



## SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Jarle Stunes  
Arkivsaksnr.: 16/4098

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 675 - KOMMUNEDELPLAN FOR SKUDENESHAVN Sluttbehandling

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar kommunedelplan for Skudeneshavn som vist på kart og med tilhørende bestemmelser sist datert 13.05.19. Jf. plan- og bygningslovens § 11-15.
2. Kommunedelplanen for Skudeneshavn skal gi et arealplanmessig grunnlag for realisering av konkrete tiltak i byen. Kommunestyret ber rådmannen legge vekt på handlingsprogrammet vedtatt i formannskapets 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 675 - KOMMUNEDELPLAN FOR SKUDENESHAVN

### 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 arbeidsutvalg og administrativ gruppe.

For å forankre planarbeidet, vedtok formannskapet at det skulle etableres en referansegruppe med personer fra byen. Derfor ble Skudeneshavn Næringsforening, som etablert organisasjon, invitert til å finne medlemmer til denne gruppen. Dette resulterte 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 er 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 randzone. For å klargjøre dette, er planavgrensningen til sluttbehandlingen justert ved at det tidligere viste LNF-området i sørvest, er tatt ut av planforslaget. En eventuell omdisponering av LNF-områder er et tema som hører hjemme i neste revisjon av kommuneplanens samlede arealdel.

Målet for nasjonal og regional arealpolitikk er blant annet 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.

Hovedutfordringen i Skudeneshavn er i stor grad å legge til rette for utvikling som utnytter de ubebygde arealene i byen og som har tilstrekkelig tetthet til at man visuelt opplever Skudeneshavn som en etablert bystruktur.

I den gjeldende kommuneplan for byområdet, er en stor del 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.

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.

### **Viktigere elementer i forslag til arealdisponering:**

- I hovedsak videreføres arealbruken i godkjente reguleringsplaner.
- Etter opprinnelig innspill fra referansegruppen, foreslås deler av Steiningsholmen omdisponert fra næringsområde til område for tjenesteyting i kombinasjon med boligområde.  
Området er i etterfølgende planbehandling noe justert i forhold til det opprinnelige forslaget.
- Oppstillingsområdet tilknyttet den nedlagte ferjeterminalen foreslås disponert til parkering for ulike typer kjøretøy, snuplass for rutebuss og oppstillingsplass for turistbuss.
- Areal for utvidelse av Skude fryseri er i samsvar med godkjent reguleringsplan, innarbeidet i kommunedelplanen.
- I bestemmelsene videreføres vernebestemmelsene som framgår av kulturminnefredningen.

## 2. Bestemmelser

Reguleringsplanene innenfor kommunedelplanens område omfatter ofte mindre arealer og planer som er utarbeidet på ulike tidspunkt og med grunnlag i ulike versjoner av plan- og bygningsloven. I 1989 ble reguleringsplanen for Skudeneshavn sentrum godkjent. Denne omfatter store deler av det som oppfattes som byområdet. Det er i de seinere år godkjent flere mindre reguleringsplaner for konkrete utbyggingsprosjekter innenfor sentrumsområdet.

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

Utbygging av inntil 4 boenheter i boligområder og inntil 1000 m<sup>2</sup> 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. For eksempel stilles det krav om utarbeiding av reguleringsplan for transformasjonsområdet på Steiningsholmen.

## 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.

Planbeskrivelse, ROS-analyse og konsekvensutredning er vedlagt.

## 4. Handlingsprogram

Et viktig mål med arbeidet med kommunedelplanen for Skudeneshavn 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 38/18 - og følgende vedtak ble fattet:

1. *Formannskapet vedtar å legge forslag til kommunedelplan for Skudeneshavn 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 ..... 09.07.18
4. Fiskeridirektoratet..... 29.08.18
5. Fiskarlaget Vest ..... 14.09.18
6. Skudeneshavn Næringsforening ..... 19.06.18

#### B. Private merknader:

1. Petter Rasmussen AS (Steiningsholmen) ..... 18.06.18
2. Petter Rasmussen AS(Torget)..... 18.06.18
3. Arkitektkontoret BHB pva Trygge Barnehager ..... 19.06.18

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

Innkommne uttalelser og merknader ble sammen rådmannens vurdering forelagt formannskapet til ny behandling 29.10.18 – sak 131/18. Følgende vedtak ble fattet:

1. *Formannskapet vedtar å legge revidert forslag til kommunedelplan for Skudeneshavn 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 etter 2. offentlige ettersyn.:

#### 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. Skudeneshavn Næringsforening ..... 19.06.18

#### B. Private merknader:

1. Petter Rasmussen AS ..... 07.01.19
2. Jan Marton Jensen (merknad 1)..... 14.01.19
3. Jan Marton Jensen (merknad 2)..... 14.01.19
4. Jan Marton Jensen (merknad 3)..... 14.01.19

#### **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 utarbeidningen 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 formannskapets 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. Dessuten har kommunen i en politisk drøfting med Kystverket akseptert at det foreslåtte friområdet ved Lahammar forblir næringsområde som godkjent kommuneplan.

Det ene forholdet knyttet til kommunedelplanen for Skudeneshavn 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 byggegrensene 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 ikke innkommet mange private merknader i høringsperioden. Noen har sin bakgrunn i ønsker om justering knyttet til konkrete prosjekter som er under utvikling. Her har rådmannen anbefalt å justere planen for å etterkomme ønskene. Dette gjelder for eksempel avgrensingen av området som foreslås omdisponert på Steiningsholmen og en mindre justering av grensen mellom Torget og det tilgrensende byggeområdet. Begge deler vurderes som mindre justeringer som ikke trenger nytt ettersyn og der berørte parter er kjent med endringen slik at varsling ikke er nødvendig.

Andre merknader er knyttet til ønsker om endring av arealbruk og økning av byggehøyder. Her har rådmannen vært tilbakeholden med å anbefale endringer i kommunedelplanen. Dette er dels på bakgrunn av at noen slike endringer ikke kan anbefales rent arealbruksmessig, og noen fordi det har betinget en ny høring. Dette har ikke vært forenlig med målet om at planen skal godkjennes i inneværende kommunestyreperiode.

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

**Rådmannens konklusjon:**

Det foreliggende forslag til kommunedelplan for Skudeneshavn, 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 Skudeneshavn 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. Sammendraget 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. I følge regional planbestemmelse kan handel bare forgå der i områder som 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 reguleringsforslag for utvidelse av Skude fryseri er lagt inn i forslaget til kommunedelplan.
- 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. 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 m<sup>2</sup> BRA i sentrumsområder og bygninger med mer en 6 boenheter i boligområder. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

b) Rådmannen foreslår at planen endres slik at områdene vist til sentrumsformål i kommuneplanen for de sentrale delenes vedkommende, blir vist til sentrumsområde også i kommunedelplanen. Bestemmelsene endres tilsvarende og gir nærmere rammer for framtidig utbygging. 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) Reguleringsplan for utvidelse av Skude fryseri ble godkjent av kommunestyret 24. 09. og forslaget til kommunedelplan viser godkjent arealbruk. Grunnlaget for innsigelsen er med dette bortfalt.

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 samordnede uttalelse for statlige etater som har innsigelser: Konstaterer innledningsvis at kommunen har lagt fram et oversiktlig, systematisk og lettlest plandokument som på mange områder følger opp utfordringen i planprogrammet.

Kystverket har innsigelse mot endring av areal for næringsbebyggelse til friområde for areal innenfor Lahammermoloen. Endring av dette arealet er ikke forenlig med status som en del av et statlig utbygd fiskerihavnanlegg der Kystverket har gjort store investeringer.

Merknadene til planforslaget fra fylkesmannen er for en stor del sammenfallende med fylkeskommunens vurderinger. 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. I følge regional planbestemmelse kan handel bare forgå der i områder som avsatt til sentrumsformål.

c) 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. Mener at bestemmelsene slik de nå 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.

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

e) 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.

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

g) 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:

Rådmannen anbefaler at Kystverkets innsigelse blir drøftet med Kystverket Vest i løpet av høringsperioden. Rådmannen vil anbefale at også politisk ledelse deltar i drøftingen som har som mål at det aktuelle området skal kunne vises til friområde i tråd med de naturkvaliteter som er i området, og den faktiske bruk av arealet.

Til fylkesmannens uttalelse har rådmannen følgende kommentarer:

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

b) Rådmannen foreslår at planen endres slik at områdene vist til sentrumsformål i kommuneplanen for de sentrale delenes vedkommende, blir vist til sentrumsområde også i kommunedelplanen. Bestemmelsene endres tilsvarende og gir nærmere rammer for framtidig utbygging. Med de foreslåtte endringer er grunnlaget for innsigelsen, etter rådmannens vurdering, bortfalt.

c) 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 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.

d) 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.

e) Rådmannens oppfatning er at en detaljert vurdering av byggehøyde for de sjønære arealene har en detaljeringsgrad som faller utenfor rammene for en kommunedelplan. Rådmannen foreslår at bestemmelsene 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.

f) 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.

g) 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 hvilke arealer som med rimelig grad av sannsynlighet kan gjøres tilgjengelig. 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:

- Gir faglig råd om ikke å åpne for detaljhandel på Storamyr ut over det som foregår i dag.
- 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 sikre areal til snuplass for buss på den tidligere ferjekaia.
- 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 innarbeide rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer kryssutbedring før Nesavegen åpnes for mer trafikk.
- I bestemmelsenes § 2 må det presiseres at fylkesveger og veganlegg som berører fylkesveger, skal utformes i samsvar Vegnormalen.
- Gir faglig råd om å stille krav til vegutbedring der det er behov for dette i forbindelse med planarbeid for nye byggeområder.

### Vurdering:

I planen åpnes det ikke for mer detaljhandel på Storamyr enn det som er godkjent per i dag. Godkjenningen er enten gitt gjennom dispensasjon eller gjennom plan.

Rådmannen ser ikke behov for å utarbeide bestemmelser for utbyggingsrekkefølge for bolig- og næringsutbygging. Storamyr er det eneste tradisjonelle næringsområdet innenfor planområdet og for en boligbygging som årlig ligger rundt 15 – 20 enheter, er det ikke behov for noen bestemmelse for rekkefølge.

I den framtidige planen for utnyttelse av den tidligere ferjekaia, vil rådmannen sørge for at det blir avsatt areal til snuplass for buss.

I følge til kommunens planstrategi skal det inneværende kommunestyreperiode utarbeides en «Sykkelstrategi» for kommunen som helhet. Rådmannen finner det mest hensiktsmessig å utarbeide strategiske planer for kommunen som helhet framfor å dele de strategiske valg opp og å 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 den kommende sykkelstrategien.

Rådmannen ser det ikke som hensiktsmessig å innarbeide rekkefølgekrav om utbedring av krysset før Nesavegen åpnes for mer trafikk. Det framtidige utbyggingspotensialet i området er så begrenset at forholdene i dagens kryss er akseptable også denne økte trafikkmengden.

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

Vurdering av behov og et eventuelt krav om vegutbedring er det mest hensiktsmessig blir stilt i forbindelse med vurdering av de konkrete utbyggingsprosjekter. I denne situasjonen har en full oversikt over utbyggingsomfang om øvrige forhold som er av betydning for eventuelle krav om vegutbedring. Rådmannen foreslår at det faglige råd ikke følges opp i planens bestemmelser.

#### 4. Fiskeridirektoratet sier i sin uttalelse:

- Peker på oppdatert kunnskap om marine ressurser innenfor planområdet.
- Fraråder tiltak som vil påvirke viktige marine naturtyper negativt.
- Forutsetter at Fiskeridirektoratet blir inkludert i alle framtidige planprosesser hvor fiskeri- eller havbruksinteresser kan berøres.

#### Vurdering:

Planforslaget legger ikke til rette for utbygging i eller ved sjøområder, eller på landarealer med fiskeri- eller havbruksinteresser som ikke allerede er godkjent gjennom egen planprosess. For øvrig anbefaler rådmannen at 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.
- Yrkesfiskere må ha rett til å bygge naust på egne eiendommer.
- Gir sin støtte til omdisponeringen av næringsområdet ved Lahammer til friområde. Fiskeriinteressene må ivaretas i andre områder.

#### Vurdering:

En generell adgang for fiskere til å bygge naust på egen eiendom, faller utenfor rammen av plan- og bygningslovens bestemmelser. Også naust for yrkesfiskere må undergis den ordinære saksbehandlingen av tiltak i strandsonen, herunder forholdet til § 1-8, øvrige generelle bestemmelser og kommunens arealplaner med tilhørende bestemmelser.

Ellers registrerer rådmannen med interesse at Fiskearlaget Vest ikke har motforestillinger mot at næringsområdet ved Lahammer blir omdisponert til friområde. Synspunktet vil absolutt være relevant for den kommende drøfting med Kystverket om det samme forholdet.

For øvrig tas uttalelsen til orientering.

#### 6. Skudeneshavn næringsforening sier i sin uttalelse:

- Torget i Skudeneshavn: I en framtidig reguleringsplanprosess bør det påses at alle butikker og serveringssteder som grenser til torget skal ha mulighet til å lage et utemiljø som tiltrekker kunder. Serveringsstedene bør ha mulighet til alkoholserving i et slikt utemiljø. Torget bør ikke stenges for biltrafikk. Kirkeveien (utenfor lokalene til Snørteland og Hillesland) er et viktig byrom og bør vises som formål friområde eller torg.

- Steiningsholmen: Det bør åpnes opp for etablering av funksjoner som bolig, næring, kontor og tjenesteyting på hele Steiningsholmen, ikke bare vestre del. I tillegg bør det åpnes opp for etablering av bebyggelse med 5-6 etasjers høyde på deler av Steiningsholmen.
- Parkeringsarealer/parkeringskrav: I kommunedelplanen bør det settes av flere arealer til parkering. Skudeneshavn næringsforening nevner en rekke slike arealer. I sone b (nye sentrum) bør det ikke være krav til parkering. I andre sentrumsnære områder bør det lempes på parkeringskravene.
- Høydebegrensninger: I områdene utenfor fredningssonen i Skudeneshavn bør det åpnes opp for bebyggelse med 4. etasjer. Dette gjelder område B/F05, B/F06, B/K/F07, B/K/F/TY08, B/TY09, B/K/F11, B/F14 og B/F15.
- Endring av formål og bestemmelser for diverse områder: I område B08 (areal mellom Kanalvegen, Sandsgaten og Stykkje) og B21 (areal mellom Nylund og Postvegen) bør en åpne opp for bebyggelse på 4. etasjer og for funksjoner som forretning og kontor. I område B09 bør en åpne opp for bebyggelse på 4. etasjer og for funksjoner som forretning, kontor og tjenesteyting.

#### Vurdering:

Skudeneshavn næringsforening har utformet en merknad med konkrete innspill til både endringer i plandokumentene og forslag til prosjekter i Skudeneshavn-området. Det gis en punktvis vurdering av momentene i merknaden.

- Rådmannen deler Skudeneshavn næringsforening syn på viktigheten av torget som byrom i Skudeneshavn. I handlingsprogrammet til Kommunedelplan for Skudeneshavn er derfor opprusting av torget foreslått som et høyt prioritert prosjekt i Skudeneshavn. Når det gjelder utforming og opprusting torget med tilgrensende gateløp, er det hensiktsmessig å se slike innspill i sammenheng med foreslått reguleringsplanprosess for nettopp dette byrommet.
- Et vanlig utviklingstrekk i by- og tettsteder er at sjønære nærings- og industriområder gradvis transformeres til boligbebyggelse. Denne utviklingen skjer også i Karmøys byer, og i Skudeneshavn peker Steiningsholmen seg frem som et område med potensial for transformasjon. I kommunedelplanen ønsker en å tilrettelegge for en slik transformasjon, men etter rådmannens syn bør en slik transformasjonsprosess skje gradvis. Årsaken til dette er at østre del av Steiningsholmen enda har aktiv nærings- og industrivirksomhet. Inntil denne formen for virksomheten opphører, vil rådmannen ikke anbefale at det åpnes opp for boligbygging på østre del av Steiningsholmen. Dersom nærings- og industrivirksomheten fases ut, og en på senere tidspunkt har konkrete planer om å transformere østre del av Steiningsholmen, kan dette gjøres igjennom en egen reguleringsplanprosess. I en slik prosess kan en også fastsette arealbruk og høyder.
- Skudeneshavn viser til en rekke områder innenfor bykjernen som de mener bør vises til formål parkering. Rådmannen har vurdert at område P1 og P2 justeres etter innspill fra Skudeneshavn næringsforening. De andre områdene som nevnes i næringsforeningens merknad, er i all hovedsak brukt til parkeringsarealer i dag. Selv om alle slike arealer ikke vises med formål parkering i kommunedelplanen, betyr ikke dette at parkeringsfunksjonen opphører. Dersom arealene er vist som parkeringsarealer i eksisterende reguleringsplaner, vil hovedregelen være at parkeringsarealene også videreføres i kommunedelplanen. Ved nybygg og nye reguleringsplaner gjelder kommunedelplanens bestemmelser om parkering.

Det er foreslått i handlingsprogrammet til kommunedelplanene for byområdene at det skal utarbeides en egen parkeringsstrategi. Tilpassede parkeringskrav innenfor de ulike soner i byområdene er av en så kompleks karakter at det bør gis en grundig utredning. Rådmannen er av den oppfatning at særskilte parkeringskrav for ulike bydeler i Skudeneshavn er mest hensiktsmessig å se i sammenheng med arbeidet for foreslått parkeringsstrategi.

- Etter en nærmere vurdering har rådmannen foreslått at 4. etasjers byggehøyde kan tillates i område B/F05 og B/F06 (SEN01 og SEN02 i revidert planforslag) og deler av B/F07 (SEN13 i revidert planforslag). De andre områdene som nevnes vil i hovedsak falle inn under fredningsområdet i Skudeneshavn eller omfattes av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. I sistnevnte områder er byggehøyde fastsatt til 3. etasjer.
- Når det gjelder ulike forslag til å endre deler av boligområder til sentrumsområder, har rådmannen kommet frem til følgende anbefaling: deler av område B21 (areal mellom Nylund og Postvegen) kan vises til sentrumsformål med byggehøyder inntil 4. etasjer (vist som område SEN03 i revidert planforslag). Dette område blir da en forlengelse av område SEN01. Område B08 og B09 er i dag bebygde boligområder der det ikke anbefales å øke byggehøyde eller tillate funksjoner utenom bolig.

Rådmannen anbefaler at deler av merknaden, som det framgår av vurderingen ovenfor, innarbeides i kommunedelplanen. Det anbefales at alle øvrige momenter i merknaden tas til orientering.

#### **Merknader:**

##### 1. Petter Rasmussen AS (vedr. Steiningsholmen) sier i sin merknad:

- Det vises til et pågående reguleringsplanarbeid på vestre side av Steiningsholmen der en har som hensikt å tilrettelegge for fritidsboliger og boliger. I kommunedelplanen vises aktuelle området til kombinert formål bolig/næring. Forslagsstiller anser dette som en akseptabel løsning sett i lys av det pågående reguleringsplanarbeidet.
- Det foreslås justeringer i plankartet til kommunedelplanen slik at en ivaretar forslagsstillers ønsker med tanke på byggegrenser og utviding i sjø i det pågående reguleringsplanarbeidet for vestre side av Steiningsholmen.

##### Vurdering:

En av kommunedelplanens hovedintensjoner er å styrke sentrumsområdet. Kommunedelplanen er omtaler transformasjon og boligbygging på vestre del av Steiningsholmen er omtalt som et viktig grep i denne sammenhengen. Rådmannen vurderer derfor det pågående reguleringsplanarbeidet til å være i tråd med kommunedelplanens hovedintensjon.

For vestre side av Steiningsholmen er det stilt krav om utarbeiding av reguleringsplan. Etter rådmannens syn er det mest hensiktsmessig å vurdere forhold av en mer detaljert art i selve reguleringsplanprosessen, herunder byggegrenser og utviding i sjø. På denne måten kan slike forhold gis en grundigere og mer presis vurdering.

Rådmannen anbefaler at innspillet tas til orientering.

## 2. Petter Rasmussen AS (vedr. Torget) sier i sin merknad:

- Ber om at formålsgrænse i område B22 justeres inn i område o\_V11 (torget i Skudeneshavn).

### Vurdering:

Denne endringen er av et så detaljert forhold at den bør sees i sammenheng med et større reguleringsplanarbeid for torget.

Rådmannen anbefaler at innspillet tas til orientering.

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

- Det bes om at arealene til Fladaberg FUS barnehage, som er lokalisert i område B22, vises til formål tjenesteyting.

### Vurdering:

Den endringen som blir foreslått i merknaden vil ikke medføre nye utbyggingsarealer. Endringen vil være en ajourføring av arealbruk opp mot vedtatt reguleringsplan for området, som er «Plan 108-12 - Fladaberg - endring barnehage gbnr 47/52».

Rådmannen anbefaler at merknaden innarbeides i Kommunedelplan for Skudeneshavn. Arealene til Fladaberg FUS barnehage vises til formål tjenesteyting.

## **Uttalelser og merknader etter offentlig ettersyn med frist 05.01.19**

### 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 at krav til etablering av uteoppholdsarealer blir mer utfordrende.

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.

Etter rådmannens oppfatning er dette likevel forhold som det er mulig å leve med for framtidige utbyggere.



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 fylkeskommunen. 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 på vegne av Kystverket mot omdisponeringen av næringsområdet på Lahammer, 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 politisk drøfting med Kystverket med tanke på å få aksept for den foreslåtte omdisponeringen av næringsområdet på Lahammer. Her kom en ikke fram til noen omforent løsning. Rådmannen har, etter drøfting med politisk ledelse, ikke funnet det hensiktsmessig å bringe spørsmålet inn for mekling og anbefaler at området vises til næringsformål som i gjeldende kommuneplan.

Det vises til referat fra drøftingsmøte.

Kommunen har utarbeidet og beskrevet et mer detaljert forslag til byggegrense til sjø. Slik det framgår av meklingsprotokollen er dette forelagt fylkesmannen som har 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.
- Gir planfaglig råd om at krysset mellom Nesavegen og fv. 47 bør utbedres. Krysset er ikke tilfredsstillende i forhold til de krav til kryssutforming som stilles i håndbok N100. Framtidig merbelastning i krysset bør begrenses eller så bør kommunen utrede alternativer for påkopling til fylkesvegen.

- Gir planfaglig råd om å innarbeide et rekkefølgekrav som sikrer at det ikke tillates mer trafikk på Nesavegen før krysset med fv. 47 er utbedret.
- Gir planfaglig råd om å stille krav til vegutbedring der det er behov for dette i forbindelse med nye byggeområder.

#### Vurdering:

Rådmannen kan ikke se at det er realistisk å stille krav utbedring av krysset mellom Nesavegen og fv. 47. En framtidig utbygging som har Nesavegen som adkomstveg vil i hovedsak ha karakter av å være mindre fortettingsprosjekter uten økonomisk mulighet for dekke inn en kryssutbedring. Etter rådmannens vurdering er det i krysningspunktet mellom det politiske målet om å utnytte fortettingspotensialet i etablert bebyggelse og ideelle krav til vegnett, riktig i denne sammenheng å prioritere en boligbygging som har form av fortetting.

Om det skal stilles krav til vegutbedring i forbindelse med nye utbyggingsområder, vil rådmannen se i forbindelse med neste revisjon av en samlet kommuneplan. Å vurdere det for delområder, ser rådmannen som lite hensiktsmessig.

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 forutsetter at oppdatert kunnskap om marine ressurser innenfor planområdet alltid skal inkluderes i kommunens vurderinger også når kommunedelplan skal endres for å gi bedre samsvar med faktisk bruk av arealer eller godkjente reguleringsplaner.
- Fiskeridirektoratet har ingen merknader til revidert planforslag.

#### Vurdering:

Rådmannen deler Fiskeridirektoratet syn om at det er viktig at planarbeid bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Tilgjengelig oppdatert kunnskap om marine ressurser skal brukes i arbeidet ved fremtidige revisjoner av kommunedelplanen.

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.

#### 7. Skudeneshavn næringsforening sier i sin uttalelse:

- Ønsker at hele Steiningsholmen vises som kombinert formål bolig/næring/kontor/tjenesteyting. På deler av Steiningsholmen bør det tillates byggehøyder på 5-6 etasjer.
- Viser til tidligere merknader til kommunedelplanen hvor det er foreslått at parkeringskrav for nye tiltak i sone b, det vil si «nye sentrum», faller bort. Karmøy kommune har lagt opp til at det utarbeides en egen parkeringsstrategi som angir differensierte parkeringskrav for delområder i kommunen, herunder Skudeneshavn. Det er ønske om at Karmøy kommune forplikter seg til å utarbeide parkeringsstrategi, og at arbeidet startes opp i nær framtid. Behovet for dette er stort i Skudeneshavn.
- Ber om at det lempes på parkeringskrav i områdene utenfor fredningssonen i Skudeneshavn.
- Ber om at det tillates byggehøyder opp til 4 etasjer i områdene som i revidert planforslag er angitt som SEN01 (tidligere B/F05), SEN02 (tidligere B/F06), SEN08 og SEN16 (tidligere B/K/F07), SEN04 og 05 (tidligere B/K/F/TY08), SEN06 og 07 (tidligere B/TY09), SEN12 og 13 (tidligere B/K/F11), SEN17 (tidligere B/F14) og SEN18 (tidligere B/F15).
- Ber om at område B09 revurderes og at det tillates byggehøyder opp til 4. etasjer.
- Ber om at et område mellom Kanalvegen, Sandsgaten og Stykkje (del av område B08) vises som kombinert formål bolig/næring/kontor/tjenesteyting med tillat byggehøyde opp til 4. etasjer.
- Ber om at et område mellom Nylund og Postvegen (del av område B21) vises som kombinert formål bolig/næring/kontor/tjenesteyting med tillat byggehøyde opp til 4. etasjer.
- Ber om at allmenninger som er beskrevet i stedsanalysen for Skudeneshavn gis en grundig vurdering og vises/ivaretas i kommunedelplanen om mulig.

#### Vurdering:

I kommunedelplanen åpnes det opp for boligetablering på deler av Steiningsholmen. Dette er å anse som starten på en langsiktig transformasjonsprosess av det tidligere industriområdet. Ettersom det enda er industrivirksomhet innenfor området, vil rådmannen anbefale at denne prosessen skjer trinnvis. På denne måten kan en i større grad sikre at utbygging av Steiningsholmen skjer på en kontrollert og forsvarlig måte. Det vil da være både være mulig å tilrettelegge for boligbygging og næringsvirksomhet i et sentrumsnært område. Det likevel mulighet til å etablere boliger på Steiningsholmen utover de arealene som i kommunedelplanen er avsatt til dette. Et slikt tiltak vil kreve reguleringsplan. I en reguleringsplanprosess kan en også vurdere byggehøyder utover det som er angitt i kommunedelplanens bestemmelser, for eksempel byggehøyder på 5-6. etasjer. Rådmannen anbefaler at dette punktet i uttalelsen tas til orientering.

Ettersom parkeringsstrategi inngår i handlingsprogrammet til kommunedelplanen, er det naturlig at dette arbeidet enten inngår som prioritert og selvstendig prosjekt i kommende kommunal planstrategi (2020-2023) eller som et viktig fokus i revisjonen av kommuneplanens arealdel. Arbeidet med kommunal planstrategi starter høsten 2019 og forventes ferdigstilt i løpet av våren 2020. I arbeidet med parkeringsstrategi bør en ta sikte på å utvikle tilpassede parkeringsbestemmelser for Skudeneshavn, herunder gamle Skudeneshavn, nye sentrum og omkringliggende bebyggelse («sone C»). Rådmannen anbefaler at dette punktet i uttalelsen tas til orientering.

Skudeneshavn næringsforening ber om at det tillates byggehøyder opp til 4 etasjer innenfor store deler av sentrumskjernen. I kommunedelplanens bestemmelser åpnes det for byggehøyder opp til 4 etasjer i følgende områder i revidert planforslag: SEN01, SEN02, SEN03 og SEN13. De andre områdene som næringsforeningen nevner i sin merknad, vil i hovedsak falle inn under fredningsområdet i Skudeneshavn eller omfattes av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Innenfor disse områdene er byggehøyden fastsatt til å være opp til 3 etasjer, dersom ikke noe annet fremgår av planbestemmelsene.

Endring av byggehøyder for områder B09 samt endring av byggehøyder og arealformål for område B08, er tidligere vurdert i samband 2. gangsbehandlingen av kommunedelplanen. Rådmannens anbefaling var at en ikke endret byggehøyder og arealformål i nevnte to områder. Formannskapet 29.10.2018 sluttet seg til rådmannens vurdering. Rådmannen vil påpeke at det likevel er mulighet for at både byggehøyder og arealformål kan endres i område B08 og B09. Et slikt tiltak vil kreve reguleringsplan. Rådmannen anbefaler at dette punktet i uttalelsen tas til orientering.

Rådmannen vil opplyse om at området mellom Nylund og Postvegen (del av område B21) vises som sentrumsformål med byggehøyder inntil 4. etasjer i revidert planforslag. Arealet har betegnelsen SEN03 i kommunedelplanens plankart og bestemmelser. Endringsforslaget ble innarbeidet i samband med 2. gangsbehandlingen av kommunedelplanen. Rådmannen anbefaler at dette punktet i uttalelsen tas til orientering.

Kommunedelplanen er en overordnet plan med særlig vekt på mulighetene for utbygging og fortetting i og rundt sentrum. Av den grunn har det ikke vært et sterkt fokus på byens allmenninger i planarbeidet. En har i planarbeidet likevel gjort avveiiinger opp mot ulike allmenninger i Skudeneshavn, der hensikten har vært å sikre at disse byrommene ikke bygges ned. Rådmannen anbefaler at dette punktet i uttalelsen tas til orientering.

### **Merknader:**

#### 1. Petter Rasmussen AS på vegne av hjemmelshavere på Steiningsholmen sier i sin merknad:

- Ønsker justering av areal på Steiningsholmen vist med kombinert formål bolig/kontor. Justeringen innebærer at areal på nordre side av tilkomstveg vises som næringsformål, i tråd med underliggende reguleringsplan, mens et areal på søndre side av vegen endres fra formål næring til kombinert formål bolig/kontor. Den foreslåtte justeringen medfører at det samlede arealet vist med kombinert formål bolig/næring øker fra 16, 7 daa til 20, 2 daa. Hensikten bak endringsforslaget er å gi utbyggingsarealene en mer hensiktsmessig avgrensning.
- Ønsker at areal i sjø på søndre og vestre side av Steiningsholmen endres fra formål ferdsel til formål småbåthavn.

#### Vurdering:

Ved foreslått endring vil arealet med kombinert formål få en mer hensiktsmessig avgrensning. Blant annet vil den foreslåtte avgrensningen samle arealet på sørsiden av tilkomstvegen, i motsetning til avgrensningen i kommunedelplanen der arealet er på begge sider av vegen. Omdisponeringen av arealene medfører en endring på netto 2, 5 daa. Med tanke på at Steiningsholmen utgjør totalt 71 daa, vurderer rådmannen endringsforslaget på 2,5 daa til å være

en mindre justering og tilpasning av arealet. I det hele anser rådmannen den foreslåtte endringen angående areal med kombinert formål bolig/næring, både med tanke på arealmessige inngrep og de konsekvenser dette kan medføre, til å være av et begrenset omfang. Berørte parter, det vil si grunneierne på Steiningsholmen, er kjent med justeringen.

I gjeldende kommuneplan (2014-2023) er det meste av sjøarealene i havnebassenget i Skudeneshavn vist til formål «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Dette er et samleformål som blant annet omfatter underformålene ferdsel og småbåthavn. I underliggende reguleringsplan er sjøarealene rundt Steiningsholmen vist til formål «havneområde i sjø». I merknaden ber forslagsstiller om at deler av arealene på sør-vestre side av Steiningsholmen vises til formål småbåthavn i kommunedelplanen. I dag brukes de omkringliggende sjøarealene rundt Steiningsholmen til kaiplass for både småbåter og større fartøy. Den foreslåtte endringen anses derfor ikke til å ha vesentlige konsekvenser utover det som allerede er etablert praksis for arealbruken i sjøområdene rundt Steiningsholmen. Ved utbygging av Steiningsholmen er det igjennom kommunedelplanens planbestemmelser stilt krav om reguleringsplan. Rådmannen vurderer endringsforslaget om småbåthavn ved Steiningsholmen til å være tilstrekkelig avklart opp mot overordnet plannivå. Det er likevel behov for en grundigere vurdering rundt den arealmessige avgrensingen av småbåthavnen. En slik avveining er mest hensiktsmessig å gjøre i reguleringsplansammenheng.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til følge. Foreslått arealendring som omfatter kombinert formål bolig/næring og småbåthavn innarbeides i kommunedelplanen.

## 2. Jan Marton Jensen sier i sin merknad(1):

- Det foreslås at det arrangeres et arbeidsvektsted/møteopplegg rundt temaet «kompaktbyen Skudeneshavn». Kompaktbyen Skudeneshavn er et konsept der en tar sikte på å utvikle området rundt Skudeneshavn bu- og behandlingsheim (område TY07) til å bli en sentrumsnær og kompakt bydel med en rekke offentlige tilbud og funksjoner.

### Vurdering:

Under høringsperioden for 2. offentlige ettersyn av kommunedelplan for Skudeneshavn, har det pågått en dialog mellom rådmannen og Skudeneshavn næringsforening angående muligheten for å arrangere et arbeidsverksted rundt konseptet «kompaktbyen Skudeneshavn». Rådmannen er positiv innstilt til et arrangement rundt konseptet kompaktbyen Skudeneshavn.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til følge. Det arrangeres et arbeidsverksted om kompaktbyen i etterkant av endelig behandling av kommunedelplan for Skudeneshavn.

## 3. Jan Marton Jensen sier i sin merknad (2):

- Foreslår at det igangsettes et reguleringsplanarbeid for området rundt Skudeneshavn bu- og behandlingsheim (område TY07). Reguleringsplanen skal være en områderegulering. Planarbeidet bør ta utgangspunkt i «kompaktbyen Skudeneshavn» og være grunnlaget for utvikling av nevnte konsept.
- Ved utviklingen av kompaktbyen bør en også tilrettelegge for fortetting i boligfeltet (område B09) sør for Postvegen og vest for Rekkjevegen.

### Vurdering:

Skudenes bu- og behandlingsheim omfattes av reguleringsplanen «plan 117 – Skudeneshavn nord». I planbestemmelsene til kommunedelplanen står det at plan 117 skal fortsatt gjelde. Hvis en legger opp til større bruksendringer eller tiltak som i vesentlig grad bryter med reguleringsplanen, utløser dette krav om ny reguleringsplan.

Dersom konseptet rundt kompaktbyen Skudeneshavn skal realiseres, kan det være aktuelt å vurdere om det skal utarbeides en ny reguleringsplan for området. Rådmannen vil understreke at på nåværende tidspunkt er kompaktbyen et konsept som enda befinner seg i en tidlig idéfase. Av den grunn er det for tidlig å ta stilling til grunnlaget og behovet for et eventuelt reguleringsplanarbeid. Dette fordi saken ikke er konkretisert med tanke på innhold, avgrensning, omfang, konsekvenser osv. Etter rådmannens syn er det planlagte arbeidsverkstedet om kompaktbyen Skudeneshavn et mulig steg i den videre prosess i saken. Arbeidsverkstedet er planlagt arrangert i etterkant av godkjent kommunedelplan.

Når det gjelder det etablerte boligfeltet sør for Postvegen og vest for Rekkjevegen, gir kommunedelplanens bestemmelser gode muligheter for fortetting.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.

#### 4. Jan Marton Jensen sier i sin merkad (3):

- Det bør utarbeides en plan for hvordan allmenninger og åpne plasser mot havneområdet kan forskjøttes og tilrettelegges for bedre bruk. Dette er spesielt viktig i det sentrumsnære området ved enden av Søragadå og Andersenbrygga.

#### Vurdering:

Det er ikke gjort vurderinger i kommunedelplanen om hvordan byrom som allmenninger skal møbleres, opprustes eller forvaltes. Det er derimot gjort avveininger for å sikre at allmenninger og andre viktige byrom ikke bygges ned. Kommunedelplanen er en overordnet plan med fokus på mulighetene for utbygging og fortetting i og rundt sentrum. Rådmannen mener at en plan med detaljerte vurderinger for bruk og opprusting av allmenninger, faller utenfor kommunedelplanens fokusområde. En slik plan kan eventuelt være et mulig prosjekt til handlingsprogrammet til kommunedelplanen eller til ny kommunal planstrategi for neste kommunestyreperiode.

Rådmannen anbefaler at merknaden tas til orientering.