



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Saksbehandler, innvalgstelefon

Knut Harald Dobbe, 51568961

Høringssvar - 2. offentlig ettersyn av kommunedelplan for Skudeneshavn

Tre innsigelser fra forrige høring er tilstrekkelig imøtekommet og løst.

Innsigelsene som gjelder innledende generelle bestemmelser og byggegrense mot sjø, blir helt eller delvis opprettholdt og må drøftes og eventuelt mekles om videre for å finne løsninger.

Vi viser til kommunedelplan sendt oss på ny høring med brev datert 5. november.

Fylkesmannen fremmet ved første offentlige ettersyn innsigelse mot:

1. endringen fra sentrumsformål til kombinert formål for store deler av sentrumsområdene
2. de innledende bestemmelsene i kommunedelplanen
3. bestemmelse § 2-4 om byggehøyde og havnivåstigning/stormflo
4. bestemmelse § 2-5 om uteoppholdsareal
5. bestemmelse § 6-1 om byggegrense mot sjø

Kommunen har nå revidert planen etter første høring. Våre innsigelser til 1, 3, og 4 er i det reviderte planforslaget tilstrekkelig imøtekommet til at de kan trekkes. Resterende innsigelser er kommentert under.

Innledende bestemmelser

Fylkesmannen fremmet ved første høring innsigelse til de innledende bestemmelsene (§ 1-1 til § 2-1 om hensikt, plankrav mm.) fordi de var i strid med plan- og bygningslovens § 11-5 og § 12-1.

Kommunen har nå gitt bestemmelsene en utforming som klarere presiserer intensjonen med planarbeidet og forholdet mellom gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen. Alle reguleringsplaner som fremdeles gjelder, er listet opp i teksten og vist på illustrasjonskart. For større områder som det nødvendig å se i sammenheng, stilles det krav om utarbeiding av



reguleringsplan. Disse områdene framgår også av eget illustrasjonskart. I de øvrige områdene, kan utbygging skje med grunnlag i kommunedelplanens bestemmelser. Unntaket fra denne regelen er større utbyggingstiltak, definert som bygg større enn 1000 m² BRA i sentrumsområder og bygninger med mer enn 7 boenheter i boligområder.

Kommunen har ryddet mye i bestemmelsene, og de er sammen med tilhørende illustrasjonskart langt mere oversiktlige og lettere å forstå. Fylkesmannen har likevel fortsatt noen innvendinger. 7 boenheter er for omfattende til å gi unntak fra plankrav. Inntil 4 boenheter er det gjeldende kommuneplan for Karmøy har og bør videreføres også i kommunedelplanene for sentrumsområdene.

Kommunedelplanen åpner fremdeles i for stor grad for større byggetiltak uten plankrav. Som vi pekte på i drøftingsmøte bør kommunen i bestemmelsene ha et generelt plankrav for alle byggetiltak, og deretter definere unntakene. Slik bestemmelsene er nå er det kun for bolig- og sentrumsformål det er definert når det er plankrav. For andre formål mangler dette.

Fylkesmannen opprettholder på denne bakgrunn sin **innsigelse** til de innledende bestemmelsene.

Byggegrense mot sjø

Ved første høring fremmet Fylkesmannen innsigelse til bestemmelse om at formålsgrensene 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.

Kommunen har nå fastsatt byggegrense mot sjø med bakgrunn i tre hovedprinsipper:

- Formålsgrense i kommunedelplan eller reguleringsplan
- Etablert bebyggelse
- Topografi og naturforhold

De tre prinsippene er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen, og vekselvis lagt til grunn etter hva som er vurdert som den mest hensiktsmessige løsningen i hvert enkelt område.

Fylkesmannen ser at kommunen nå har gjort en mer konkret vurdering av hvor byggegrense mot sjø skal gå. Store deler av byggegrensen er fornuftig og satt på rett sted, men noen steder må den detaljeres og trekkes opp fra sjøkanten. Fylkesmannen mener totalt sett at byggegrensen er for generell, og at kommunens vurderinger på hver enkelt strekning ikke går fram av planbeskrivelsen. Vi vil spesielt peke på følgende:

Byggegrense i strandkanten

Langs store deler av planområdet er byggegrensen trukket opp helt i vannlinjen, tilsynelatende fordi formålsgrensene for byggeområdene går helt til sjøen. Dette medfører at store deler av strandsonen i praksis kan bebygges helt i vannkanten uten at det er nødvendighet med dispensasjon fra byggeforbudet §1-8 i plan- og bygningsloven. I 100-metersbeltet langs sjø skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Fylkesmannen mener at det i alt for stor grad her er satt en generell strek som kan komme i konflikt med en eller flere av



disse interessene. Dersom kommunen skal sette en byggegrense i kommunedelplanen, må det bero på en mer konkret vurdering, spesielt der byggegrensen går nær sjøen.

Byggegrense i gjeldende reguleringsplaner

Kommunedelplanen lister opp en rekke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Noen av disse har byggegrense mot sjø. I utgangspunktet bør disse byggegrensene, der de finnes, brukes som utgangspunkt for byggegrense i kommunedelplanen. Dette inngår ikke som et av prinsippene som er lagt til grunn. Det vil være uheldig dersom kommuneplanen viser ei byggegrense, og reguleringsplanene som fortsatt skal gjelde viser enn annen. Videre vil byggegrensen i en reguleringsplan bygge på en mer detaljert vurdering enn den i en kommunedelplan.

Fylkesmannen mener byggegrensen slik den nå er tegnet opp bryter med hensynene bak § 1-8 i plan- og bygningsloven. Det er ikke i tilstrekkelig grad gjort/vist vurderinger som viser at byggegrensen er satt på rett sted ut fra interessene byggeforbudet i strandsonen er ment å ivareta. Fylkesmannen opprettholder derfor sin **innsigelse** til bestemmelse § 6-1, og fremmer **innsigelse** til ny byggegrense slik den er tegnet opp i plankartet.

Med hilsen

Harald Thune
ass. fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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