



KYSTVERKET

OCEAN EIENDOM AS
Rindavegen 25
4270 ÅKREHAMN

Deres ref

Vår ref
2023/1119-2

Arkiv nr

Saksbehandler
Jan Olsen

Dato
28.02.2023

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan - PlanID 2142 - Rundhagen - Karmøy kommune - Rogaland fylke

Vi viser til brev av 25.02.2023 vedrørende varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering for Rundhaugen i Karmøy kommune.

Formålet med planen er å legge til rette for bruksendring til fritidsbebyggelse.

Tiltakshaver er Dag Josef Nilsen og plankonsulent er Runar Lunde.

1. Grunnlaget for Kystverkets engasjement i planarbeidet

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket tar ansvar for sjøveien og produserer viktige fellesgoder for samfunnet. Det overordnede målet for den nasjonale transportpolitikken er et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet. Videre er det et nasjonalt mål å flytte godstransport fra vei til sjø. Kystverket har fått i oppgave å bidra til å utvikle et helhetlig transportsystem.

Et velfungerende sjøtransportsystem bestående av farleder, havner og havneterminaler er svært viktig for næringsutvikling og bosetting langs kysten, for at norske bedrifter kan inngå i komplekse og globale handels- og produksjonssystemer, i tillegg til at personer skal komme seg mellom hjemsted og arbeidsplass.

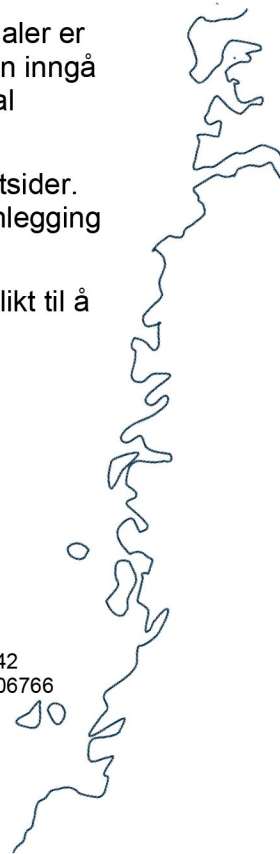
Kystverket har veiledning og informasjon om vår rolle i arealplanlegging på våre nettsider. Her finner en også styrende dokument som ligger til grunn for vår medvirkning i planlegging etter plan- og bygningsloven.

Planarbeidet i Karmøy kommune berører Kystverkets saksfelt, og vi har da rett og plikt til å delta i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 3-2 tredje ledd.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: <https://kystverket.no>

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766



2. Innspill til planen

Planområdet ligger ved Veavågen omkring 2 kilometer fra nærmeste biled nr 2156 Føynfjorden-Åkrahamn.

Hverken planområdet eller formålet med planen berører interesser Kystverket er satt til å ivareta. Vi har ingen merknader.

Med hilsen

Jan Morten Hansen
avdelingsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent

Jan Olsen
seniorrådgiver



Ocean Eiendom AS

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

Att.Runar Lunde

Uttale- oppstart - reguleringsplan - Karmøy 2/328 m.fl. - omregulering fra industri til fritidsbebyggelse Rundhagen - planID 2142

Vi viser til oversendelse fra Ocean Eiendom AS datert 25.02.2023.

Bakgrunn for saken

Det varsles oppstart av privat reguleringsarbeid for Rundhagen i Karmøy kommune gnr./bnr. 2/328 m.fl. Formålet med planen er å tilrettelegge for at gjeldende bebyggelse innenfor området kan bruksendres til fritidsbebyggelse, i samsvar med omkringliggende bebyggelse under oppføring, samt tilrettelegging av utriggere i tråd med gjeldende situasjon. Det er fra før oppført 2 naust og 1 industribygg. Naustene skal beholdes slik de står i dag, mens for industribygg lokalisert på gnr. 2, bnr. 328 vil eventuell rivning og gjennoppføring være et av planens hovedtema i dialog med kommuneantikvaren i Karmøy kommune. Planområdet er på omlag 1,5 daa og inkluderer areal på land og sjø. I gjeldende reguleringsplan 214 er området avsatt til industri/lager. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til naust og småbåthavn.



Figur 1. Planavgrensning -plan 2142 Rundhagen



Våre merknader

Omregulering fra naust til fritidsbolig

I kommuneplanen for Karmøy kommune er området avsatt til naust og småbåthavn, dette er fulgt opp i bestemmelse § 8.3 a, hvor det står at en med naust forstår en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt eller lignende.

I referatet til oppstartsmøte fremkommer det at det opprinnelig var kun på bnr. 328 en skulle igangsette planarbeid, men at kommunen ønsket at flere eiendommer ble inkludert. Det opplyses om at det i dag er oppført naust på to av eiendommene, og tidligere industribygg på bnr. 328. Videre i beskrivelsen av planområde kommer det frem at planen kun medfører en bruksendring til fritidsbolig for de to naustene, og at det per i dag bor flyktninger i det ene bygget. Områdets nåværende bruk er derfor i strid med kommuneplanens bestemmelser. I Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er Karmøy listet opp som en sone 2 kommune, hvor presset på arealene i strandsonen er stort. I henhold til retningslinjene bør det være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger, og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med mye press.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger også stor vekt på at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. I henhold til de statlige planretningslinjene skal planlegging i strandsonen legge stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden. I det aktuelle området ligger naustene innenfor et større friområde som strekker seg langs sjøen, i et område som eller er dominert av bolighus. En omregulering fra naust til fritidsbolig er svært uheldig, da dette har en større privatiserende virkning enn naust. Vi er av den grunn kritiske til den omsøkte planendringen, og man kan forvente at områdets tilgjengelighet for allmennheten, samt fritidsboligenes privatiserende virkning vil være tema i vår uttale til planen når den kommer på offentlig ettersyn.

Hensyn til naturmiljø

I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal planlegging i strandsonen ta hensyn til naturmangfold, verdifulle forekomster av arter og naturtyper må tas vare på. I planområdet er det registrert skjellsand, og modellert ålegraseng.

Skjellsandforekomsten er en del av en stor forekomst som strekker seg fra området rundt Haugesund flyplass i nord og til Veavågen i sør. Forekomsten er svært viktig fordi den strekker seg over et stort område og har et skjellinnhold større enn 50 %. Tiltaket vil ikke medføre en forringing av forekomsten som en helhet, men fordi det er modellert ålegras i området kan kombinasjonen av ålegras og skjellsand i bukten være av funksjonsverdi for det marine økosystemet i området. Av rødlistede fuglearter som lever i sjø er det observert næringsøkende ærfugl (VU), svartand (VU), sjøorre (VU), havelle (NT) og storskarv (NT). Tiltak i sjø vil kunne medføre økt forstyrrelse fra menneskelig aktivitet og legge beslag på næringssøksareal. I videre planarbeidet bør det undersøkes om det er ålegras i bukten, og om de planlagte tiltakene vil kunne få påvirkning på det marine økosystemet i bukten.

Dette er våre merknader på nåværende detaljnivå, og vi vil vurdere planen i større detalj når den kommer på offentlig ettersyn. Vi ønsker lykke til videre i planarbeidet.



Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)
rådgiver

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Statens vegvesen

Ocean Eieendom AS
v/ Roar Lunde

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Anna Synnøve Hvass / 46788870

Vår referanse:
23/41197-2

Deres referanse:

Vår dato:
21.03.2023

Oppstartsvarsel for reguleringsarbeid for plan 2142 Rundhagen – Gnr. 2 bnr. 328 m.fl i Karmøy kommune

Vi viser til brev datert 25.02.2023 med varsel om oppstart av reguleringsplan for Rundhaugen gnr. 2 bnr. 328 i Karmøy kommune.

Saken gjelder

Formålet med planen er å åpne for bruksendring av gjeldende bebyggelse på eiendommen til fritidsbebyggelse, samt tilrettelegge for utriggere i tråd med gjeldende situasjon.

I gjeldende plan er området regulert til industri/lager, og avsatt til naust og småbåthavn i gjeldende kommuneplan. Eksisterende naust på eiendommen beholdes, men industribygg forutsettes revet.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesens rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafikksikkerhet. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Rennesøygata 16
5537 HAUGESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Statens vegvesens innspill til planarbeidet

Det er i dag ikke regulert biltilkomst til området, og vi forutsetter at dette videreføres. Videre legger vi til grunn at trafikksikkerhet for alle trafikanter ivaretas i planarbeidet.

States vegvesen har ingen andre merknader til varsel om oppstart, men forbeholder oss retten til å komme med merknader når et planforslag foreligger.

Transport vest – transportforvaltning 2

Med hilsen

Bjarte Børtveit
Seksjonsleder

Anna Synnøve Hvass
Planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



Ocean Eiendom AS <oceaneiendom@gmail.com>

Varsel om oppstart av reguleringsplan

martin leknes <mjleknes@gmail.com>

Tue, Mar 7, 2023 at 10:35 PM

To: "oceaneiendom@gmail.com" <oceaneiendom@gmail.com>

Viser til mottatt varsel om oppstart av reguleringsplan – 2142 Rundhagen gnr/bnr 2/328 MFL

Som eier av Gnr/Bnr 2/437 og 2/334 har jeg ingen merknader til regulerings varselet deres, men vil påpeke at hvis dere planlegger at de tomtene dere nå skal regulere, skal ha adkomst via gangsti/anleggsvei, som vi har bekostet.

Forutsetter vi at de tomter som nå ønskes regulert, må kjøpe seg inn i denne gangsti/anleggsvei.

Martin Leknes



Svar - Varsel om oppstart av reguleringsplan - 2142 Rundhagen, gnr/bnr. 2/328 m.fl

karen vorraa <karenvorraa@gmail.com>
To: oceaneiendom@gmail.com

Fri, Mar 24, 2023 at 5:02 PM

Hei Runar,

takk for sist og takk for varsel og mulighet til å kommentere. Jeg forstår du har byttet jobb siden sist, og at du er konsulent for dette oppdraget?

Jeg har lest dokumentasjonen og har noen spørsmål og innspill:

- Omregulering fra industri til fritidsbolig: Jeg er positiv til omregulering til fritidsbolig, og har ikke innvendinger til det. Et spørsmål angående oppmerking på kart. På det vedlagte kartet er det tegnet opp stiplet linje ut i sjøen, mens på andre reguleringsplaner er det tegnet opp i kant med steinfyllingen/naustet. Har dette betydning? Det står også at tiltak i sjø er et av hovedtema som må avklares. Grunnen til at jeg spør er at, som du vet, regulert inn 1-2 båtplasser per naust hos de 5 tomtene hvor det nå bygges (på blåser). For at dette skal være mulig og at det er faktisk tilkomst til disse båtplassene er det mest hensiktsmessig at tiltak i sjø for det gamle naustet vil være ut fra bryggen i vest/langsiden på naustet og at flytebryggen i sør fjernes eller flyttes dit, samt at eventuelle utriggere eller lignende legges opp der. Jeg foreslår å justere tegning for planområde for å hensynta dette.
- Infrastruktur; hva innebærer det? Kun vei eller vann og avløp? Dersom veien skal brukes så er det naturlig at kostnader for opparbeidelse av veien deles. Vann og avløp er det kanskje noen praktiske hensyn som må avklares for å avgjøre om det lar seg gjøre? Min forståelse er at det allerede er innlagt vann? Og antar at siden det bor en familie i et av naustene, så er det noe infrastruktur på plass allerede?
- Jeg ser at kommunen er negativ til rivning av naustet som er vurdert som verneverdig. Ved eventuell rehabilitering så vil mønehøyde og vinduer ha innvirkning på utsikt, solforhold og innsyn for meg og de to tomtene nord for meg, og vil be om at dette hensyntas og at vi gis mulighet til å gi innspill til eventuelle endringer. Jeg ser at eier nevner heving av naustet som en mulighet, dette er jeg skeptisk til av ovennevnte grunner. For å kunne få en akseptabel gulvhøyde er det kanskje en bedre løsning å heve inngulvet og at det under er konstruksjon som tåler sjøvann tilsvarende regulering for "kjeller" hos oss? Skulle det likevel gis tillatelse til riving, antar jeg at det er en mulighet for at steinfyllingen erstattes/oppgraders og forutsetter videre at den i såfall vil være nøyaktig like stor og på samme plass som nåværende steinfylling. For øvrig samme kommentar som ved eventuell rehabilitering (mønehøyde, vinduer).

mvh Karen Vorraa