



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jarle Stunes
Arkivsaksnr.: 16/4096

Arkiv: 143

Sign:

Dato:

Utvalg:

Formannskapet	14.11.2016
Formannskapet	06.03.2017
Formannskapet	09.04.2018
Formannskapet	29.10.2018
Formannskapet	29.04.2019
Kommunestyret	13.05.2019

PLAN 673 - KOMMUNEDELPLAN FOR KOPERVIK Sluttbehandling

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar kommunedelplan for Kopervik som vist på kart og med tilhørende bestemmelser sist datert 13.05.19. Jf. plan- og bygningslovens § 11-15.
2. Kommunedelplanen for Kopervik skal gi et arealplanmessig grunnlag for realisering av konkrete tiltak i byen. Kommunestyret ber rådmannen legge vekt på handlingsprogrammet vedtatt i formannskapetets møte 09.04.18 ved utarbeiding av kommende årsbudsjett og økonomiplaner.
3. Planen kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Jf. plan- og bygningslovens § 11-15.

PLAN 673 - KOMMUNEDELPLAN FOR KOPERVIK

Sluttbehandling

Bakgrunn:

Kommunal planstrategi for inneværende kommunestyreperiode ble vedtatt av kommunestyret 7. mars 2015. På bakgrunn av det fokus som utvikling av byene i Karmøy har hatt i flere år, ble det vedtatt at det skal utarbeides kommunedelplaner for de tre byområdene. Det framgår av planstrategien at arbeidet skulle startes opp i 2016 og avsluttes innen utgangen av 2018.

Organisering og prosess

Kommunestyret fatter endelig planvedtak. Formannskapet er delegert myndighet til å utarbeide forslag til kommunedelplaner og legge dem ut på høring.

Formannskapet er styringsgruppe for arbeidet med kommunedelplanene og opprettet i møte 16.01.17 et politisk arbeidsutvalg som følger opp administrasjonen i arbeidet. Utarbeiding av planforslaget er ivaretatt av plan og strategi i rådmannens stab. Formannskapet er under prosessen løpende orientert om arbeidet fra politisk utvalg og administrativ gruppe.

For å forankre planarbeidet, vedtok formannskapet at det skulle etableres en referansegruppe med personer fra byen. Derfor ble Byen Vår Kopervik, som etablert organisasjon, invitert til å finne medlemmer til denne gruppen. Dette har resultert i at personer med tilknytning til næringsliv og personer med generell interesse for byutvikling ble med i planarbeidet. Disse har tilført arbeidet verdifull lokalkunnskap og de har vært viktige sparringpartnere gjennom prosessen både for politikere og administrasjon.

Planbehandling

Planforslaget er behandlet i samsvar med bestemmelsene om kommuneplanlegging i plan- og bygningslovens kapittel 11. Det gjennom høringen kommet innsigelser og faglige råd fra regionale myndigheter. Noen er anbefalt etterkommet gjennom endring av plankart eller bestemmelser, noe er løst gjennom administrativ drøfting og til slutt er noen innsigelser løst gjennom formell mekling mellom kommunens politiske ledelse, Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen. Resultatet av denne prosessen er at planforslaget nå kan vedtas av kommunestyret.

Til planforslaget er det også kommet merknader fra lokale organisasjoner og enkeltpersoner. Noen merknader er tatt til følge, andre er med ulik begrunnelse ikke anbefalt etterkommet.

Den samlede behandling av uttalelser og merknader er oppsummert til slutt i den foreliggende saksutredning.

Hovedtrekk i planforslaget som anbefales godkjent av kommunestyret:

1. Arealdisponering og plankart.

Planområdet er gitt en avgrensning som tar for seg det som intuitivt oppfattes som byområdet. Planarbeidet har et urbant fokus rettet mot å skape langsiktige rammer for utvikling av tettstedet og bystrukturen. Dette har hatt som konsekvens at en bevisst har unngått en planavgrensning som kunne åpnet for diskusjoner om omdisponeringer av LNF-områder i tettstedets randsone. Dette får eventuelt bli et tema ved neste revisjon av den samlede arealdel.

Målet for nasjonal og regional arealpolitikk er effektiv arealutnyttelse og å identifisere urbane transformasjonsområder. Dette har vært et av de sentrale mål for den foreslåtte arealdisponeringen.

Det meste av planområdet omfattes av godkjente reguleringsplaner. I hovedsak videreføres arealbruken for disse planene. Virkemiddelet for å nå målet om en mer effektiv arealutnyttelse, er å utarbeide nye bestemmelser med muligheter for økt tomteutnyttelse og økte byggehøyder. I noen nyere reguleringsplaner er det gitt muligheter for relativt høy arealutnyttelse. Disse er foreslått beholdt uendret og videreføres i bestemmelsene til kommunedelplanen.

I den gjeldende kommuneplan for byområdet er størstedelen av de sentrale områdene vist til sentrumsområde, et arealplangrep som omfatter mange ulike utbyggingsformål og som gir fleksibilitet ved gjennomføring av planen. Dette er etter høringen videreført i kommunedelplanen.

Også Kopervik havn, der en ser for seg at framtidig bygningsmasse må inneholde mange ulike funksjoner, er vist til sentrumsområde. Ambisjonen er at dette området i framtida skal være med på å tilføre byen et mangfoldig byliv.

I 2014 innskjerpet Stortinget forbudet mot tiltak nærmere sjø enn 100 meter. Dette innebærer at det er generelt byggeforbud i hele 100-meterssonen dersom annen byggegrense ikke er vist i kommuneplan eller reguleringsplan. Annen byggegrense er etter krav fra fylkesmannen innarbeidet i planen og nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

Viktige elementer i forslag til arealdisponering:

- Det åpnes for detaljhandel innenfor deler av Bygnes og Vestheim. Dette omfatter områder ut over området der detaljhandel allerede er tillatt i godkjent reguleringsplan.
- Kopervik havn er det viktigste transformasjonsområdet i planen og er en videreføring av godkjent kommuneplan. Detaljering skal skje gjennom framtidig reguleringsprosess.
- Sveinsvolljordet er et viktig område for framtidig handel og tjenesteyting. Med unntak av bygningsvolum på bakkeplan åpnes det for etablering av boliger i området.
- Gågata foreslås redusert til bare å omfatte strekningen fra Statsråd Vinjes gate til Henrik Klausens gate.

Forslag til kommunedelplan for ny fv47 fra Veakrossen til Helganesvegen omfatter flere alternative traséer. Alle alternativer berører planområdet for kommunedelplanen for Kopervik og er vist i kommunedelplanen. Avklaring av trasé for vegen gjennomføres som en egen planprosess og den foreliggende kommunedelplan vil bli endret når endelig trasé er fastlagt.

Fylkesmannen har fremmet innsigelse mot alle traséer, bortsett fra alternativet som innebærer opprustning av eksisterende fv47. En konsekvens av trasévalget trekker ut i tid er at boligområdet på Asalheim, et større, regulert utbyggingsområde, blir satt på vent.

2. Bestemmelser

Reguleringsplanene innenfor kommunedelplanens område omfatter ofte mindre arealer og som er utarbeidet på ulike tidspunkt og med grunnlag i ulike versjoner av plan- og bygningsloven. Det ble i 1981 godkjent en reguleringsplan for størstedelen av Kopervik sentrum. Denne framstår i dag som en «sveitserost» fragmentert av mindre planer for konkrete utbyggingsprosjekter. Denne situasjonen har som konsekvens at plan- og byggesaksforvaltningen bærer preg av en oppstykket arealbruk og ofte sprikende og utdaterte planbestemmelser. Dette er forhold som både har svekket samordningen og komplisert den konkrete forvaltningen av lovverk i Kopervikområdet.

Forslaget til bestemmelser er derfor utarbeidet med målet om å skape systematiske, oversiktlige og forenklede rammer for plan- og byggesaksbehandlingen. Dette er gjort ved at så langt en har funnet det praktisk mulig, har definert ett sett av enhetlige og samordnede planbestemmelser for arealbruken innenfor planområdet.

Utbygging av inntil 4 boenheter i boligområder og inntil 1000 m² i sentrumsområder, kan skje gjennom byggesaksbehandling uten krav om utarbeiding av reguleringsplan. For annen utbygging, for eksempel i større transformasjonsområder og ikke-bebygde områder der avklaring av utbygging ikke vil kunne bli gjort tilfredsstillende detaljert på kommunedelplannivå, er det i bestemmelsene stilt krav om utarbeiding av detaljregulering.

3. Beskrivelse med tilhørende ROS-analyse og konsekvensutredning

Til planforslaget er det utarbeidet en utfyllende beskrivelse som oppfyller de utredningskrav som framgår av planprogrammet. I tillegg er det utarbeidet ROS-analyse og konsekvensutredning i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Revidert planbeskrivelse, ROS-analyse og konsekvensutredning er vedlagt.

4. Handlingsprogram

Et viktig mål med arbeidet med kommunedelplanen for Kopervik har vært å gi et arealplanmessig grunnlag for realisering av konkrete tiltak i byen. I neste omgang vil dette gi føringer både for kommende revisjon av planstrategien og som innspill til behandlingen av kommende årsbudsjett og økonomiplaner. Handlingsprogrammet ble behandlet som sak 39/18 i formannskapetets møte 09.04.18.

Saksbehandling:

Forslag til kommunedelplan ble behandlet av formannskapet 1.gang i møte den 09.04.18 - sak 36/18 - og følgende vedtak ble fattet:

1. *Formannskapet vedtar å legge forslag til kommunedelplan for Kopervik med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse ut til offentlig ettersyn. Jf. plan- og bygningsloven § 11-14.*
2. *Formannskapet ber rådmannen utarbeide ROS-analyse og konsekvensutredning av planforslaget og legge disse dokumentene ut på høring sammen med planforslaget.*

3. I løpet av høringsperioden skal det arrangeres offentlig informasjonsmøte med deltagelse fra rådmannens stab og det politiske arbeidsutvalget oppnevnt av formannskapet.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 20.06.18. Etter anmodning fikk blant annet Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland forlenget frist til utgangen av august. Ellers ble for eksempel Fiskarlaget Vest, som ikke hadde fått planforslaget tilsendt, gitt anledning til å uttale seg etter fristen.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune..... 30.08.18
2. Fylkesmannen i Rogaland 27.08.18
3. Statens vegvesen, region Vest 07.08.18
4. Fiskeridirektoratet..... 29.08.18
5. Fiskarlaget Vest 14.09.18
6. Byen Vår Kopervik 05.09.18

B. Private merknader:

1. Edb-Tjenester v/Knut Nordstokke. 18.06.18
2. Anne Grete Olsen og Per Magne Tengs. 11.06.18
3. Arkitektkontoret BHB pva Trygge Barnehager. 19.06.18
4. Karmsund Maritime Eide AS. 18.06.18
5. Thorleif Waage Gismervik. 20.06.18
6. Ole Morten Oaland pva RANO Eiendom AS. 21.06.18

Sammendrag av uttalelser og merknader til planforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Forslag til kommunedelplan ble behandlet av formannskapet 2.gang i møte den 29.10.18 - sak 129/18 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Formannskapet vedtar å legge revidert forslag til kommunedelplan for Kopervik ut til offentlig ettersyn. Endringene framgår av forslag til revidert plankart og reviderte bestemmelser samt foreliggende saksutredning. (Vist på kart og i bestemmelser sist datert 29.10.18). Jf. plan- og bygningsloven § 11-14.
2. Tilsvarende legges revidert planbeskrivelse, ROS-analyse og konsekvensutredning ut på høring sammen med planforslaget.
3. Høringsperioden settes til 6 uker og formannskapet ber rådmannen være restriktiv med å etterkomme anmodninger om fristforlengelse.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 05.01.19. Av hensyn til behovet for politisk behandling, fikk Rogaland fylkeskommune forlenget frist. Etter anmodning fikk fylkesmannen det samme.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune..... 31.01.19
2. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen. 04.01.19
3. Fylkesmannen i Rogaland 16.01.19
4. Statens vegvesen, region Vest..... 07.01.19
5. Fiskeridirektoratet..... 07.01.19
6. Fiskarlaget Vest 08.01.19
7. Karmsund Havn IKS... 14.11.19

B. Private merknader:

1. «Kulturhusutvalget». 18.12.19
2. Norconsult AS på vegne av Rano Eiendom AS. 11.06.18

Sammendrag av uttalelser og merknader til planforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Rådmannen vil bemerke:

Generelt om kommunedelplanene

I årene 2008 til 2011 ble det i samarbeid med lokalmiljøgruppene utarbeidet miljøregistreringer og stedsanalyser for kommunens tre byer, Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn. På grunn av at arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel måtte prioriteres, kunne ikke arbeidet med byutvikling videreføres etter 2011. Det ble imidlertid lagt ned mye arbeid i utarbeidingen fra de involverte, og materialet har vært et verdifullt grunnlag for de gjennomførte planprosessene for byområdene.

Kommunal planstrategi for inneværende periode ble vedtatt av kommunestyret i mars 2015. På bakgrunn av det fokus som utvikling av byene i Karmøy hadde hatt i flere år, ble det vedtatt at det skal utarbeides kommunedelplaner for de tre byområdene. Det framgår av planstrategien at arbeidet skulle startes opp i 2016 og avsluttes innen utgangen av 2018.

Utarbeiding og behandling av kommunedelplaner for byene i Karmøy, har vært en prioritert oppgave for rådmannens plan- og strategistab i 2017 og 2018. Rådmannen er av den klare oppfatning at planene slik de nå foreligger, vil være et godt grunnlag for utvikling av de tre byene når det gjelder tiltak for å ruste opp de offentlige byrom, samtidig som de vil være redskap for å videreutvikle private tiltak knyttet til næringsaktivitet og boligbygging.

Når det er sagt, er målbar investeringsvilje og investeringsevne både i privat og offentlig sektor, det endelige suksesskriterium som planene vil bli mål ut fra. En plan som ikke er gjennomført er som kjent et relativt verdiløst dokument.

Planprosess og medvirkning

Det ble innledningsvis etablert et politisk arbeidsutvalg bestående av fire av formannskapetets medlemmer. Plan- og strategistaben har hatt jevnlig møter med dette arbeidsutvalget og samtidig orientert det samlede formannskapet når en har sett behov for det.

Parallelt med dette arbeidet ble det etablert referansegrupper i alle tre byene. Disse ble etablert ved at de organisasjonene som hadde deltatt i det innledende arbeidet rundt 2010 ble invitert til å

finne medlemmer til et kontaktforum for gjensidige kunnskapsutveksling med plan- og strategistaben og det politiske arbeidsutvalget.

I løpet av høringsperioden ble det også avholdt åpne møter i alle tre byene.

Det kan alltid diskuteres hvor omfattende en medvirkningsprosess ved utarbeiding av planer skal være. Etter rådmannens oppfatning, er den prosess som er gjennomført med utarbeiding av kommunedelplanene, et rimelig kompromiss mellom ressurstilgang, behovet for framdrift i prosessen og et ønske om å gjennomføre en medvirkning som går ut over plan- og bygningslovens minstekrav.

Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn

Etter rådmannens vurdering har ikke det offentlige ettersynet avdekket grunnleggende uenigheter om arealdisponeringen innenfor byområdene. Det er kanskje ikke så rart så lenge planforslagene i hovedsak omfatter utbygde områder.

Det er likevel fremmet innsigelser til planforslaget fra Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland. Det er i prinsippet tre nivåer å løse innsigelser på. Det enkleste er å endre planen i tråd med innsigelsen. Det neste nivå er gjennom administrative drøftinger prøve å finne fram til kompromissløsninger. Tredje nivå er formell mekling mellom politisk ledelse og det organ som har fremmet innsigelsene. Denne meklingen ledes av fylkesmannen.

For prosessen knyttet til kommunedelplanene har alle tre former for avklaring vært brukt. Grovt sett har kommunen i den administrative behandling og i administrative drøftinger etterkommet de krav som de regionale myndigheter har stilt for å kunne frafalle innsigelsene. Mye av dette har vært endringer i planforslagene som ikke har hatt praktiske konsekvenser. Det har i stor grad vært knyttet til presiseringer og klargjøring av formaliteter i plankart og bestemmelser.

Et viktig unntak fra dette, er at kommunen i den administrative prosessen har akseptert en reduksjon av størrelsen og omfanget av prosjekter som kan realiseres uten krav til reguleringsplan.

Et viktig unntak fra dette, er at kommunen i den administrative prosessen har akseptert en reduksjon av størrelsen og omfanget av prosjekter som kan realiseres uten krav til reguleringsplan.

Det er to forhold knyttet til kommunedelplanen for Kopervik som er avklart i formell mekling. Det ene er mulighetene for etablering av mer detaljhandel på Bygnes. I utgangspunktet vist planforslaget muligheter for slik etablering i hele Bygnes og Vestheimområdet. I meklingen kom en til enighet om at det innenfor ca. 80 da kunne åpnes for detaljhandel. Dette er områder som er utbygd, så realisering innebærer en bruksendring av eksisterende lokaler eller en effektivisering av arealbruken innenfor området.

Det andre forholdet som ble avklart i formell mekling, var mulighetene for å bygge nærmere sjø enn 100 meter. Etter lovendringen i 2014 framstår det generelle kravet i loven, etter rådmannens vurdering, som uforståelig når en ser på etablerte tettsteder og lokal kultur knyttet til utbygging

og utnyttelse av sjønære områder. I meklingen konkluderte man med at fastlegging av byggegrense som går foran lovens generelle krav, kan avklares administrativt. Denne avklaringen er foretatt og fylkesmannen finner at det ikke er grunnlag for å fremme innsigelse til kommunens vurderinger. Det anbefales imidlertid at det gjøres noen mindre justeringer, noe rådmannen i noen grad har etterkommet. Nærmere detaljer omkring byggegrensen framgår av plankartet og et eget kapittel i planbeskrivelsen.

Det er innkommet to privat merknader i høringsperioden. Den ene er fra «kulturhusutvalget» som peker på viktigheten av å sikre arealer til et eventuelt framtidig kulturhus. Den andre er knyttet til utviklingen av et konkret prosjekt. Rådmannen ser det som positivt at det er vilje til investering byen, men har funnet det vanskelig å anbefale at planen endres som foreslått.

Rådmannen vil for øvrig vise til den etterfølgende detaljerte gjennomgang av uttalelser og merknader.

Rådmannens konklusjon:

Det foreliggende forslag til kommunedelplan for Kopervik, ivaretar etter rådmannens vurdering de målsetninger og det fastlagte planprogrammet som var grunnlaget for at arbeidet ble startet opp. På bakgrunn av det som er sagt over om planinnhold og gjennomført planprosess, vil rådmannen anbefale at kommunedelplanen for Kopervik blir godkjent.

Nå vil utfordringene for offentlige og private aktører være å finne ressurser for å realisere planen. For kommunens del starter arbeidet med utarbeidingen av det kommende budsjett og den kommende økonomiplan.

Rådmannen i Karmøy, 09.04.2019

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammenraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår kommunedelplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn med frist 20.06.18

Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune sier i sin uttalelse:

- a) Det fremmes innsigelse mot utformingen av bestemmelsene. Slik de foreligger gir de ikke et godt nok samlet bilde av hovedtrekkene i arealdisponeringen.
- b) Det fremmes innsigelse mot at det ikke er brukt formål sentrumsområde for de ulike sentrumsområdene og innsigelse til manglende bestemmelse om fordeling og dimensjonering av de ulike funksjonene. Ifølge regional planbestemmelse kan handel bare foregå i områder som er avsatt til sentrumsformål.
- c) Det fremmes innsigelse til at infrastruktur for miljøvennlig transport ikke er vist i plankartet.
- d) Det fremmes innsigelse til § 2-5 for manglende bestemmelser om felles uteopphold og lek i sentrumsbebyggelsen.
- e) Det fremmes innsigelse til at det ikke er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at boligområde Asalheim skal bygges ut etter at boligområdene som ligger nærmere Kopervik sentrum er bygd ut.
- f) Det fremmes administrativ innsigelse knyttet til at automatisk fredede kulturminner med tilhørende vernesone ikke er vist som båndlagte områder i planforslaget.

Vurdering:

a) Rådmannen foreslår at bestemmelsene omarbeides slik det framgår av vedlegg. Etter rådmannens vurdering er bestemmelsene nå gitt 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. (For eksempel Kopervik Havn). 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. Jf. plan- og bygningslovens § 12-1. Dette gjelder bygg større enn 1000 m² BRA i sentrumsområder og bygninger med mer enn seks boenheter i boligområder. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

b) Rådmannen foreslår at områdene i det som i folkelig oppfatning betraktes som sentrum av byen, vises til sentrumsformål. Det foregår handel i planområdet også utenfor sentrum av Kopervik, for eksempel i nærbutikk på Stangeland. Dette området videreføres med blandet formål forretning/bolig. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

c) Hovedtraséene for eksisterende og framtidige gang- og sykkelveger er nå innarbeidet i plankartet. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

d) Krav til felles uteopphold og lek i samsvar med kommuneplanens bestemmelser er foreslått innarbeidet i bestemmelsene også for sentrumsbebyggelsen. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

e) Rådmannen stiller seg noe uforstående til at fylkeskommunen stiller et slikt krav om utbyggingsrekkefølge. Den østlige delen av Asalheim er i regionalplanen for Haugalandet vist som boligområde som skal bygges ut i fase 1. Den vestlige delen er vist som utbyggingsområde i fase 2. Deler av det vestlige området er byggemodnet og klart for utbygging. En ytterligere kompliserende faktor er at store deler av utbyggingsområdet på Asalheim blir vist som båndlagt område i påvente av avklaring av traséen for ny fylkesveg 47. Dessuten er ikke regionalplanen oppdatert med boligområder som ble godkjent i kommuneplanen vedtatt i 2015. Samlet er dette så mange uavklarte spørsmål at rådmannen ikke kan anbefale at innsigelsen tas til følge. Avklaring av utbyggingsrekkefølge kan mest hensiktsmessig gjøres i det framtidige interkommunale arbeidet knyttet til boligutbygging slik det er forutsatt i regionalplanen. Innsigelsen tas ikke til følge. Om fylkeskommunen opprettholder innsigelsen i kommende høring, tas spørsmålet til formell mekling.

f) Dette er bare en synliggjøring i plankartet av hva som faktisk er av automatisk fredede funn i planområdet. Rådmannen anbefaler at det vises og at vernesonen tilpasses faktiske forhold. Funnene ligger i stor grad i utbygde områder der det er etablert bebyggelse i vernesonen. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

2. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

Fylkesmannen konstaterer innledningsvis at kommunen har lagt fram et oversiktlig, systematisk og lettlest plandokument som på mange områder følger opp utfordringen i planprogrammet.

Merknadene til planforslaget er i stor grad sammenfallende med fylkeskommunens behandling av planforslaget. Fylkesmannen har følgende konkrete merknader til planforslaget:

a) Det fremmes faglig råd om at infrastruktur for miljøvennlig transport vises i plankartet.

b) Det fremmes innsigelse mot at det ikke er brukt formål sentrumsområde for de ulike sentrumsområdene. Ifølge regional planbestemmelse kan handel bare forgå i områder som er avsatt til sentrumsformål.

c) Det fremmes innsigelse mot at kommunedelplanen åpner for detaljhandel på Bygnes ut over det som allerede er etablert i området. En slik bestemmelse bryter grunnleggende både med Regional plan for areal og transport på Haugalandet og med nasjonale føringer.

d) Det fremmes innsigelse mot omdisponering av friområde i vestre del av Sveinsvollsjordet. Friområdet er vist i kommuneplan og reguleringsplan. Området har stort potensial for framtida selv om det ikke er opparbeidet eller i særlig bruk i dag.

e) Det fremmes innsigelse mot utformingen av bestemmelsene. Slik bestemmelsene nå er utformet, er det svært uklart og uoversiktlig når krav om reguleringsplan slår inn og når en kan gå rett på byggesak. Fylkesmannen mener at bestemmelsene slik de nå er, er i strid med plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 11-5. Nevnte bestemmelser sier at det for større bygge- og anleggstiltak kreves reguleringsplan og at kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og angi rammer og betingelser for nye tiltak og arealbruk.

f) Det fremmes innsigelse til § 2-2 som kan tolkes som at det stilles krav om utbyggingsavtale før byggetillatelse gis.

g) Det fremmes innsigelse til § 2-4 om at bygninger ved sjø skal ha laveste gulvnivå på kote 2,5. En slik generell bestemmelse kan ikke fastsettes fordi sikker byggehøyde må bygge på en konkret vurdering. Her skal en legge til grunn tabell i temaveilederen «Havnivåstigning og stormflo» med tillegg av beregnet bølgehøyde.

h) Det fremmes innsigelse til § 2-5, 2. ledd, for manglende bestemmelser om felles uteopphold og lek i sentrumsbebyggelsen. Denne bestemmelsen er i strid både med Regional plan, kommunens egen lekeplassnorm og Rikspolitiske retningslinjer.

i) Det fremmes innsigelse mot bestemmelsenes § 6-1 som sier at byggegrense mot sjø er sammenfallende med formålsgrensen for utbyggingsformål. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har slått fast at en slik type bestemmelse ikke er gyldig.

Vurdering:

a) Hovedtraséene for eksisterende og framtidige gang- og sykkelveger er nå innarbeidet i plankartet.

b) Rådmannen foreslår at områdene, i det som i folkelig forstand oppfattes som sentrum av byen, vises til sentrumsformål. Det er utarbeidet supplerende bestemmelser som gir en nærmere avklaring av arealbruken i de ulike sentrumskvartalene.

Det foregår handel i byområdet også utenfor sentrum av Kopervik, for eksempel er det nærbutikk på Stangeland. Dette området videreføres med blandet formål forretning/bolig. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

c) Åpning av muligheten for å etablere detaljhandel på Bygnes, er gjort på grunnlag av en vurdering av den faktiske arealbruken i området, en konkret vurdering av konsekvensene for handelstilbudet i Kopervik sentrum, det samlede økonomiske grunnlag for handel i Koperviksområdet, etablert ny infrastruktur og synspunktene som fremmes av handelsnæringa i Kopervik. Rådmannen er innforstått med at åpning for detaljhandel på Bygnes er i strid med Regionalplanen for Haugalandet. De faktiske forholdene tilsier likevel, etter rådmannens vurdering, at de lokale forholdene viser at regionalplanen ikke er et funksjonelt redskap for utvikling av Kopervik som byområde. I denne forbindelse har rådmannen merket seg at Rogaland fylkeskommune ikke fremmer innsigelse til planforslaget på dette punktet. Rådmannen vil anbefale at spørsmålet om arealdisponeringen på Bygnes tas til mekling i løpet av høringsperioden. Mekling anbefales gjennomført uten forutgående administrativ drøfting.

d) Det aktuelle friområdet ligger i utkanten av Sveinsvolljordet og har potensial som område for videreutvikling til leke- og oppholdsareal. Sveinsvolljordet er i planforslaget vist som et område som kan videreutvikles med flere funksjoner, herunder boliger. For den samlede framtidige boligmasse og funksjoner, vil det være hensiktsmessig at det arealpotensial som dette friområdet representerer, blir plassert sentralt i det framtidige utbyggingsområdet. For å sikre at denne intensjonen blir ivaretatt, er det innarbeidet krav i bestemmelsene for den framtidige reguleringsplanen at den ressursen friområdet representerer skal videreføres i framtidig plan, og at omdisponering av friområdet bare kan skje i forbindelse med utarbeiding av helhetlig reguleringsplan for Sveinsvolljordet. (Kalt SEN02 på plankartet). Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

e) Rådmannen foreslår at bestemmelsene omarbeides slik det framgår av vedlegg. Etter rådmannens vurdering er bestemmelsene nå tydeliggjort for de ulike brukergrupper som for eksempel utbyggere og saksbehandlere for byggesak. Når det er sagt, er det ikke til å legge skjul på at man må lese ting nøye når man har bestemmelser til både kommuneplan, kommunedelplan og reguleringsplan å forholde seg til. Det vises for øvrig til kommentaren gitt til fylkeskommunens uttalelse om samme tema. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

f) Rådmannen foreslår at bestemmelsen tas ut. Etablering av kommunal praksis for bruk av utbyggingsavtaler er et framtidig arbeid og bestemmelsen i gjeldende kommuneplan er grunnlaget for dette arbeidet. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

g) Rådmannens oppfatning er at en detaljert vurdering av byggehøyde for de sjønære arealene har en detaljeringsgrad som faller utenfor rammen til en kommunedelplan. Rådmannen foreslår at bestemmelsen erstattes med et krav om at spørsmålet skal vurderes konkret ved behandling av søknad om byggetillatelse. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

h) Krav til felles uteopphold og lek i samsvar med kommuneplanens bestemmelser er foreslått innarbeidet i bestemmelsene også for sentrumsbebyggelsen. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

i) Rådmannen har innarbeidet byggegrense mot sjø i plankartet. Ved gjennomgangen har en tatt utgangspunkt i faktisk arealbruk, lokal kunnskap om hvilke arealer som er i bruk av allmennheten og som med rimelig grad av sannsynlighet kan gjøres tilgjengelig for allmenn bruk. Denne vurderingen bygger også på en forståelse av at bruk av sjønære områder til næringsvirksomhet og boligbygging har lange tradisjoner i en kommune som Karmøy. En mer detaljert beskrivelse av grunnlaget for byggegrensen framgår av planbeskrivelsen. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

3. Statens vegvesen, region Vest sier i sin uttalelse:

Rådmannen konstaterer innledningsvis at Statens vegvesen ikke fremmer innsigelse til noen del av planforslaget. Etaten fremmer faglig råd til følgende punkter:

- På bakgrunn av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Regionalplan for Haugalandet, gir vegvesenet faglig råd om at det ikke åpnes for detaljhandel på Bygnes.
- Gir faglig råd om å utarbeide en plan for trinnvis utbygging av ledige nærings- og boligområder i tråd med Regionalplan for Haugalandet.
- Gir faglig råd om å innarbeide hensynssone for alle alternative traséer for ny fv. 47 fra Veakrossen til E134.
- Viser til statlige strategier for økt bruk av miljøvennlige transportformer som sykkel og gange. Gir faglig råd om å utarbeide en overordnet strategi for sykkel og gange for å sikre bedre forhold for myke trafikanter i et langsiktig perspektiv.
- Gir faglig råd om å beholde gågata slik den ligger i dag. Dersom kommunen likevel ønsker å gå videre med saken, må krysset med fv. 874 bygges som et ordinært kryss der utforminga avklares med Statens vegvesen.
- I bestemmelsenes § 2 må det presiseres at fylkesveger og veganlegg som berører fylkesveger, skal utformes i samsvar Vegnormalen.

Vurdering:

Når det gjelder spørsmålet om detaljhandel på Bygnes, viser rådmannen til de kommentarer som er gitt til fylkesmannens innsigelse til dette forholdet.

Videre viser rådmannen til vurderingen av kravet om rekkefølgebestemmelse for boligutbygging i uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune. Rådmannen finner det ikke rasjonelt å innarbeide rekkefølgekrav for utbygging av næringsområdene innenfor planområdet. De rene næringsområdene innenfor planområdet er i stor grad utbygd allerede, og en bestemmelse om rekkefølge vil, etter rådmannens vurdering, framstå som umotivert.

Rådmannen vil foreslå å innarbeide hensynssoner for alle alternativ for ny fv. 47 i plankartet. Rent juridisk vil dette ikke ha noen praktisk betydning all den tid dette framgår av egen kommunedelplan, men for den generelle opplysning om arealplansituasjonen i området, vil en slik endring være avklarende.

Ifølge kommunens planstrategi skal det i inneværende kommunestyreperiode utarbeides en «Sykkelstrategi» for kommunen som helhet. Rådmannen finner det mest hensiktsmessig å utarbeide strategiske planer for kommunen som helhet, i motsetning til å dele dem opp og knytte disse til delplaner. Rådmannen vil derfor nøye seg med å innarbeide det overordnede sykkelvegnettet i det foreliggende planforslaget, og avvente de strategiske vurderingene og valgene til utarbeidingen av sykkelstrategien.

Åpningen av deler av gågata for biltrafikk i én retning har bred politisk støtte. Rådmannen vil foreslå at planen ikke endres, men blir beholdt med den planen for opprustning som framgår av handlingsprogrammet. Det er også vedtatt at en skal starte en prosess for midlertidig åpning av gågata. Dette arbeidet er i gang. Skiltplan og planer for midlertidig kryssløsning er utarbeidet, og kommunen har i regi av teknisk etat startet dialogen med Statens vegvesen.

For generell avklaring, innarbeides krav om at Vegnormalen gjelder for utforming av fylkesveger og veganlegg som berører fylkesveger i bestemmelsene.

4. Fiskeridirektoratet sier i sin uttalelse:

- Planen synes i liten grad å legge opp til nye tiltak i sjø.
- Planen synes også i liten grad til å legge opp til tiltak ved sjø som kan medføre konflikt med de interesser som Fiskeridirektoratet er satt til å ivareta.

Vurdering:

Uttalelsen fra Fiskeridirektoratet tas til orientering.

5. Fiskarlaget Vest sier i sin uttalelse:

- Peker på de generelle utfordringer som er knyttet til forvaltningen av kystsonen.
- Det må sikres kaiplass for fiskefartøy også i de nye planene for Kopervik havn.
- Peker på at bruken av Strømsundet som liggeplass og salgssted, må videreføres.
- Det må tas inn i planbestemmelsene at småbåthavnene må utformes og brukes på en miljøvennlig måte og at det må framgå av bestemmelsene at det er lov å fiske i ferdselsområdene vist i sjø.

Vurdering:

Sikring av kaiplass for fiskefartøy vil bli et tema i den framtidige reguleringsplanen for Kopervik havn. (Areal SEN01 med krav om reguleringsplan). Dagens bruk av kaiplassen ved Strømsundet videreføres i kommunedelplanen.

Det innarbeides krav til framtidige småbåthavner i bestemmelsene. Det blir også presisert i bestemmelsene at ferdselsformålet ikke er til hinder for fiske.

For øvrig tas uttalelsen til orientering.

6. Byen Vår Kopervik sier i sin uttalelse:

- Byen vår Kopervik har ønske om å binde parken, Hovedgaten og sjøen/Havnegaten sammen. En ser for seg at «lokket» kan utvides over Havnegaten med platåer ned til kaien, gjerne ved at det fylles ut i sjøen.
- På det utvidede lokket ser en for seg en utescene. Det samme området kan brukes til torghandel og aktiviteter på vanlige dager. Under utescenen ser en for seg at det kan etableres toaletter og venterom for busspassasjerer, evt. turistinformasjon. En ønsker videre at utescene/lokket kan gjøres tilgjengelig fra Havnegata og gis en sterkere kobling til en framtidig havnepromenade.
- Ønsker snarlig åpning for biltrafikk i deler av gågata.

Vurdering:

I merknaden legges det fram et ønske om å utvikle lokket til å bli en aktivitets- og møtearena og et viktig koblingspunkt mellom Hovedgaten/gågata og Havnegaten. Etter rådmannens syn er det mest hensiktsmessig å anse merknaden som et innspill til den foreslåtte oppfølgingen av kommunedelplanen i form av opprustning og reguleringsplan for gågata, jf. handlingsprogrammet for kommunedelplanen. I denne prosessen kan en gjøre konkrete vurderinger rundt utformingen av gågata med tilgrensende eiendommer. En annen framgangsmåte kan være at det utarbeides en egen reguleringsplan som håndterer de forholdene som legges fram i merknaden.

På bakgrunn av vedtak i formannskapet 23.04.2018 (FSK-sak 49/18), har rådmannen igangsatt en prosess for åpning for biltrafikk i deler av gågata.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

Merknader:

1. Edb-Tjenester v/Knut Nordstokke sier i sin merknad:

- Det vises til et pågående arbeid med reguleringsplan for gnr. 58 bnr 219 m/flere. Som en del av reguleringsplanarbeidet er det utarbeidet en skisse for foreslått regulering av et areal på ca. 1 daa (ved Våjen brygge). Forslagsstiller ber om at skissen innarbeides i plankartet til kommunedelplanen.

Vurdering:

Skissen for foreslått regulering innebærer en mindre endring fra gjeldende reguleringsplan, der en på en mindre del av arealet åpner opp for kombinasjonen bolig og forretning. Etter rådmannens syn er reguleringskissen i tråd med kommunedelplanens intensjoner om fortetting av funksjoner i sentrumsnære områder av Kopervik.

Rådmannen anbefaler at innholdet i merknaden innarbeides i Kommunedelplan for Kopervik.

2. Anne Grete Olsen og Per Magne Tengs sier i sin merknad:

- Det ønskes å skille ut tomt på gnr. 59 bnr. 12. I reguleringsplanen for området vises deler av tomte til formål friområde. Forslagsstillerne ønsker at ny tomt skal delvis skilles ut fra et tilgrensende friområde.

Vurdering:

Etter rådmannens syn er saken av en slik detaljert art at den ikke er hensiktsmessig å vurdere i sammenheng med Kommunedelplan for Kopervik. Ut i fra de opplysningene som framgår av merknaden, bør dette behandles som en sak om fradeling av grunneiendom. En annen løsning kan være å behandle dette som en sak hvor en ønsker omregulering av gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

3. Arkitektkontoret BHB pva Trygge Barnehager sier i sin merknad:

- Trygge barnehager har en pågående dialog grunneier av gnr. 64 bnr. 384. Eiendommen er i dag vist som formål bolig i kommunedelplanen og reguleringsplan. Trygge Barnehager ber om at gnr. 64 bnr. 384 vises til formål tjenesteyting i kommunedelplanen med den hensikt at eiendommen skal nyttes til barnehagedrift.

Vurdering:

Det fremgår ikke av merknaden om Trygge Barnehager snakker på vegne av grunneier av gnr. 64 bnr. 384. Nevnte grunneier har heller ikke fremmet en egen merknad med ønske om at eiendommen skal avsettes til formål tjenesteyting. Rådmannen er av den oppfatning av at slike hensyn bør ivaretas og håndteres i en egen reguleringsplanprosess.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

4. Karmsund Maritime Eide AS sier i sin merknad:

- Det bes om at Plan 319 – Østrem skal gjelde foran kommunedelplanen, eller at gnr. 66 bnr. 239 vises som et eget område i kommunedelplanen med tilhørende bestemmelse om at kan båter kan fortøyes langs sjøsiden. I Plan 319 er gnr. 66 bnr. 239 regulert til spesialområde for fortøyning og manøvrering av fartøy.

Vurdering:

I kommunedelplanens bestemmelse § 1-8 står det blant annet: «... Når det gjelder byggegrenser, frisiktsoner og andre forhold knyttet til infrastruktur, gjelder reguleringsplanen». Rådmannen vurderer i dette tilfellet fortøyning som infrastruktur. Bestemmelsen i Plan 319 – Østrem som omhandler fortøyning, vil fortsatt gjelde.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

5. Thorleif Waage Gismervik sier i sin merknad:

- Arealbruk: Større befolkning gir utvidet behov for nødvendige samfunnsfunksjoner/offentlige tilbud/tjenester, felles arealer og fellesfunksjoner eller til dekning av behov som ennå ikke har oppstått. Reserverer man i planen tilstrekkelig areal for å ivareta disse behovene? Reserverer man tilstrekkelige arealer innenfor de forskjellige boligområdene til felles formål og til miljøforbedring?
- Redusering av gågate/kjøring i eksisterende gågate: Nedkorting og tillatt ferdsel med kjøretøy vil forringe hele gågatas miljømessige aspekter.
- Byutviklingen og beboernes perspektiv: Planen mangler til en viss grad brukerens perspektiv og i planen fremstår de forskjellige områdene isolert. Planen forteller i liten grad hva den vil befordre for Koperviks innbyggere.
- Åpning for detaljhandel på Bygnes: Detaljhandel på Bygnes kan ha svært negativ effekt på Kopervik sentrum.

Vurdering:

Vurdering knyttet til arealer for sosial infrastruktur, for eksempel skoler, barnehager og andre institusjonsbygg, er gjort i arbeidet med Kommuneplan 2014-2023. Ettersom kommuneplanen ble vedtatt så sent som 2015, har en i liten grad foretatt nye behovsvurderinger for arealer til sosial infrastruktur. I all hovedsak er arealbruken i kommuneplan videreført i kommunedelplanen.

Som en del av oppfølgingen av kommunedelplanen skal det utarbeides reguleringsplan for Hovedgaten/gågata, med den hensikt å gjennomføre en større opprustning av gateløpet. Prosjektet, som innbefatter både reguleringsplan og opprustning, er gitt høy prioritet i handlingsprogrammet i kommunedelplanen. Etter rådmannens syn vil prosjektet være grunnlag for standardheving av gågata som byrom, der gateløpets kvaliteter kan både ivaretas og forbedres.

Kommunedelplanen har hatt et sterkt fokus på å avgrense Kopervik som by og fastsette arealbruken innenfor byområdet. Med hensyn til medvirkning, oppfatter rådmannen dette som et godt ivarettatt aspekt i planprosessen. Kommunedelplanen bygger blant annet på tidligere prosesser rundt Stedsanalysen for Kopervik og en tilhørende grupperapport. Det har også vært

gjort barnetråkkregistreringer på barneskolene i Kopervik. Registreringene har senere blitt brukt som et kunnskapsgrunnlag i planarbeidet. I tillegg har nærmiljøgruppen Byen vår Kopervik og politisk ledelse ved nedsatt arbeidsgruppe deltatt i planprosessen.

Rådmannen registrer synspunktet til merknadsstiller angående detaljhandel på Bygnes. Åpning for detaljhandel på Bygnes er innarbeidet i planen på bakgrunn av de signaler og ønsker som er kommet i planprosessen fra referansegruppe og politisk ledelse.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

6. Ole Morten Oaland pva RANO Eiendom AS sier i sin merknad:

- BYA bør være 100 % for område B/K/F16, 17, 18, 19, 23 og 25 (SEN07, 08, 09, 10, 15 og 21 i revidert planforslag).
- Etasjeantall og bygningshøyde for området B/K/F16 foreslås/ønskes økt.
- For eksisterende bebyggelse bør det legges til rette for unntak og smidighet i saksbehandlingen i forbindelse med eventuelle bruksendringer, for eksempel med tanke på etasjehøyder.

Vurdering:

I de tilfeller det er mulig skal kommunedelplanen være et direkte grunnlag for byggesaksbehandling. Innenfor etablert bygningsstruktur vil planen så langt som mulig ikke inneholde krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan. Dette er et grep som er gjort for å stimulere til mer aktivitet i sentrum, men også gjøre saksbehandlingen mer effektiv.

I kommunedelplanen er det stilt krav om at BYA (bebygd areal) i enkelte sentrumsområder skal maksimalt være 70 %, mens i andre deler av sentrum skal BYA maksimalt være 80 %. Unntaket er områdene der reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde oppgir en annen BYA. Etter rådmannens syn vil BYA på inntil 100 % gjøre bebyggelsen i sentrumsområdet så kompakt at det blir vanskelig å ivareta krav om ute- og oppholdsarealer. Rådmannen vil understreke at både BYA og byggehøyder utover kommunedelplanens bestemmelser, kan vurderes i enkeltområder. Dette vil i så fall betinge dispensasjon eller utarbeiding av reguleringsplan.

Rådmannen anbefales at merknaden tas til orientering.

Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn med frist 05.01.19

Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune sier i sin uttalelse:

- Innsigelsen vedrørende bestemmelsen om hovedtrekkene i arealbruken, opprettholdes. Innsigelsen imøtekommes dersom det stilles plankrav til utbygging med 4 boenheter eller mer slik det er i gjeldende kommuneplan.
- Innsigelse vedrørende krav til uteoppholdsarealer opprettholdes. Innsigelsen anses imøtekommet dersom regionalplanen retningslinje om bokvalitet legges til grunn.
- Det fremmes administrativ innsigelse knyttet til at bestemmelsen vedrørende automatisk fredede kulturminner må endres i samsvar med forslaget fra kulturminnemyndighetenes anbefaling.

Vurdering:

Rådmannen foreslår at bestemmelsene endres i tråd med kravene fra fylkeskommunen. Konsekvensen er at handlingsrommet for å kunne behandle prosjekter uten reguleringsplan blir mindre og krav til uteoppholdsarealer blir mer utfordrende, er konsekvensen. Etter rådmannens oppfatning er dette likevel forhold som det er mulig å leve med for framtidige utbyggere.

I konkrete tilfeller viser det seg ofte vanskelig å kunne etterkomme de kravene til uteoppholdsarealer som stilles. De endrede bestemmelsene vil innebære at diskusjonen om uteoppholdsarealer blir flyttet til behandlingen av byggesøknader for konkrete prosjekter eller til behandlingen detaljreguleringer.

Rådmannens forslag til endrede bestemmelser er forelagt fylkeskommunene som har funnet at dersom endres som foreslått, er innsigelsene å anse som imøtekommet.

Rådmannen anbefaler at bestemmelsen vedrørende automatisk fredede kulturminner blir endret som foreslått av fylkeskommune. Dette anser rådmannen for å være en presisering av gjeldende rett innenfor fagfeltet.

2. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

Opprettholder følgende innsigelser:

- Innsigelsen mot bestemmelsene som åpner for større utbygginger uten plankrav, opprettholdes.
- Innsigelsen til § 2-5, 2. ledd, for manglende bestemmelser om felles uteopphold og lek i sentrumsbebyggelsen. Denne bestemmelsen er i strid både med Regional plan, kommunens egen lekeplassnorm og Rikspolitiske retningslinjer.
- Innsigelsen mot at kommunedelplanen åpner for detaljhandel på Bygnes ut over det som allerede er etablert i området, opprettholdes.
- Innsigelsen mot den viste byggegrensen mot sjø, opprettholdes. Kommunens presisering av byggegrensen er fremdeles for generell og kan ikke aksepteres.

Vurdering:

De to første innsigelsene er sammenfallende med fylkeskommunens innsigelser. Fylkesmannen anser innsigelsene som etterkommet om de endres som foreslått.

Se vurderingen av fylkeskommunens uttalelse.

Kommunen har i gjennomført mekling med Fylkesmannen kommet fram til et omforent forslag til arealdisponering på Bygnes. Det innebærer at området for detaljhandel blir sterkt redusert, men det det er likevel et ikke ubetydelig potensial for etablering av detaljhandel i tråd med planens opprinnelige intensjoner. Potensialet ligger først og fremst i omdisponering og bedret utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og i mindre grad i utbygging på ledige arealer.

Kommunen har utarbeidet og beskrevet et mer detaljert forslag til byggegrense til sjø. Slik det framgår av meklingsprotokollen er dette forelagt fylkesmannen som funnet at grunnlaget for innsigelse er bortfalt.

Det vises til meklingsprotokoll, etterfølgende korrespondanse og planbeskrivelse.

3. Statens vegvesen, region Vest sier i sin uttalelse:

- Oppsummerer faglige råd gitt til første offentlige ettersyn og konstaterer at de for en stor del er tatt til følge i det reviderte planforslaget.
- Konstaterer at forslag om åpning av gågata for biltrafikk er videreført. Plan for etablering av kryss med fv874 er i denne forbindelse godkjent av Statens vegvesen.

Vurdering:

Rådmannen anbefaler at uttalelsen fra Statens vegvesen tas til orientering.

4. Karmsund havnevesen IKS sier i sin uttalelse:

- Karmsund havnevesen IKS har ingen merknader til revidert planforslag.

Vurdering:

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

5. Fiskeridirektoratet sier i sin uttalelse:

- Fiskeridirektoratet har ingen merknader til revidert planforslag.

Vurdering:

Rådmannen anbefaler at uttalelsen tas til orientering.

6. Fiskarlaget Vest sier i sin uttalelse:

- Fiskarlaget vest har ingen merknader til revidert planforslag.

Vurdering:

Rådmannen anbefaler at uttalelsen tas til orientering.

Merknader:

1. Kulturhusutvalget sier i sin merknad:

- Kulturhusutvalget, bestående av A. Rundhaug, O. H. Dale, S. Andsnes og L. Pedersen, viser til rapporten "Kulturhus i Karmøy" framlagt 18.juni 2018. I rapporten er både

behovet, mulighetene for realisering og forslag til lokalisert av et nytt kulturhus på Karmøy blitt vurdert, etter oppdrag fra ordføreren og formannskapet. I rapporten beregnes det et arealbehov for kulturhuset på 5 500 m² og et uteareal til parkeringsplasser og utendørsaktiviteter på 3 000 m². Kulturutvalget ber om at arealbehovet som er skissert i rapporten tas hensyn til i Kommunedelplan for Kopervik.

Vurdering:

I Kulturhusutvalgets rapport anbefales to mulige lokaliteter i Kopervik: Kopervik havn og festplassen. I kommunedelplanen er 18,1 dekar av Kopervik havn avsatt til sentrumsformål, mens festplassen med Karmøy kino/folkebibliotek og Karmøygården utgjør et areal på ca. 7,5 dekar med formål parkering og offentlig tjenesteyting. Begge lokaliteter er av en slik størrelse at de kan romme det arealbehovet som skisseres av Kulturhusutvalget. Ettersom kulturhusprosessen er et pågående prosjekt, og det enda ikke har blitt fattet en endelig beslutning og lokalisering, blir det ikke tatt stilling til eventuell lokalisering av et fremtidig kulturhus i kommunedelplanen. Både administrativ og politisk ledelse er derimot gjort kjent med Kulturhusutvalgets rapport og vurderinger. Det er derfor naturlig at Kulturhusutvalgets anbefalinger om lokalisering kulturhus tillegges stor vekt i utviklingen av Kopervik, og at en forsikrer seg at nevnte to lokaliteter ikke bygges ned før kulturhus-prosjektet får en avklaring.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

2. Norconsult på vegne av Rano eiendom AS sier i sin merknad:

- Ber om at BYA (bebygd areal) i område SEN07, SEN08, SEN09 og SEN10 endres til 100 %.
- Ber om at det vurderes innarbeidet en bestemmelse som åpner for parkering på gateplan, i lukket anlegg i bygget enten på gatenivå eller i underetasjen.
- Foreslår en presisering om at underetasje med eventuell parkering kommer i tillegg til 100 % BYA.
- I eksisterende bebyggelse bør det legges til rette for unntak og smidighet i saksbehandlingen i forbindelse med eventuelle bruksendringer. Dette gjelder forhold til etasjehøyder og % BYA.

Vurdering:

Rådmannen vil ikke anbefale en generell BYA på inntil 100 % i områdene SEN07, 08, 09 og 10, fordi dette gjør bebyggelsen så kompakt at det blir krevende å oppfylle krav til uteopphold- og lekeareal og andre krav til bomiljø i TEK17. Det understrekes her at både % BYA, byggehøyder og bruksendringer utover kommunedelplanens bestemmelser, kan vurderes i enkeltområder. Dette vil i så fall betinge dispensasjon eller utarbeiding av reguleringsplan. Dersom tiltaket eller reguleringsplanen vurderes til å være i tråd med intensjonene i kommunedelplanen, deriblant styrke grunnlaget for boligutbygging, handel og annen næringsvirksomhet i bysentrum, og en klarer å finne løsninger som ivaretar hensynet til uteopphold- og lekeområder samt bomiljø, er dette forhold ved prosjektet som rådmannen kan vurdere positivt i den videre saksbehandlingen.

Når det gjelder parkering i kommunedelplan for Kopervik, skal bestemmelsene i gjeldende kommuneplan legges til grunn. Rådmannen mener det er et behov for en grundig gjennomgang av bestemmelsene for parkering i kommunen, både i det enkelte byområde og øvrige områder. I den forbindelsen lagt opp til at det skal utarbeides en egen parkeringsstrategi for Karmøy som blir grunnlaget reviderte parkeringsbestemmelser i kommuneplan. Dette er en oppgave som er

oppført i handlingsprogrammet til Kommunedelplan for Kopervik. Rådmannen mener at det er naturlig å vurdere innspillet til forslagsstiller i arbeidet med parkeringsstrategi.

Forslagsstillers foreslår en presiseres om at underetasje med eventuell parkering kommer i tillegg til % BYA. Etter rådmannens syn er dette et godt innspill som bidrar til tydeligere planbestemmelser. Rådmannen anbefaler at dette forholdet presiseres i planbestemmelsene til Kommunedelplan for Kopervik.