



RH OPPMÅLING
Slettebøvegen 84
4270 ÅKREHAMN

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

Uttale til planvarsel plan-ID 467-5 mindre endring del av 140/303 Osnes, Karmøy

Vi viser til oversendelse datert 12.10.2022.

Sakens bakgrunn

RH oppmåling AS varsler om privat reguleringsendring i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 andre ledd. Formålet med endringen er for å regulere om deler av arealformål «privat småbåtanlegg sjø» til arealformål «naust».

Teknisk sjef har vurdert at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn.

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 tareskogforekomst 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 spreng 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.

Med hilsen

(e.f.)

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent