



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Deres ref.:16/4097

Vår dato: 27.08.2018
Vår ref.: 2016/14136
Arkivnr.: 421.3

Karmøy kommune
Rådhuset
4250 Kopervik

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Høringsvar - Kommunedelplan Åkrehamn

Kommuneplanen følger på mange områder opp de utfordringer som ble beskrevet i planprogrammet. Fylkesmannen har innsigelse mot at sentrumsformål blir tatt ut av planen, at det åpnes for forretning på område B/K/F04 og mot noen av bestemmelsene.

Vi viser til plan sendt på høring med brev datert 24.04.2018

Karmøy kommune har lagt fram tre oversiktlige, systematiske og lettleste kommunedelplaner som på mange områder følger opp de utfordringer som ble beskrevet i planprogrammene. Plandokumentene er klare på at det er et hovedmål med høyere utnyttelse og tetthet i de mest sentrale delene av de tre byene i kommunen, og følger med dette opp nasjonale og regionale føringer om effektiv arealutnyttelse og transformasjon.

Fylkesmannen har følgende konkrete merknader og innspill til kommunedelplan for Åkrehamn:

Sykkel, kollektiv og gange

I planbeskrivelsen heter det at det ikke foretas direkte endringer i arealbruk fra kommuneplan til kommunedelplan med tanke på sykkel, gange og kollektiv, men at kommunedelplanens ambisjoner om fortetting av boligområder og konsentrasjon av funksjoner i sentrum vil styrke grunnlaget for transportformer som gange, sykkel og kollektivtransport i Åkrehamn.

Fylkesmannen savner i kommuneplanen mer direkte grep for å styrke grunnlaget for disse transportmidlene og dermed følge opp nasjonale og regionale mål på området. Vi viser også til retningslinje 23 i Regional plan for areal og transport på Haugalandet der det heter at infrastrukturen for miljøvennlig transport skal vises i kommuneplan, kommunedelplan eller områdeplan. Fylkesmannen har **faglig råd** om at dette følges opp før planen vedtas.

Sentrumsformål

I gjeldende kommuneplan for byområdet er store deler av de sentrale områdene vist som sentrumsformål. Gjennom kommunedelplanen har kommunen ønsket å spesifisere arealbruken klarere gjennom å avgrense arealer for ulike formål eller kombinasjoner av et begrenset antall formål, f.eks ved at flere av sentrumskvartalene vises til bolig i kombinasjon med forretning.

Fylkesmannen mener det er problematisk å gjøre om sentrumsformål til mer detaljerte formål på kommuneplannivå fordi dette vil bryte med regionalplanen og dens planbestemmelse for lokalisering av handel. Denne bestemmelsen sier blant annet:

«Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan.»

I praksis vil dette si at dersom et areal ikke er avsatt som sentrumsformål, vil det kreves samtykke fra fylkeskommunen for etablering av handel i sentrum. Å ta vekk sentrumsformålet vil gjøre det vanskeligere i fremtiden å styre handelen med hensyn til lokalisering og dimensjonering i tråd med overordna føringer. Fylkesmannen fremmer **innsigelse** mot endringen fra sentrumsformål fordi det bryter med Regional plan for areal og transport på Haugalandet samt Statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal og transportplanlegging.

Formålet sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, og kommunen kan gjennom bestemmelser utelukke ett eller flere av disse formålene.

Handel – område B/K/F04

På nordsiden av krysset ved Tostemvegen er det et område som endres fra formål framtidig bolig, til forretning/kontor (område B/K/F04). Fylkesmannen mener denne omdisponeringa er i strid med nasjonale og regionale mål om styrking av eksisterende by- og tettstedssentere, og vil føre til en utglidende sentrumsutvikling i Åkrehamn. Selv om det er lagt inn et rekkefølgekrav om at utbygging av område B/K/F04 ikke kan starte før område B/K/F01 og 02 er utbygd, kan vi ikke se at det er behov for denne omdisponeringen nå. Det er tilstrekkelig med fortettings- og transformasjonsareal til handel i de andre områdene avsatt til dette. Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til at dette området avsettes til forretning.

Bestemmelser

§ 1-1 til § 2-1 – Hensikt, plankrav mm.

I § 1-1 Hensikt heter det:

«Innenfor etablert bygningsstruktur vil planen så langt som mulig ikke inneholde krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan. Kommunedelplanen med bestemmelser vil derfor være grunnlag et for behandling av søknader etter plan - og bygningslovens § 20 - 1. For enkelte områder der avklaringer ikke vil kunne bli gjort tilfredsstillende på kommunedelplannivå, er det likevel stilt krav om utarbeiding av detaljregulering.»

I § 1-3 definerer kommunen forholdet til kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner. I § 1-4 gis unntak fra § 1-3 ved å liste opp hvilke reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen. Og i § 2-1 defineres i hvilke områder det er krav om reguleringsplan.

Slik bestemmelsene er utformet nå, er der svært uklart og uoversiktlig når krav om reguleringsplan slår inn og når en kan gå rett på byggesak. Det er og vanskelig å få en god oversikt over hvilke eldre reguleringsplaner som gjelder, og hvorfor disse går foran kommunedelplanen.

Plan- og bygningslovens § 12-1 sier at det for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves reguleringsplan. Videre viser vi til § 11-5 som sier at kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Bestemmelsene slik de nå er utformet, er ikke i tråd med disse paragrafene i plan- og bygningsloven, og Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** mot de innledende bestemmelsene i kommunedelplanen.

Kommunedelplanen må i langt større grad definere hvilke typer tiltak som krever reguleringsplan. Dette bør fortrinnsvis gjøres ved å ha et generelt plankrav, og deretter definere hvilke tiltak som er unntatt fra plankravet.

§ 2-2 Utbyggingsavtaler

Kommunen har ikke hjemmel til å stille vilkår om utbyggingsavtale, eller stille krav i plan om at avtale skal inngå før tillatelse gis (se Planjuss nr.1/2012). Bestemmelsen må derfor skrives om.

§ 2-4 Miljøoppfølging og overvåking

I denne bestemmelsen heter det at bygninger ved sjø skal ha laveste gulvnivå på kote 2,5 (NN2000), og at unntatt fra dette er bygningsdeler der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader.

Det kan ikke settes en slik «minimumshøyde» som er lik alle steder. Noen steder vil 2,5 meter kunne være for lite, mens andre steder vil det være for mye. Sikker byggehøyde i forhold til stormflo må bygge på en konkret vurdering der en legger til grunn tabell i temaveileder «Havnivåstigning og stormflo» med tillegg av beregnet bølgehøyde. Bølgehøyde kan variere mye etter hvor man er i kommunen, og Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har vurdert dette. Fylkesmannen fremmer **innsigelse** mot bestemmelsen slik den nå foreligger da den er i strid med plan- og bygningslovens § 4-3.

Bestemmelsen kan tas ut, og ROS-analysen til hver enkelt reguleringsplan eller i den enkelte byggesak må da fastslå sikker byggehøyde og eventuelle avbøtende tiltak. Fylkesmannen anbefaler likevel at kommunen erstatter bestemmelsen med en faresone for springflo i arealkartet som bygger på en konkret vurdering som nevnt over. Til faresonen må det knyttes bestemmelser om at bebyggelse skal ligge utenfor faresonen, med mindre det er avbøtende tiltak i planen som hindrer vannskade.

§ 2-5 Uteoppholdsareal

Bestemmelsen lyder slik:

«For krav til leke - og uteoppholdsareal tar utgangspunkt gjelder kommuneplanens bestemmelser § 5.2 og eventuelle framtidige endringer.

Innenfor arealer der boligområder er kombinert med andre formål og det ikke stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, gjelder ikke dette kravet. I disse områdene gjelder de krav til bygningsutforming som fremgår forskrift til plan - og bygningsloven TEK17 eller senere endringer av forskriften.»

Bestemmelsens andre ledd er i strid med Regional plan for areal og transport på Haugalandet som stiller krav om både tilgang til områder for lek og aktivitet, og om minste uteoppholdsareal. Dette er

krav som gjelder alle nye boliger uavhengig av om boliger ligger i områder kombinert med andre formål. Bestemmelsen bryter også med Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og kommunens egen lekeplassnorm for sentrumsområder. Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** mot bestemmelsens andre ledd.

§ 6-1 Byggegrense

Bestemmelsen sier at byggegrense mot sjø innenfor planområdet er sammenfallende med formåls grensen for utbyggingsformål.

Det er slått fast av Kommunal- og moderniseringsdepartementet at en slik type bestemmelse ikke er gyldig, se vedlagt brev datert 25.04.2018, og vi har derfor **innsigelse** til bestemmelsen. Det kan ikke gis en generell bestemmelse om at formåls grensene i kommuneplan eller gjeldende reguleringsplaner skal fungere som byggegrense.

Dersom kommunen ønsker å sette en annen grense enn hva som er regulert gjennom pbl. § 1-8, må det gjennom kommuneplanen gjøres vurderinger opp mot strandsone og landskapshensyn tilsvarende det som ville blitt gjort i en reguleringsprosess.

Med hilsen

Magnhild Meltveit Kleppa
fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvern sjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Saksbehandler: Knut Harald Dobbe
Saksbehandler telefon: 51568961
E-post: fmrokhd@fylkesmannen.no

Vedlegg: Brev fra KMD datert 25.04.2018

Kopi til:

Statens vegvesen, Region Vest	Askedalen 4	6863	Leikanger
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger