



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Anne Stensland, 51568901

Svar på anmodning om å trekke innsigelse til plan 4012-4 detaljregulering Storasund havn

Statsforvalteren i Rogaland har vurdert anmodningen om å trekke innsigelsene til plan 4012-4 detaljregulering for Storasund havn. Vi finner grunnlag til å trekke innsigelsen til manglende ivaretagelse av barn og unge, samt innsigelse til bestemmelse § 3.5. Vi finner ikke tilstrekkelig grunnlag til å trekke innsigelse til økningen av planert, asfaltert og utbygd areal i forbindelse med småbåthavnen, og denne innsigelsen blir opprettholdt.

Vi viser til anmodning om å trekke innsigelser til plan 4012-4 detaljregulering for Storasund havn

Historikk i saken

Karmøy kommune sendte endring av reguleringsplan for Storasund havn til offentlig ettersyn 03.11.2023.

Hovedendringene i planen var:

- 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 busslommer.
- 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.



Statsforvalteren fremmet følgende innsigelser til planen;

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

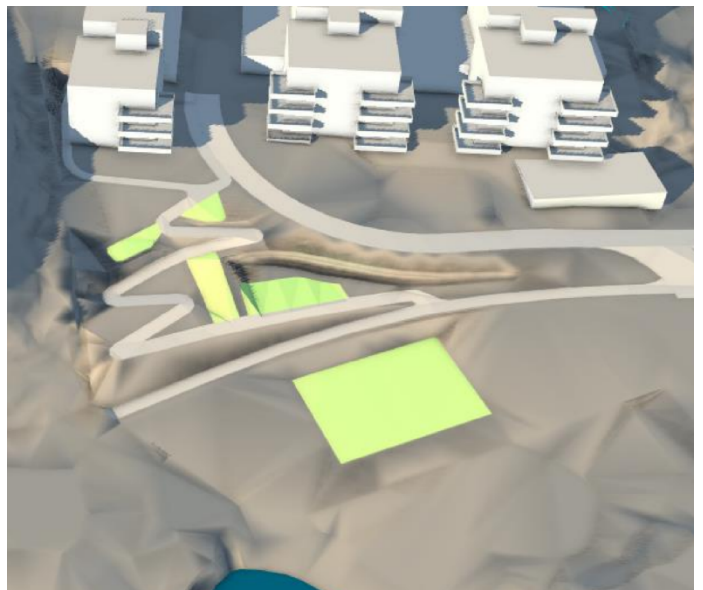
Karmøy kommune og Statsforvalteren i Rogaland hadde et drøftingsmøte om innsigelsene 24.08.2023, og kommunen sendte oppdaterte skisser 25.09.2023.

Vår vurdering

Ivaretagelse av barn og unge

Vår innsigelse hadde følgende ordlyd; *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.*

Kommunen påpekte i drøftingsmøte at helningen i området med formål lek er innenfor kravene gitt i rikspolitiske retningslinjer, og at man ved endring av terrenget vil kunne tilrettelegge for gode areal. De påpeker også at den eneste trafikken som skal inn på KV6 er trafikk til og fra leilighetsbyggene.



Figur 1. skissering av lekeareal

I oversendelse 25.09.2023 ble det vedlagt skisser av hvordan forslagstiller ønsker å utforme området. Ut ifra skissene som er oversendt vurderer vi at området kan tilrettelegges for lek, men at det er viktig at sikkerheten til barn og unge ivaretas i det bratte terrenget, og at områdene blir universelt utformet. På bakgrunn av de oversendte skissene, samt det store offentlige friområdet som er i planområdet vurderer vi at innsigelsen kan trekkes.

Konklusjon

Innsigelsen til ivaretagelse av barn og unge trekkes.

Økning av planert, asfaltert og utbygget areal som er planlagt i forbindelse med småbåthavn

Statsforvalterens innsigelse hadde følgende ordlyd:

*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.*

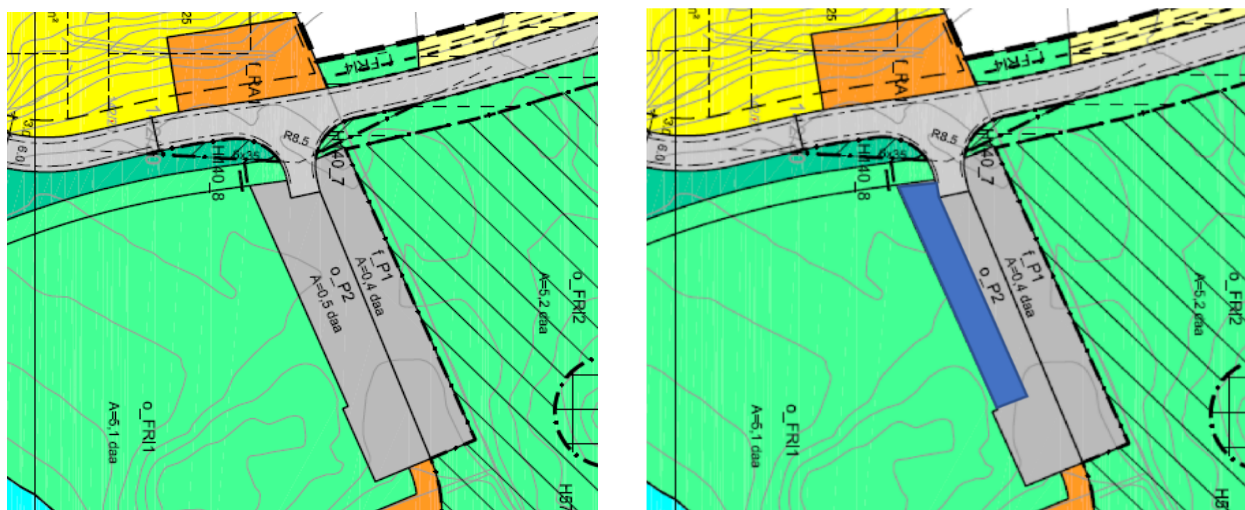


Like nord for planområdet ligger en allerede etablert småbåthavn. Tilhørende denne er arealer som er opparbeidet, men ikke bebygget. Vi gir **faglig råd** om at kommunen vurderer området som en helhet og ser på mulige løsninger for parkering, sjøboder o.l. som kan opparbeides innenfor dette arealet fremfor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

Kommunen opplyste i drøftingsmøtet at det er den samme båtforeningen som kommer til å forvalte nytt anlegg og som forvalter eksisterende anlegg i nord (Storesund Båtforening). De to anleggene blir da ett større anlegg. Det ble ellers opplyst at det er 10 års ventetid på båtplass i dagens småbåtanlegg. Dagens anlegg skal ha opplagsplass for vinterlagring av båt og slipp til båter, mens nytt anlegg har boder og båtopptrekk, samt møtelokale med toalettfasiliteter som mangler i dagens anlegg. Statsforvalteren påpekte at det ville være fordelaktig om man kunne samle tiltakene, men ifølge kommunen lar dette seg ikke gjøre grunnet areal avsatt til H570 bevaring av kulturminne og H730 båndlegging etter lov om kulturminner som ligger i friområdet mellom de to moloene.

Kommunen foreslår at areal avsatt til parkering reduseres som kompensasjon for at utbyggingsareal økes. Parkeringsareal P1 og P2 er 0,9 daa. O_P2 er 0,5 daa stort, og kan reduseres. Friområdet FRI1 er mye brukt av lokalbefolkningen i området, og det er derfor ønskelig at noen offentlige parkeringsplasser er tilgjengelige for de som ikke kan gå eller sykle til stranden på området. Det trengs ca. 260 m² til adkomst fra kjørevegen til SMS1, og adkomsten må være tilgjengelig for bil med henger, siden den går gjennom parkeringsplassen til båtopptrekket. Areal som foreslås tatt ut er ca. 250 m² av offentlig parkering.

I oversendelsen 25.09.2023 viser kommunen til hvordan ulike funksjoner skal bli løst ved de to nærliggende småbåthavnene. Her vises det til at det allerede eksisterer et bygg tilgjengelig som møtelokale. I vår uttale påpeker vi tydelig at man må se på samspill av funksjoner mellom de to områdene, og alternative løsninger som kan redusere arealavtrykket i strandsonen. Vi vurderer at ettersom noen tjenester allerede er dekket av eksisterende småbåthavn, så kan bygningsmassen i denne planen reduseres ytterligere. Vi vurderer derfor at det ikke er tilstrekkelig å redusere parkeringsareal med 250 m², men at en ytterligere reduksjon av bygningsmassen ved småbåtanlegget må kunne løses ved sambruk mellom de to anleggene. Som det ble påpekt i dialogmøtet skal begge småbåthavnene driftes av samme småbåtforening, og det bør derfor kunne finnes en løsning for sambruk.



Figur 2. Blått område indikerer parkeringsareal som kommunen foreslår fjernet



Konklusjon

Innsigelse opprettholdes. Innsigelsen kan løses ved at man reduserer bygningsmassen ved tilrettelegging for økt sambruk mellom småbåthavnene.

Parkeringsbestemmelse § 3.5

Innsigelsen hadde følgende ordlyd;

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».

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.

I drøftingsmøte påpeker kommunen at dette er et område med et redusert kollektivtilbud, og at man her ønsker en høyere parkeringsdekning. Kommunen har forslag til en bestemmelse til parkering hvor maks. 0,25 parkeringsplasser per leilighet plasseres på overflaten, og resten av parkeringen skjer i parkeringskjeller under leilighetsbyggene. Bestemmelsen kommunen foreslår vil ha denne ordlyden «På overflaten kan det anlegges inntil 0,25 parkeringsplasser per boenhet. Øvrig parkering skal skje i parkeringskjellere. Totalt skal antall parkeringsplasser knyttet til leilighetskompleksene skal ikke overstige 100 parkeringsplasser.»

Bestemmelsen innebærer at det ved maksimal utbygging av 80 enheter vil være en parkeringsdekning på 1,25. Dersom det anlegges færre boenheter, kan parkeringsdekningen være høyere, hvis utbygger ikke velger å bruke det «overflødig» arealet i kjellerne til noe annet enn parkering. Det innebærer også at parkeringen på overflaten blir frivillig, og kan justeres etter behov.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging har som delmål at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Dette er fulgt opp av retningslinje 4.2 som sier at utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt 20.06.2023 vektlegges også forventningene om å prioritere sykling, gange og kollektivtrafikk i byer og tettsteder. Vår innsigelse er derfor ikke grunnet et arealbeslag på overflaten, men i de nasjonale føringene om å redusere personbiltransporten.

Forslaget kommunen fremmer vil ved maksimal utbygging være i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og derfor løse vår innsigelse. Dersom antallet boenheter reduseres vil man overstige denne. Planområdet ligger ikke svært sentralt, og vi har forståelse for at det reduserte kollektivtilbudet i området gjør at befolkningen i stor grad er avhengig av personbil. Vi vil derfor akseptere kommunes løsning til kompromiss, men fremmer **faglig råd** om at man legger til en retningslinje eller tilleggssetning i bestemmelsen som viser til at parkering skal fortrinnsvis løses i parkeringskjeller, og at ved en redusert utnyttelse må parkeringsareal i kjelleren utnyttes, fremfor å bygge parkeringsplasser på overflaten.



Konklusjon

Innsigelsen trekkes, og det fremmes faglig råd om presisering av parkeringsareal.

Med hilsen

Marit Sundsvik Bendixen (e.f.)
fylkesmiljøvernshjef

Anne Stensland
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger