører til at utbyggingen ikke kan gjennomføres på en hensynsfull måte, og dermed til at vedtatte prinsipper ikke oppfylles.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer innsendt planforslag for BB1 til å ikke følge opp prinsippene og planforslaget forringer kvalitetene i området. På bakgrunn av det som er skrevet over kan ikke kommunen se at prinsippene for utbygging av gnr. 5, bnr. 160 er oppfylt i innsendt planforslag og kommunen finner ikke grunn til å fremme planforslaget til 1.gangsbehandling, jf. pbl. § 12-11 tredje setning.

Siden planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

Underretningen er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata.
<https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Prop. 121 L (2013-2014). Endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger mv. i plandelen). [Prop. 121 L \(2013–2014\) - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008). Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen). [Ot.prp. nr. 32 \(2007-2008\) \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter AS
Zico AS

Postboks 155
Rekdalsveien 85

4291
5151

KOPERVIK
STRAUMSGREND