



Fylkesmannen I Rogaland
Postboks 59 Sentrum

4001 STAVANGER

Dato: 27.08.2019
Saksbeh: Yvonne S Løvseth
Saksnr: 18/5019-36
Løpenr: 48823/19
Arkivkode: PLANR 4084
Deres ref:

PLAN 4084 - DETALJREGULERING FOR VISNES HAVN - 79/188 MFL.

Viser til brev datert 06.06.19, mottatt 12.06.19, med merknad til detaljregulering for Visnes Havn (plan ID 4084), Karmøy kommune. Fylkesmannen i Rogaland gir innsigelse til planforslaget, basert på følgende momenter i planforslaget:

1. Det er i strid med overordnet plan
2. Teoretisk kan det bli bygget bare fritidsboliger i byggeområdene
3. Fritidsboliger i strandsonen er konfliktfullt med tanke på allmenn ferdsel
4. Bukten har særlige natur- og friluftsinnteresser
5. Tilkost til badeplass må skje gjennom et høyt utnyttet bebygd område av privat karakter
6. Strandsonen i området er verdifull for barn og unge.
7. Byggeområdene er lagt i uberørt område nederst mot sjøen
8. Bygningshøyden er for høy
9. Bygningers plassering i strandsonen

Karmøy kommune har sammen med forslagstiller sett på om det er tiltak som kan gjøres for å imøtekomme innsigelsen. I den forbindelse er det noen av punktene fra Fylkesmannen der vi ber om å få ytterligere spesifiseringer. Det er også noen punkter som vi ønsker å avklare om hvorvidt Fylkesmannen har misforstått plasseringen av prosjektet.

Vi vil begynne med å gjøre oppmerksomme på at punkter 4 og 6 ikke stemmer. Det er hverken natur- eller friluftsinnteresser knyttet til bukten det er planlagt bebyggelse i. Nordvest for planområder ligger en bukt det er knyttet friluftsinnteresser til, i form av en badestrand. Den er, imidlertid, vel utenfor planområdet. Det er vedlagt er kart som viser dette. Bukten i planforslaget har vært undersøkt for åleggess i sommer, og det er ikke funnet forekomster av dette, eller andre organismer av interesse.

Det gjøres også oppmerksom på at planområdets byggeområder, i sin helhet, er plassert på en fylling etter gruvedriften i Visnesområdet. Strandsonen er ikke naturlig, og området har ingen kvaliteter som gjør det attraktivt å hverken gå eller oppholde seg der. Tvert imot dumper folk diverse søppel på området som de ikke ønsker å kvitte seg med på ryddige måter.



På naboeiendommen sør for planområdet ligger en båthavn samt et opparbeidet område med diverse lekeapparater og grusbaner. Det er mulig Fylkesmannen har forvekslet plasseringen av planområdet med dette området? Det er velforeningen i området som driver disse uteoppholdsområdene, og de har stilt seg positive til at noe gjøres med det tilliggende området (planområdet).

Planområdet er altså ikke plassert på et område med hverken natur- eller friluftsinnteresser, og vi ønsker å oppklare dette først. Kommuneantikvaren har også sagt at fyllingen i seg selv ikke har kulturhistorisk verdi.

For punkt 5 påpekes det at adkomsten til badestranden ikke går gjennom bebyggelsen, men er lagt på utsiden (SGT3 og 4). En kan selvsagt gå gjennom bebyggelsen, men det er ingenting som tilsier at en må gjøre det. Arealene skal være allment tilgjengelige, og det er avsatt parkeringsplasser i planbestemmelsene til besøkende. Dersom problemet er at det ikke reguleres offentlig, påpekes det at det ikke er ønskelig fra kommunens side å ta over små sideveier, leke – og uteoppholdsarealer eller kaianlegg for drift og vedlikehold rundt forbi.

I planbestemmelsene er det vist til at lekeareal, uteoppholdsarealer, kaianlegg, minimum 5 parkeringsplasser og vegareal skal være åpent for allmennheten. Dersom det er noe i ordlyden i disse bestemmelsene som gjør at Fylkesmannen mener området ikke blir tilgjengelig, ønsker kommunen å få forslag til utforming av planbestemmelsene som sikrer allmennhetens tilgjengelighet, uten at kommunen overtar arealene for drift- og vedlikehold.

Punkt 9, bygningers plassering: Forslagstiller har foreslått at kaipromenaden kan utvides ved å flytte bebyggelsen bakover på land, slik at bredden for opphold og gange blir større. I forslaget som vart lagt ut var bredden 3 meter, men forslagstiller har sagt seg villig til å øke dette til 5 meter, samt en meter byggegrense slik at total avstand til sjøen blir 6 meter.

Saksbehandler har hatt kontakt med dsb angående når kommunen bør stille krav om bølgeanalyse. Antatt havnivåstigning for Karmøy kommune er vel under 2,5 meter, etter dsb sin veileder. Det er et småbåtanlegg på naboeiendommen til planområdet. Det er ikke meldt inn at det har vært problemer med oppstuvning av vann, eller bølger og bølgepåslag i området. Etter det dsb sier, må krav om utredninger gjøres etter en vurdering av de lokale forholdene/variasjoner, og etter de værforhold som finnes i dag. Eventuelle endringer av vindretninger og tilsvarende er for lite kjent til at kommunen kan kreve utredninger etter det. Kommunen har derfor ingen grunn til å tro at det skal være risikabelt å bygge i tiltaksklasser 1 – 3 i området, ref. pbl. § 28 – 1.

Punkt 8: Det vises til at vanlig byggehøyde på fritidsboliger i strandsonen er 5 – 5,5 meter. Kommunen lurer på hvor disse tallene er hentet fra, og hvor det eventuelt er vanlig med en slik byggehøyde på fritidsboliger. I Karmøy kommune er vanlig mønehøyde for ordinære naust 5 meter, det vises til kommuneplanbestemmelse 8.4 bokstav d. Ellers i kommunen er det vanlig at bygninger for varig opphold har to etasjer, uavhengig av om de er plassert i strandkanten eller lenger inne på øyen. Det er flere eksempler på dette langs kysten av Karmøy, men vi viser til bebyggelsen langs Veavågen for et godt utvalg av ulike typer. Vi foreslår at det kan tas inn i planbestemmelsene at fritidsbebyggelse ikke skal ha mer enn to etasjer.

Punkt 7: Byggeområdene er de samme som de vil være om det bygges ut etter gjeldende plan. Det er også et langt steg fra å være urørt, ettersom det både er en fylling og har vært tidligere bebygde. Det henvises til dette i planbeskrivelsen kap. 5.4, hvor det er satt inn bilder fra tidligere bruk av området.

Punkter 2 og 3: At det teoretisk kan bygges ut kun fritidsboliger innenfor planområdet, er veldig teoretisk. Karmøy kommune stiller krav til lek- og uteopphold for tett fritidsbebyggelse, så antall enheter begrenses av areal til lek- og uteopphold. Dersom det er nødvendig, kan tallene tas inn i planbestemmelsene, men dette skaper en fordeling som kanskje ikke er naturlig. Det kan også stilles krav til maksimum antall bygninger totalt, siden det er nevnt at det er mer areal tilgjengelig enn det planbeskrivelsen legger opp til. Det, igjen, kan også være unaturlig. Dersom det kommer mer naust og færre fritidsboliger/lager, vil naustene ta mindre plass enn de større byggene. En løsning kan være å ha et maksimum antall fritidsboliger, men ikke sette et maksimalt tall for naust og la de bygningene utvikle seg naturlig innenfor de rammene planforslaget setter.

Hvis Fylkesmannen har forslag til planbestemmelser som på en bedre måte enn det som kommer frem i planforslaget sikrer allmennhetens tilgjengelighet til området, er vi åpne for å endre planbestemmelsene. Det må tas med i vektleggingen i dette planforslaget at det allerede er et godkjent utbyggingsområde. Gjeldende plan sikrer ikke allmennhetens ferdsel og opphold i området på samme måte som planforslaget gjør. Dersom det kun bygges naust etter gjeldende plan, er det ingen andre enn de som har naust som vil ha en grunn til å oppholde seg her. I gjeldende planforslag legges det til rette for uteoppholdsareal som gjøre at allmennheten vil ha en grunn til oppsøke stedet. Det er kun på grunn av fritidsboligene at kommunen har anledning til å stille krav til lek – og uteoppholdsareal innenfor området, og dermed sikre allmennhetens interesser i denne delen av strandsonen.

Punkt 1: Kommunen er fullstendig klar over at fritidsboliger er i strid med overordnet plan. Det er varslet i oppstart til planarbeidet og påpekt i referatet til oppstartsmøtet. Dette området har en beliggenhet som gjør at kommunen har stilt seg positiv til fritidsbebyggelse. Teknisk infrastruktur er allerede tilgjengelig, det er ikke i konflikt med natur- eller friluftsinnteresser, og det er i gåavstand til Gruvemuseet på Visnes og Fransahagen. At området utvikles med tanke på at det skal se pent ut, er en fordel for turismen og området som helhet. Det er klart at det burde tas i overordnet plan, men det er valg i år, og det er ikke kjent om nytt kommunestyre vil videreføre gjeldende kommuneplan eller ha den rullert.

Med vennlig hilsen

Yvonne S Løvseth
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.