



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Ine Woldstad, 51 56 87 98

følgning av drøftingsmøte 26.02.20

Vi viser til sak sendt 26.november 2020. Saken gjelder et utkast til endringer i plankart og bestemmelser til et planforslag Statsforvalteren i Rogaland fremmet innsigelse til i høringsuttalelse 6. juni 2019. Den 27. februar 2020 ble det holdt møte mellom Karmøy kommune og Statsforvalteren for å drøfte innsigelsen til detaljreguleringsplanen. Oversendt sak er en oppfølging av dette møtet.

I møtet ble det gjort følgende avklaringer:

- Kommunen ønsker ikke å overta arealer for drift og vedlikehold. Dette betyr at arealene ikke kan være offentlige.
- Fylkesmannen ønsker ikke å åpne for privatisering av det maritime miljøet, men tiltak som er i tråd med arealformålet i kommuneplanen, eventuelt reiseliv. Privatisering av området gjennom private hytter/ferieboliger vil ødelegge for potensiell bruk til næringslivet. Fylkesmannen viser til at næring og naust prioriteres foran private fritidsboliger i strandsonen, i tråd med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kap. 6.2.

Muligheter og utforming:

- Reiselivsrettet fritidsbebyggelse kan tillates, det vises til næringsaktivitet rettet mot aktivitetsferier ved sjøen, geoturisme og historisk tilknytning til gruvedriften.
- Eventuell reiselivsrettet fritidsbebyggelse trekkes bort fra sjøen, slik at første rekke av bygninger mot sjøen blir mindre dominerende. Landskapet i området er åpent og sårbart for store bygningsvolum.
- Fylkesmannen oppfordrer til å anlegge flere båtplasser tilknyttet planområdet, enn hva planforslaget legger opp til.
- Bebyggelse nærmest sjøen gjøres mindre kompakt og volumet reduseres.



- Naustboder kan føres opp som alternativ til de som ikke nødvendigvis trenger å oppbevare en båt.

Foreslåtte endringer i oversendt utkast

Utforming

Areal for båt plass er utvidet, og som en konsekvens av dette er badestranden flyttet i utkastet. Det er også lagt inn areal til mulige kraner og ramper for utsetting/opptak av fritidsbåter.

Foreslått bebyggelse er lagt lengre bort fra kaien for å sikre et åpnere og mer offentlig ferdselsområde langs sjøen. Det er også lagt bredere innfallsporter til havneområdet for at brukerne av området skal oppfatte område som tilgjengelig. Kaien er lagt inn i to nivåer for å vanskeliggjøre privatisering av kaiarealet.

Volummessig er høydene redusert, antall bygninger, plassering og møneretning er også fastsatt i plankartet. Potensielt bygningsvolum er dermed redusert fra opprinnelig planforslag.

Formål

Formålene er sortert slik at det er bestemt hvor de ulike bruksområdene ligger, planforslaget som var på høring åpner opp for en åpen blanding mellom formål. Det er satt av 8 naust/uthus/badehus og 4 lager til naustboder. Det er også foreslått 8 sjøhus i kombinert formål – naust i første etasje, med åpning for å innrede fritidsbolig i andre etasje.

Det er også lagt inn et område for fritidsbebyggelse og fritid- og turistformål. Det er åpnet for at det kan føres opp 8 fritidsboliger/fritidsboliger med utleieklausul.

Statsforvalterens vurdering

Vi gjør oppmerksom på at vi i hovedsak kommenterer konsept og kommer med forslag til løsning på de overordnede plangrepene.

Vi ser at det er gjort tilpasninger i forslaget som gjør planforslaget mer åpent for allmennheten. Vi synes endringene hvor det er lagt til rette for flere naust og båthavn er positive. Det kommer ikke frem av bestemmelsene og plankartet, men vi legger til grunn at f_BKB7 skal benyttes som verksted for reparasjon/vedlikehold av fritidsbåter, eventuelt bygning til naustboder eller vinterlagring av fritidsbåter. Nevnte endringer er i samsvar med formålet i kommuneplanen naust. Intensjonen for området er å bygge videre på det eksisterende maritime miljøet i området ved å åpne opp for naust og småbåthavn. Det er også positivt at planen har tydeligere føringer på arealbruken i strandsonen, detaljplanlegging er viktig for å oppnå et fullgodt resultat i slike områder som erfaringsmessig kan bli privatisert med mindre gjeldende arealplaner gir tydelige føringer. På den andre siden åpnes det fremdeles opp for formål som ikke er i samsvar med kommuneplanen, med den konsekvens at det i stor grad åpnes for privatisering av område. Dette er uheldig i et område der hensyn til allmennhetens interesser gjør seg gjeldende med styrke. Området er viktig for allmenn ferdsel og har et betydelig potensial innenfor reiseliv/turisme. Privatisering av slike områder kan også gi betydelig presedensvirkning. Vi vurderer derfor at forslaget fremdeles åpner opp for uheldig privatisering av strandsonen, med sjøhus hvor det åpnes opp for fritidsbebyggelse i andre etasje, våre tidligere innspill og innsigelse er derfor ikke tilstrekkelig imøtekommet.



Forslag til løsning

Dersom hele den fremste rekken med bebyggelse som grenser til kystlinjen blir avsatt til offentlig formål, naust uten overnatting, småbåt- eller reiselivsretta næring unntatt overnatting, vil vi trekke innsigelsen.

Det bør også etterstrebes et mer rendyrket reiselivskonsept. Fremlagt forslag gir ikke tydelige nok føringer for hvordan utleiefunksjonen til fritidsboligene på områdene f_BKB2-4 vil fungere. Dette bør bearbeides og sikres bedre i bestemmelsene blant annet for å hindre etablering av fritt omsettelige fritidseiendommer.

Med hilsen

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernshjef

Trond Olav Fiskå
plankoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent