

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 2142 Rundhagen

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Kystverket, Vest, datert 28.02.23

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.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tatt til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

2. Statsforvalteren i Rogaland, datert 17.03.23

a) 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.

- b) 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.

- c) 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.

d) 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.

Forslagstillers kommentar:

- a) Det er korrekt, men gjeldende reguleringsplan (som er gyldig) har avsatt området til industri/lager. I området er det totalt 9 bygninger, hvorav 5 er fritidsboliger i nylig vedtatt plan, som tilgrenser planområdet, og som er også avsatt til naust i kommuneplanen, på lik linje med gjeldende planområde. Videre er det 2 bygninger som har midlertidig brukstillatelse til fritidsbolig. Det er altså 2 bygninger igjen (som inngår i planforslaget) som er 1. naust, og 1 industribygg. Det vises for øvrig til planbeskrivelse med ytterligere beskrivelse.
- b) Områdets bruk i dag er godkjent, selv om kommuneplanens formål viser naust. Industribygget ble oppført mellom 1920-1930, og er per definisjon fremdeles driftsbygning, selv om driften ikke er tilstede.
- c) Gjeldende kommuneplan viser naust, mens gjeldende reguleringsplan viser åpner for industri/lager. Kommuneplanen er nyere, og etablering av ny bebyggelse innenfor området må derfor igjennom planprosess. Planarbeidets hensikt er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse. Gjeldende planer slår dermed fast at området skal kunne bygges ut, både i henhold til kommuneplan og reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan viser industri/lager, som vil være et større inngrep i utbyggingskarakter enn hva fritidsbolig skulle tilsi. Gjeldende reguleringsplan legger ikke til rette for allmennheten for ferdsel i strandsonen, der området i sin helhet er vist til utbyggingsformål.

Fritidsboliger virker generelt mer privatiserende enn naustbebyggelse. Tilgrenset areal og preges av sjøhus som er ombygd til fritidsboliger, og området fremstår som relativt privatisert. Området slik det fremstår i dag har begrenset verdi for opphold for

allmennheten. Det er flere andre sjønære areal i nærheten som fremstår som mindre privatiserte og mer attraktive for allmennheten.

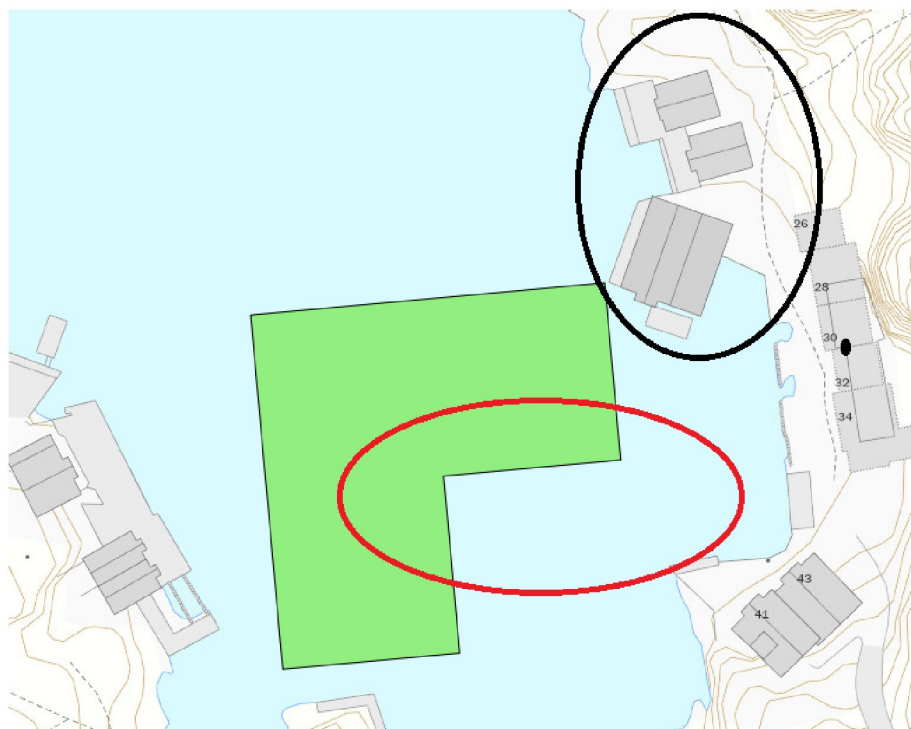
Videre står det i den statlige planretningslinjen for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at utbygging bør konsentreres til allerede utbygde områder, slik at øvrig kystsones skjermes. Planområdet er definert som et utbygd område, og vil dermed falle inn under anbefalingene til planretningslinjen.

Det er videre bestemt at utarbeiding av nye reguleringsplanen på arealer som er delvis utbygd skal ferdselshensyn vektlegges. Planforslaget har innarbeidet ferdselsmuligheter rundt utbyggingsarealene, både i forkant og bakkant.

Planretningslinjene sier videre at nye bygg skal trekkes så langt fra sjø som mulig og at tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Gjeldende vedtatte planer innebærer en utbygging i umiddelbar nærhet til sjø. Arealene er allerede i stor grad utbygd og planforslaget har medført at ferdselsmuligheter langs sjø, i bedre grad ivaretatt enn gjeldende reguleringsplan tilsier. Planarbeidet har vektlagt utbyggingsvolum og karakter slik at ferdselsmulighetene blir bedre enn hva gjeldende plan tilsier. Arealene i forkant og bakkant av bebyggelsen har bedret situasjonen for ferdselsmuligheter, jf friluftsløven.

- d) I denne sammenheng er det gjort undersøkelser langs sjøkanten i feltundersøkelser.

Det er ikke gjort noen observasjoner av ålegras innenfor selve planområdet. Det vurderes derfor som liten sannsynlighet for at det er forekomster av ålegras i området som skal nytte til småbåthavn. For å være føre-var-prinsippet er det innarbeidet i fellesbestemmelsene at naturforvalter skal kontaktes om det skulle bli observert under bygging.



Området grønt viser modellert ålegras. Sort rundting markerer planområdet, mens rød rundt viser hvor det faktisk er observert ålegras.

Observasjoner på stedet videre viser at det er ålegras i sør, mens for området nord/vest hvor det er satt av areal til utriggere iht. dagens eksisterende situasjon ikke er registrert ålegras.

Friområdet som grenser til planområdet består av fuktig gras og lyngmark. Vegetasjonstypen er åpen, med spredte felt av lauvtre. Skrenten ned mot sjø er dominert av bare berg. Jordsmonnet er skrint, men det er Salixarter, einer og lyng i forsenkingene. Ved sjøen er de grov påfylt masse. Det går en gangveg gjennom området langs sjø, og. Strandsonen er så godt som fri for trær. Kant mot sjø består av grov stein, og området er bart uten vegetasjon.

Tiltak i sjø vil skje i all hovedsak på områder som allerede er i bruk med flytebrygger og utriggere. Det er ikke observert truede arter eller miljø innenfor planområdet, men i nærliggende områder er det observert næringsøkende ærfugl (VU), svartand (VU), sjøorre (VU), havelle (NT) og storskarv (NT). Området er allerede utbygd eller planert og ytterligere inngrep i arealer som ikke er satt av til utbygging ligger ikke inne i planforslaget.

Det legges til grunn at forurensingsloven følges, og at utbyggingen ikke medfører utslipp til sjø. Skjellsandsområdet i sjøbunnen utenfor planområdet vil dermed ikke bli berørt.

Økt bruk av området vil generelt medføre noe økning i aktivitet og vil kunne føre til noe forstyrrelser redusert forekomst av fugl. Området er imidlertid i dag preget av at det i all hovedsak er utbygd og med menneskelig aktivitet. Det er ikke lagt opp til ytterligere inngrep i byggeareal. Berørt areal er videre svært begrenset, og det vurderes ikke å ha betydning for økosystemet som helhet å etablere fritidsboliger i området.

Administrasjonens kommentar:

- a) Det vises til forslagstillers kommentar.
- b) Det tidligere blitt åpnet for å bygge ut fritidsboliger i området, og det ble i forbindelse med innsendelse av planinitiativ oppfordret til å ta med flere eiendommer for å sikre en helhetlig planlegging av området.
- c) Det vises til forslagstillers kommentar. I tillegg har administrasjonen har lagt frem et forslag for forslagstiller om å legge inn formålet turveg foran fritidsbebyggelsen som avbøtende tiltak, og for å sikre allmenhetens tilgang til strandsonen. Planen bidrar i tillegg til å binde sammen en viktig turveg og gangveg langs sjøen for nærmiljøet som sikrer ferdsel gjennom området.
- d) Det vises til forslagstillers kommentar. Det er i tillegg lagt inn i §7 i bestemmelsene til planene at *«Dersom man under gjennomføring av planen støter på ålegras eller arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles»*.

3. Statens vegvesen, Region vest, datert 21.03.23

Det er i dag ikke regulert biltillkomst til området, og vi forutsetter at dette videreføres. Videre legger vi til grunn at trafiksikkerhet 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.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tatt til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til forslagstillers kommentar.

VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Martin Leknes, datert 07.03.23

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.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagstillers kommentar.

2. Karen Vorraa, datert 24.03.23

- a) 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.
- b) 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?

- c) 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 innergulvet 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).

Forslagstillers kommentar:

- a) Tiltakshaver skal ikke plassere utrigger i dette området. Dette vil plasseres vestover (på andre siden).
- b) Byggene er allerede tilkoblet vann og avløp i dag. Når det gjelder evt. kostnadsdekning av veg så er dette en dialog på siden av reguleringsplanen.
- c) Bestemmelser som gjelder høyde i reguleringsplan for Steinarsjøen (tilgrensede fritidsboliger) er innarbeidet i det foreliggende planforslag. Dette for å sikre tilsvarende høydevolum i som nabobebyggelse. Det gjeldende planforslag innebærer rivning av bygget.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til forslagstillers kommentar.