



Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59 Sentrum
4001 STAVANGER

Oppfølging av drøftingsmøte 26.02.20

Viser til drøftingsmøte 26.02.20 for detaljreguleringsplan 4084 Visnes Havn, Karmøy kommune (deres ref. 2018/11358). Vedlagt er utkast til plankart og planbestemmelser.

Etter drøftingsmøtet er det sett på mulige løsninger for å imøtekomme innsigelsen og de avklaringene som kom frem i drøftingsmøtet. Vedlagt er et foreløpig utkast til plankart og planbestemmelser. Det er fortsatt ikke alle formålsnavn som stemmer på kartet, så vær oppmerksom på disse. Vi ønsker allikevel å få en tilbakemelding om dette er et forslag vi kan gå videre med.

I første rekke er areal til båtplasser utvidet. Vi har valgt å ta bort badestranden som var planlagt i det første planforslaget med denne utvidelsen av båtplasser. Større aktivitet med båt medfører større fare for kollisjoner og konflikter mellom bade – aktivitet og båtfart, i tillegg til mulig reduksjon i vannkvalitet. Det er også lagt inn areal til mulige kraner og ramper for utsetting/opptaking av fritidsbåter.

Bebyggelsen er dradd lenger bak, bort fra kaien, og sikret plassering gjennom plankartet. Kai – området er også utvidet med GAA, som er et kombinert grønstruktur og friluftsføremål. Det er litt usikkert hva vi egentlig skal kalle det siden bruken er direkte knyttet til aktiviteten i småbåthavnen, men formålet skal sikre allmenn ferdsel i området. Bredden skal både gi en følelse av et tilgjengelig rom som ikke oppfattes som privat, men også være bredt nok til aktiviteten som en forventer i en slik havn. Blant annet krever utsetting av båt med kran noe rom for manøvrering og tilgang med henger.

Det er også lagt brede innfallsporter til havneområdet. Det har sammenheng med at for å få folk til å oppfatte et område som tilgjengelig, må også tilgangen oppfattes som åpen for folk. Det hjelper ikke om kaien er bred hvis tilkomsten oppfattes som privat. Kaien er i to nivåer, nederste nivå er lagt til kote 1,5, GAA ligge rop kote 2 og bebyggelsen skal ligge på kote 2,5. Høydeforskjellene skal også hjelpe til med å gi gjøre det vanskeligere å privatisere kaiarealet.

Deretter har vi sortert formålene, slik at det er bestemt hvor de ulike bruksområdene ligger. Det er satt av 8 naust og 4 lager til naustboder. Hver naustbod er av en størrelse som lett kan deles inn i 4 eller flere naustboder, alt ettersom hvor store det er ønskelig at de er. Naustene har en grunnflate på 30 kvm, mens lagrene er 55 kvm.

Det er åpnet for 8 sjøhus i kombinert formål – naust i første etasje og fritidsbolig i andre etasje. Andre etasje må ikke innredes til fritidsbolig. Den kan, og det er den vesentlige forskjellen. Disse enhetene er tiltenkt de som vil ha, eller trenger, større plass enn en naustbod eller et naust tillater, med en grunnflate på 55 kvm og loft.

I utgangspunktet er det altså lager for båt og/eller båtutstyr i tre størrelsesordener. Naustbod, naust og sjøhus. Dersom noen ønsker å innrede andre etasje i sjøhusene til fritidsboliger, tillates dette i forelagte planforslag. Arealmessig vil bygningen ta opp like stor plass uansett hva som befinner seg i andre etasje. En kan argumentere med at en fritidsbolig vil medføre privatisering i form av plattning eller opparbeidet uteareal rundt

enheten, som ikke ville vært der ved et naust. Det er til dels riktig, men det er få som syns det er spesielt gøy å besøke en strandsone som består av helt like naust på rekke og rad heller. Da blir det gjerne bare de som har naust der som kommer dit.

Ved å plassere bygningene med litt rom mellom dem, med ulike størrelser og ikke på jevne rekker, er det ønskelig å skape et miljø som inviterer til at folk besøker området. Dette er viktig i akkurat dette området fordi det ligger så nært de gamle gruvene og bygningene tilknyttet museet. Volummessig er høydene redusert og antall bygninger og hvor de skal stå, samt møneretning, er fastsatt i plankartet. Potensielt bygningsvolum er dermed redusert fra opprinnelig planforslag.

Nærheten til gruvemuseet er også noe av grunnen til at en ikke ønsker et rent utleiesenter. Folk som bare leier en hytte for en uke eller to får ingen konkret tilknytning til stedet. Folk som eier på stedet vil føle en tilknytning og dermed være mer villige til å bidra til å holde området rent, ryddig og pent. Ønsket er at begge parter gir en positiv effekt på hverandre; økt turisme til lokalnæringene og turister som opplever stedet som innbydende.

Ytterst på SGT4 er det åpnet for et bygg som kan inneholde flere naustboder, verksted for fritidsbåter, eller vinterlagring av båt eller annet sjørelatert utstyr. På drøftingsmøtet ble det drøftet om bygningen bør fjernes fra plankartet, men bygningen skal plasseres omtrent der en tidligere bygning sto da området ble brukt i gruvedriften. Gesimshøyde er satt til 4 meter. Etter et volumstudie har vi kommet frem til at plasseringen sammen med en moderat byggehøyde gir mer mening til landskapet slik det er i dag, med rester etter den tidligere driften, enn om en ikke tillater et bygg der.

Rene fritidsboliger er flyttet bak bygningene relatert til sjøen. Det åpnes for totalt 8 enheter. Det er et kombinert formål foreslått i reguleringsplanveilederen. Vi kunne ha delt de to formålene, men ser ikke behovet for å styre hvilke av bygningene som skal være til næringsmessig utleie og hvilke som skal i hovedsak brukes privat. Det er åpnet for at også disse kan leies ut i næringsmessig sammenheng i planbestemmelsene.

Vedlagt er terrengmodeller. Hvis dere ønsker modellen fra andre kanter, eller vil ha filene slik at dere kan åpne dem i egne kart, ta kontakt så kan vi sende dette. Flytebryggen er ikke lagt inn i terrengmodellen.

Med hilsen

Yvonne S. Løvseth
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

4084-Visneshavn-htm2-kladd
Planbestemmelser
4084-terr vorigo-3dplan2c3
4084-terr vorigo-3dplan2c2