



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Anne Stensland, 51568901

Uttale med innsigelse til reguleringsplan på offentlig ettersyn plan-ID 4012-4 - Storasund havn

Vi viser til oversendelse fra Karmøy kommune datert 03.11.2022.

Statsforvalteren fremmer følgende innsigelser til den omsøkte reguleringsplanen:

- økningen av planert, asfaltert og utbygd areal som er planlagt i forbindelse med småbåthavnen
- planbestemmelse § 3.5
- manglende ivaretagelse av barn og unges interesser

I tillegg fremmer vi faglige råd angående samfunnssikkerhet og utbygging av friareal.

Sakens bakgrunn

Det søkes om endring av gjeldene detaljregulering for Storasund havn, gnr. 142, bnr. 20 mfl. Hovedendringene i planen er:

- Antallet boliger er redusert til 60-80 boliger. Planbestemmelsene til gjeldende plan angir ikke et konkret tall, men planen ble opprinnelig utarbeidet for inntil 99 boliger. Tillatt BRA innenfor arealer for blokkbebyggelse er redusert fra 9800 m² til 9500 m².
- Tillatt BYA innenfor kombinerte byggeområder for tjenesteyting og sjøboder er utvidet fra 220 m² til 450 m².
- Småbåthavna kan etableres med fast molo. Etter gjeldende plan tillates kun flyteanlegg.
- Arealet for båtplasser vil bli noe redusert, antall vil avhenge av plassenes størrelse.
- Kryssingspunkt for fotgjengere over Storasundvegen skal etableres i plan. Ifølge gjeldende regulering skal det etableres fotgjengerundergang.
- Bussholdeplassene skal etableres som kantstopp. I gjeldende plan er de vist med buss-lommer.
- Planområdet er utvidet til også å gjelde adkomstveg til og med Storasund båtforening. Det er behov for gjennomføring av tiltak på strekningen for tilrettelegging for økt biltrafikk, med fokus på trafiksikkerhet og sikker adkomst til de nye boligene ved høyvann



Vår vurdering

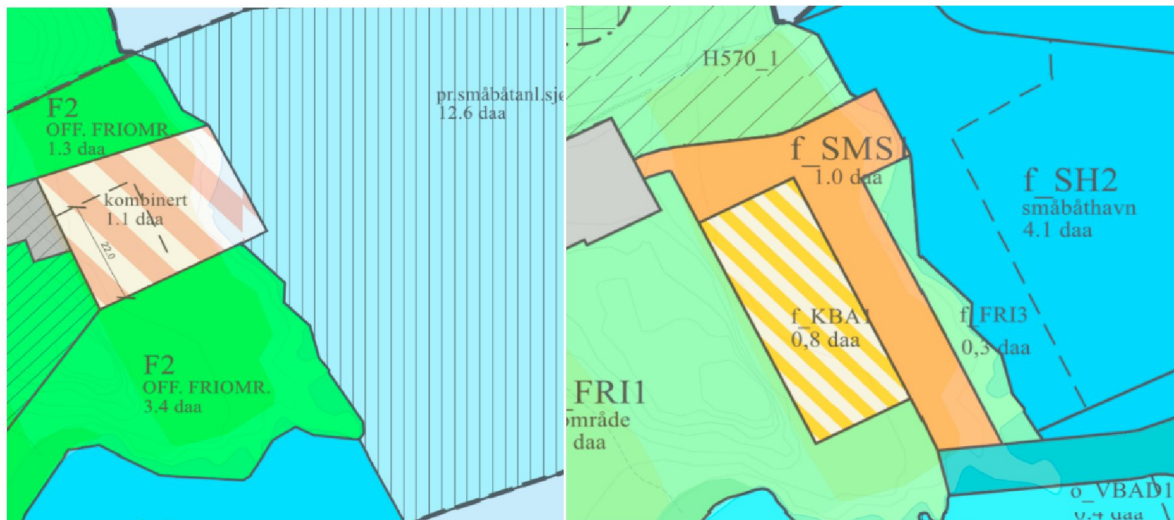
Innsigelse til utvidelse av småbåthavn

Reguleringsplanen legger opp til omfattende tiltak i strandsonen. Det skal opparbeides en molo med småbåthavn, en strandpromenade, 30 sjøboder, fellesbygg, turstier, parkering og ballfelt.

Det står i bestemmelse § 7.2 at bygning for tjenesteyting skal ha maks gesimshøyde 5,5 m og maks mønehøyde 7 m, målt fra ferdig planert terreng. Det kommer ikke klart frem i planbeskrivelsen eller bestemmelsene hva denne tjenesteytingen innebærer, eller hvorfor den er plassert i tilknytning til sjø. Vi erfarer at kombinerte formål i strandsonen åpner opp for en uforutsigbar utvikling. Dersom det skal avsettes 0,8 daa til tjenesteyting, så må det avklares gjennom planbestemmelsene hvilket formål tjenesteyting ha. Slik vi leser planbeskrivelsen, er det planlagt for fellesfunksjoner tilknyttet småbåthavna og ev. også boligbebyggelsen i området. Dersom det er dette som er planlagt, vil ikke tjenesteyting være riktig formål. I stedet kan det benyttes annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, med spesifisering av hvilken type bebyggelse som er tiltenkt i området.

Småbåthavnen hadde i den tidligere vedtatte planen lagt til rette for å etablere et fellesbygg med toaletter, møterom og boder. I den foreslåtte endringen økes tillatt utnyttingsgrad fra 220 m² til 450 m² BYA. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i kommunene og er leveområde for stedbundet plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskaps-opplevelser. Den er rik på kultur-minner, og er viktig for steders særpreg og identitet. I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen punkt 9.5 bør det legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende.

Planområdet langs sjø er per i dag uberørt natur, med stor funksjonsverdi for fugl. Observasjoner av hettemåke (CR), fiskemåke (VU), gråmåke (VU) og ærfugl (VU) viser tydelig at området innehar verdi som funksjons- og næringssøks-område for disse artene. Andre rødlistearter som er observert nærings-søkende i området, er storskarv (NT), tjeld (NT) og rødstilk (NT). Store deler av strandlinjen i Karmsund er utbygd, og Kalvatræ står igjen som et av få gjenværende områder med naturlig preg. Særlig utpeker den sørvendte bukta ved Kalvatræ seg som et attraktivt næringssøks- og rasteområde for en rekke fuglearter. Vi må også påpeke at observasjonene det blir referert til i oversendelsen er fra en privat lokalitet i artskart, og disse gir kun et lite innblikk i det artsmangfoldet som faktisk eksisterer her. Systemet i artsobservasjoner er lagt opp slik at observasjoner i et område blir registrert på større offentlige lokaliteter, i dette tilfelle lokalitet Storasund. Dette fører til at observasjoner gjort innenfor planområde kan bli registrert på en slik måte at de i artskart ser ut som de er observert utenfor. Som et resultat har observasjoner en mindre nøyaktighet, men det gir likevel viktig informasjon om naturmangfoldet innenfor et kjent areal. Dette er viktig kunnskap om tolkningen av data registrert i artskart, og en forklaring på hvorfor vi anser områdets verdi som høyere enn det som er vurdert i oversendelsen. I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø skal det ved planlegging tas hensyn til å bevare landskapskvaliteter og å tilpasse det bygde miljøet til omgivelsene. Eventuelle nye tiltak, også tiltak for å forbedre tilgjengeligheten for allmennheten, må tilpasses og ta hensyn til landskap, kulturminner og naturmangfold. Som en sone 2 kommune, må Karmøy kommune ha en restriktiv holdning til utbygging i strandsonen, og legge vekt på mest mulig bevaring av naturmangfoldet.



Figur 3. Gjeldene reguleringsplan (venstre), og omsøkt plan (høyre)

Innsigelse

I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen 9.1 skal utbygging unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Vi vurderer at mengden utbygd areal må reduseres, og alternative løsninger må vurderes. Statsforvalteren fremmer **innsigelse** til økningen av planert, asfaltert og utbygd areal som er planlagt i forbindelse med småbåthavnen, innsigelsen er hjemlet i pbl § 5-4, jf § 1-8 første. Vi forutsetter at formålet på f_KBA1 endres i tråd med vårt råd.

Like nord for planområdet ligger en allerede etablert småbåthavn. Tilhørende denne er arealer som er opparbeidet, men ikke bebygget. Vi gir **faglig råd** om at kommunen vurderer området som en helhet og ser på mulige løsninger for parkering, sjøboder o.l. som kan opparbeides innenfor dette arealet fremfor å bygge ut friområdene innenfor det omsøkte planområdet.

I planbestemmelse § 17 står det følgende om friområdene: «Områdene skal benyttes som offentlig tilgjengelige grøntområder, turveger, lekeplass, ballbane og badestrand. Anlegg for dette kan tillates innenfor områdene. Byggegrense mot sjø samsvarer med formålsgrensen der den ikke framgår av plankartet. Det kan etableres murer med høyde på inntil 1 m innenfor området»

Planen legger opp til omfattende tiltak i friområdet som vil ha en betydelig innvirkning på naturmangfoldet og landskapets naturlige kvaliteter. For å sikre at mest mulig bevaring av stedets naturlige preg fremmer vi **faglig råd** om at tiltakene i friområdet oppføres mest mulig samlet.

Innsigelse til parkeringsbestemmelse § 3.5

I bestemmelse § 3.5 står det at det skal opparbeides minst 1,25 parkeringsplasser pr boenhet, inkludert gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser er i tråd med gjeldene kommuneplan, men dette er et maksimumskrav. Ordlyden i bestemmelse § 3.5 må derfor endres til «maks 1,25 parkeringsplasser».

Innsigelse

Statsforvalteren i Rogaland fremmer **innsigelse** mot formulering av bestemmelse § 3.5. Innsigelsen er hjemlet i § pbl § 5-4 jf. 1-8 første ledd. Innsigelsen løses ved at bestemmelse § 3.5 oppdateres til et maksimumskrav.



Innsigelse på vegne av barn og unges interesser.

Det er avsatt et område på 1,3 daa til lek i planen. Deler av området kan ikke brukes da det er lagt i en sving, dette området tilsvarer 409,6 m². Resten av området er plassert i den mest kupert delen av området med en høydeforskjell på om lag 10 meter. I den gjeldende reguleringsplanen er det avsatt et område til felles lekeareal på 2,6 daa, og bare fire meters høydeforskjell. I rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging legges det sterke føringer for fysisk utforming av områder som skal benyttes av barn og unge. Iht. punkt 5a skal arealer og anlegg som brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Disse statlige føringene er også videreført i retningslinjene for boligbygging i Regional plan for areal og transport på Haugalandet, hvor det i retningslinje 14 b vises til at felles uteoppholdsareal skal være skjermet fra trafikk, forurensning og støy, samt at det skal være trafikksikker adkomst fra boligene. Å etablere et lekeareal i et svært kupert terreng, hvor deler ligger i tiknytning til en veisving er derfor ikke i tråd med statlige og vesentlige regionale retningslinjer.

I planbestemmelse § 3.6 står det at det skal opparbeides lekeplasser på minimum 20 m², og minst 150 m² innenfor boligområdene og tilhørende fellesareal. Det står videre at det skal opparbeides felles ute-/oppholdsareal tilsvarende 30 m² pr. boenhet innenfor området, og at inntil 15 % av arealbehovet kan dekkes innenfor området vist til offentlig friområde. Dette er ikke i tråd med Regional plan for areal og transport på Haugalandet. I retningslinje 14 b står det at i områder utenfor sentrumsområder skal minste felles uteoppholdsareal være minst 50 m². I kommuneplanen er det lagt enda strengere retningslinjer i bestemmelse § 5.2, hvor det står at det skal opparbeides arealer for lek og uteopphold på 75 m² per boenhet i nye boligområder med mer enn 25 boenheter. Vi er også kritisk til at planbestemmelse § 3.6 legger opp til at man kan dekke 15 % av arealbehovet på offentlig friområde, når planen allerede ligger langt under retningslinjene i regionalplanen og bestemmelsene i kommuneplanen.

Innsigelse

Arealet avsatt til lek (f_LEK) er lite egnet som lekeareal, grunnet terrengets utforming og den nærliggende veien. Statsforvalteren fremmer av den grunn **innsigelse** til f_LEK, innsigelsen er hjemlet i pbl § 5-4 jf. § 3-1 bokstav e i samme lov. Vi fremmer også **innsigelse** til planbestemmelse § 3.6 som er i strid med vesentlig regionale retningslinjer, og kommuneplanens bestemmelse § 5.2.

Faglige råd

Samfunnssikkerhet

Av planen fremgår det at det skal legges inn et stort friområde, med badestrand og småbåthavn. Det må tilrettelegges for at barn og unge trygt kan gå og sykle til området, det vil si passere hovedveien, der det er gjennomgangstrafikk. Trygg gang- og sykkelvei til skole, barnehage, butikk m.m. bør kartlegges og vurderes.

Statsforvalteren har derfor **faglig råd** om å lage en trafikkanalyse. Funn fra denne bør inngå i ROS-analysen og eventuelle tiltak tas inn i bestemmelser og arealkart.

Når det gjelder brann har vi **faglig råd** om at brannoppstillingsplasser og tilgang for brannbiler legges inn i plankartet.

Faglig råd til f_P1

Vi er i utgangspunktet kritisk til at det skal opprettes en parkeringsplass innenfor 100 meters-beltet til sjø, særlig i en sone 2 kommune. Ettersom dette parkeringsarealet allerede er i en vedtatt plan så kan



vi ikke ha innsigelse til selve arealbeslaget. Vi fremmer likevel et faglig råd om at denne parkeringsplassen reduseres for å hindre unødig nedbygging av strandsonen.

Med hilsen

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

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger