

Karmøy kommune
v/Planavdelingen
Postboks 167
4291 Kopervik

Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken – Spørsmål vedrørende melding om at planforslaget ikke fremmes for politisk behandling

Vi viser til brev datert 22.12.23 med informasjon om at administrasjonen ikke finner grunn til å fremme innsendt planforslag for plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken, sist revidert 21.11.23, for 1. gangs behandling og offentlig ettersyn.

I brevet viser dere til plan- og bygningslovens § 12-11 som lyder slik:

«Når forslag til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet. Finner ikke kommunen grunn til å fremme forslaget, skal forslagsstilleren innen tre uker underrettes ved brev. Er forslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.»

Vi forstår at administrasjonen har anledning til å avvise planforslaget dersom det er ufullstendig eller mangelfullt. Ut fra innholdet i brevet er avvisningen hovedsakelig begrunnet i uenighet om arealbruken innenfor BB1 (gnr. 5 bnr.160), og vi må dermed kunne anta at resten av planforslaget er godt nok til at kommunen kan behandle det. Vi savner en vurdering av planen som helhet, og finner det underlig at administrasjonen vil avvise hele planforslaget uten at utvalget som fastsatte forutsetningene får mulighet til å vurdere om de vedtatte prinsippene er godt nok fulgt opp. Har kommunen eventuelt vurdert å fremme et alternativt forslag (iht. 2. setning i paragrafen over) for denne delen av området?

Vi er åpne for å endre planen for gnr. 5 bnr. 160 for å imøtekomme kommunens innvendinger. Vi kan derfor se nærmere på mulighetene for å redusere bygningsmassen noe innenfor BB1, men da må vi vite mer om hvor administrasjonen vil. I brev til Karmøy kommune datert 07.11.22 ba vi om dialog, blant annet for å drøfte hvilke justeringer som måtte gjøres for at administrasjonen skulle kunne anbefale planen. Videre stilte vi noen spørsmål til tilbakemeldingene fra kommuneantikvaren om detaljering og dokumentasjon. Vi er fremdeles interessert i å finne fram til en løsning som både kommunen og grunneierne kan akseptere.

I sist brev fra kommunen, hvor det underrettes om at planen avvises, begrunnes det med at **«Prinsippene 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 og 2.3 er fremdeles ikke fulgt godt nok opp»**. Prinsippene ble vedtatt av HTM i møte 16.02.2021 sak 020/21, og gjelder for utbygging innenfor gnr. 5 bnr. 160, området kalt BB1 i planen. Prinsippene skal ivareta hensynet til arkitekturen ved Fiskerimuseet og kulturlandskapet rundt. Dette er de aktuelle prinsippene:

Nr.	Prinsipp	Utdypning
1.1	Utbygging av gnr. 5/160 skal bygges i en stil og omfang som ikke tar oppmerksomhet fra Fiskerimuseet.	Bygninger skal ikke være en «kopi» av Fiskerimuseet. Boligene kan gjerne gjenta eller bygge videre på elementer fra museet, men skal i form og ved plassering i terrenget underordne seg museumsbygget.
1.2	Farger og materialbruk skal tilpasses eksisterende kulturlandskap.	Fargebruk og materialer skal hente inspirasjon fra kulturlandskapet for å oppnå en god tilpasning.



2.1	Det skal legges ved en utomhusplan for hele gnr. 5/160 i målestokk 1:500, som gjennom planbestemmelsene skal bli gjort førende for utbygging av området.	Utomhusplanen skal vise hvordan overgang mellom ulike formål (vei, bygninger, grønt osv.) skal sikres og bidra til at utbyggingen tilpasses eksisterende kulturlandskap og underordner seg Fiskerimuseet.
2.2	Det skal leveres inn 3D-illustrasjoner på utbygging, som også viser kvaliteter som er bestemmende for utbyggingen.	Illustrasjonene skal være så nøyaktige at de gir et realistisk inntrykk av ferdig utbygd areal.
2.3	De ulike prinsippene over skal sikres og hjemles i planbestemmelser, ev. i bindende tegninger/illustrasjoner mv.	

Prinsippene er utarbeidet med utgangspunkt i konkrete intensjoner. Bruk av intensjoner fremfor konkrete detaljer gir større skjønn for både forslagsstiller til å lage et konkret planforslag, men også til kommunen for å vurdere om dette er godt nok. Ulempen kan være, som saksbehandler påpekte ved behandling av prinsippssaken, at det oppstår uenighet mellom forslagsstiller og kommunen om hva som er godt nok. Og selv om vi mener at prinsippene nevnt over er godt hensyntatt i det planforslaget som foreligger, er vi åpne for at de kan ivaretas på andre måter. Men dersom vi skal ha en meningsfull dialog, må vi forholde oss til riktige og ryddige opplysninger.

I administrasjonen sin oppsummering av hva planen tillater innenfor BB1 sies det at blokkbebyggelsen (i BB1) er planlagt for et leilighetsbygg på ca. 25 x 60 m, med en byggegrense på 1,5 daa, at bygningen kan oppføres ca. 6 m fra steingarden og at det kan tillates 10-14 boenheter innenfor området. Det er også sagt at det innsendte planforslaget legger opp til et større arealbeslag enn hva man hadde beslaglagt ved å planlegge for 5 enkeltstående bolighus. Til det vil vi tilføye følgende:

- Arealet det refereres til er byggegrensens utstrekning. Planen har også begrensning for BYA på 50 %, og da skal utendørs parkeringsplasser og bygningsdeler uten full høyde også regnes med. Den bygningsmassen som kommunen gir inntrykk av at planen legger opp til er ikke realistisk, og samsvarer heller ikke med bebyggelsen i illustrasjonene. Bygningene som er vist har en samlet grunnflate på ca. 900 m².
- Steingarden er regulert i tilgrensende plan, med hensynssone i en avstand på 1 m fra midten av muren. Hvorfor vurderes dette annerledes nå, og hvor stor bør avstanden være?
- Det er sagt at arealbeslaget ved utbyggingen vil bli større enn for fem enkeltstående eneboliger. Hvordan ser kommunen for seg å løse dette?
- 10-14 boliger innebærer en boligtetthet på 3-4,2 boliger for planområdet nord for Slettavikvegen (sett bort fra Skippervegen). Ifølge regional plan for areal og transport på Haugalandet er det lav tetthet i leilighetsprosjekter.



Fem eksisterende, frittstående eneboliger fra samme nabolag, til sammenligning.

I tilbakemeldingen vises det også ensidig til kommuneantikvarens vurdering. Det er forståelig at antikvariske myndigheter mener at bebyggelsen ved museet bør begrenses, men vi savner en nærmere vurdering opp mot andre viktige hensyn, og kan ikke se at tilpasningene som kommunen ber om vil gi den effekten i forhold til museumsbygget og kulturlandskapet som kommunen ønsker.

Angående tilpasninger til de vedtatte prinsippene, er følgende gjort gjeldende i planforslaget:

1.1 Om stil og omfang:

Planen gir rammer for tillatt utstrekning og høyde for nye bygninger, bebyggelsen skal være terrassert innenfor området og med byggegrense er det sikret siktlinjer fra Slettavikvegen til sjøen og museet. Etter første tilbakemelding fra administrasjonen er det også lagt sterkere føringer i bestemmelsene om at bebyggelsen skal tilpasses Fiskerimuseet og steingarden, med sprang mellom bygningsvolumer og variasjon i fasaden (ny §5.2).

1.2 Om farger og materialbruk:

Etter første tilbakemelding fra administrasjonen ble det lagt inn ny bestemmelse om at det skal benyttes en dempet fargeskala og at materialbruken skal være ikke-reflekterende (ny § 5.2).

2.1 Om juridisk bindende utomhusplan:

Det er utarbeidet utomhusplan for hele planområdet. Etter første tilbakemelding fra administrasjonen ble det også utarbeidet mer detaljerte snitt for overgangen fra BB1 til området langs steingarden, og lagt inn ny bestemmelse om at utomhusplanen som følger plansaken skal være retningsgivende for utforming og innredning av utearealene (tillegg i § 2.3).

2.2 Om detaljering i illustrasjonene:

Noe mer detaljer er utarbeidet etter første tilbakemelding fra administrasjonen. Men detaljeringsgrad er også kommentert sammen med revidert plan, uten at vi har fått noe svar fra kommunen på hva som er godt nok.

2.3 Om bindende bestemmelser og illustrasjoner:

Se punktene over.

Planprosessen skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i området, og offentlige myndigheter, grunneierne og andre berørte skal ha anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot et reguleringsvedtak. Vi synes derfor det er beklagelig at administrasjonen i dette tilfellet stopper prosessen før andre, både utvalg og eksterne, har fått muligheten til å gi uttrykk for sine meninger.

Vi er fremdeles innstilt på å samarbeide for å komme fram til et forslag som alle parter kan bli best mulig fornøyd med. Vi ber om tilbakemelding fra administrasjonen om hvilke endringer som konkret må gjøres, slik at ovennevnte prinsipper kan bli fulgt godt nok opp.

Med vennlig hilsen

Åslaug Nyhamn

