



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Tina Eltervåg, 51568789

Uttale - Offentlig ettersyn plan 4080 områderegulering Stutøy nord 86/79, 219, 220, Karmøy

Områdereguleringsplanen mangler tilstrekkelig vurderingsgrunnlag når det gjelder naturmangfold. Planen mangler også føringer for industriområdet, som følger opp retningslinjer i Regionalplan for Haugalandet og statlige planretningslinjer for bolig, areal og transportplanlegging. Det er mange gode intensjoner med planen, men ikke alle er sikret godt nok i plandokumentene. På grunn av mangler og de samlede virkningene planen åpner for, fremmer vi innsigelse til planen med forslag til løsning. Vi har også faglige råd til ROS-analyse, overvannshåndtering, landskap og friluftsliv.

Vi viser til brev datert 11. september 2019. Saken gjelder offentlig ettersyn av overnevnte områdereguleringsplan i Karmøy kommune. Planområdet er om lag 230 dekar, 105 dekar er avsatt til industriområde. Av dette inngår om lag 65 dekar i gjeldende plan, mens 40 dekar er en utvidelse i samsvar med godkjent kommuneplan. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for industrivirksomhet i området, inkludert tungindustri. Planen har ikke krav til type industri eller parkeringskrav. Planformålet er i tråd med gjeldende kommuneplan. Mellom byggeområdet og sjøen er det vist et friområde med en bredde på om lag 100 meter. Det er også regulert inn en voll i friområdet for å avgrense den fremtidige industriutbyggingen mot kulturvernområdet ved Avaldsnes kirke.

Industriformål

I Regionalplan for areal- og transport på Haugalandet er Stutøy/Husøy vist som næringsområde med arealkrevende virksomhet, næringskategori 4; som område langs hovedvegnettet og i ytterkant av by-/tettstedsstrukturen. Med bakgrunn i tilhørende retningslinje under punkt 19 a skal slike områder tilrettelegges for næringsbebyggelse med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet. De foreslåtte bestemmelsene avgrenser ikke hvilken type industri som skal etableres. Kontorvirksomhet skal etter regionalplanen legges til sentrumsområder, for å bygge opp under sentrumsstrukturen og sentrumsutviklingen. Fylkesmannen vurderer at bestemmelsen må klargjøres slik at regionalplanens retningslinjer innarbeides i tilstrekkelig grad. Kontorvirksomheter må ikke tillates da dette ikke vil bygge opp under hovedformålet med virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet. Det fremstår for oss som litt uklart om kommunen ønsker å legge til rette for næring eller industri. Dette er to ulike areal-kategorier etter plan- og bygningsloven. Selv om kommunen reelt



ønsker å legge til rette for industri, er det likevel de samme prinsippene som gjelder når det kommer til avgrensning av type virksomhet. Maks parkeringsdekning per 100m² BRA for bil og minimum for sykkel må også sikres i bestemmelsene.

Fylkesmannen har med dette **innsigelse** til § 1 slik den nå foreligger.

Boliger

Vi stiller spørsmål til § 4 om boliger, vi kan ikke se at det er eksisterende boliger innenfor planområdet. Vi antar at bestemmelsen er lagt inn ved en feil og legger til grunn at denne tas ut.

Naturmangfold

Planlagt utvidelse av industriområde er i nærheten av Forøya viltområde. Dette er et viktig beiteområde for både lokalt hekkende, samt trekkende/ikke-hekkende vadefugl. I tillegg er det et viktig beiteområde for et stort antall individ og arter av dykkende ender. Dette området er spesielt viktig fordi det ligger nært Tednholmen naturreservat, som er et viktig raste- og overvintringsområde for sjøfugl. Det er også et hekkeområde for sjøfugl. Eksisterende næringsområde har ført til at mesteparten av viltområdet Flatskjer er borte. Dette var et beiteområde for andefugler. Derfor er det ekstra viktig å ivareta de økologiske funksjonene for Forøya viltområde som et godt nærings- søksområde. Viltområdet innbefatter Forøya med omkringliggende grunnamarine areal. Dette området har nasjonal verneverdi, og vurderes for vern i pågående prosess med såkalt supplerende vern

På Stutøya er det en lokalt viktig forekomst av naturtypen strandeng og strandsump. Her er det svært viktige forekomster av naturtypen strandeng og strandsump. Næringsområde nær strandeng og strandsump på Stutøya vil sannsynligvis forringe denne naturtypen sterkt.

Dersom det åpnes opp for næring som kan gi utslipp til sjø, både i anleggs- og driftsfase, må naturverdiene nevnt ovenfor skjermes i helt nødvendig grad. Avhengig av hvilken type industri som blir bygget opp, må det også legges vesentlig vekt på langsiktig økt støy- og støvforurensning for nevnte naturverdier.

Med bakgrunn i dette, er det svært viktig at planlegging for industri i disse områdene gjøres på en skånsom måte. Dette stiller også strenge krav til utredningsgrunnlaget i slike plansaker som berører viktige naturinteresser. Alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 i, jf. naturmangfoldloven § 7. Planområdet mangler tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, jf. naturmangfoldloven § 8. Det er blant annet nevnt at det er funnet kystlynghei som er en utvalgt naturtype. Det må sikres hvilken type industri som kan etableres seg i industriområde med bakgrunn i tilstrekkelige naturtypekartlegginger innenfor planområdet. Slike naturtypekartlegginger mangler nå og Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget slik det foreligger, jf. føre-var prinsippet i §9 i naturmangfoldloven. Det må gjennomføres naturtypekartlegginger av planområdet og gjøres vurderinger etter naturmangfoldloven med utgangspunkt i punktene vist til ovenfor. Vi minner om at kartleggingen må foregå i vekstsesongen. Basert på dette beslutningsgrunnlaget må det settes krav til type industri som kan etableres i planområdet, slik at de negative konsekvensene for naturverdiene i og ved planområdet blir minst mulig. Det er i den sammenheng også viktig å hindre utslipp til sjø og redusere støy- og støvforurensning mest mulig.



Landskap og friluftsliv

Planforslaget innebærer at vollen legges inn i friluftsområdet. Sammen med utvidelsen av næringsarealene kan dette bidra til å svekke friluftinteressene i området. For å redusere de negative konsekvensene for friluftsliv må planen sikre at allmennheten fortsatt har tilgang til strandsonen. Fylkesmannen stiller spørsmål til hvorfor vollen er lagt på utsiden av industriområdet. Da vollen kan bidra til å redusere friluftskvalitetene anbefaler Fylkesmannen at kommunen/planlegger vurderer hvilke funksjoner området kan få med kompensierende tiltak for friluftskvalitetene. Til eksempel kan det her være aktuelt å opparbeide en turveg/sti innenfor friområdet for å tilrettelegge for allmenn ferdsel. Fylkesmannen gir **faglig råd** om at det i planbestemmelsene legges inn at det kan etableres tursti i friområdet. Andre kompensierende tiltak for å fremme hensyn til friluftsliv og allmenn ferdsel bør også vurderes. Kommunen/planlegger bør i den sammenheng særlig vurdere om vollen kan gis en funksjon som også fremmer/støtter opp under områdets funksjon som friluftsområde.

I §8 i bestemmelsene står det: «Der det fremgår av plankartet kan det i friområdet deponeres løsmasser.» Vi legger til grunn at det henvises til område #2. Det er viktig at områdene for mellomlagring av masser lokaliseres med tilstrekkelig avstand fra kyst for å unngå sedimenttilførsel i grunnvannsområdet. Det er også viktig at masser ikke mellomlagres i friluftsområdet. Fylkesmannen har derfor **faglig råd** om at planen avgrenser deponering av løsmasser innenfor område #2 for voll. Videre har vi **faglig råd om** at det sikres i bestemmelsene at det må unngås sedimenttilførsel i grunnvannsområdet.

Etablering av en voll kan være med på å dempe inntrykket av industri i friområdet og skjerme innsyn fra Avaldsnes. Det er viktig at vollen får en utforming som er tilpasset kulturlandskapet. Fylkesmannen gir **faglig råd** om å legge inn rekkefølgekrav som sikrer etablering av vollen før området bebygges.

For å sikre at vollen faktisk fungerer som en skjerming av industrien, er det viktig at høyden av vollen samsvarer med høyden til bygningene i industriområdet. Fylkesmannen gir **faglig råd** om at reguleringsbestemmelse § 3 angir kotehøyde for høyden på bebyggelsen i industriområdet. Denne høyden må samsvare med høyden til vollen.

ROS-analyse

Det er vanskelig i ROS-analysen å gi en tilstrekkelig vurdering av skadeomfanget av risiko og sårbarhetsforhold når det ikke er avgjort hvilken type virksomhet som skal etableres. Fylkesmannen vil minne om at det er viktig at forholdene som er avdekket i ROS-analysen avklares så snart en vet hvilken type virksomhet som skal etableres og gir **faglig råd** om at dette sikres i bestemmelsene.

Det fremkommer av ROS-analysen at en del av planområdet er utsatt for stormflo og havnivåstigning. For å redusere skadeomfanget nevnes det at området kan planeres, eventuelt kan det settes høydebegrensninger på bygningsmassen. Fylkesmannen fremmer **faglig råd** om å legge inn hensynssone mot stormflo i det berørte området med tilhørende planbestemmelse som sikrer at bygningsmassen skal ligge på minimum kote 2,5.

Overflatevann

Det står i ROS-analysen at overvannshåndtering er tatt hensyn til gjennom kommunalteknisk norm, planbestemmelser og teknisk forskrift, blant annet i form at høydeplassing av bygninger og overvannshåndtering. Fylkesmannen kan ikke se at dette er sikret i planbestemmelsene. Det er ikke



lagt inn bestemmelse angående høydeplassering av bygg. Fylkesmannen viser til kommuneplanen pkt. 5.12: *Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader.* Det gis **faglig råd** om at laveste gulvnivå sikres i plankart eller angis i bestemmelsene samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanen. Det forutsettes også at overvannshåndtering er i tråd med kommuneplanen pkt. 3.2.

Rekkefølgebestemmelser

Fylkesmannen gir **faglig råd** om at rekkefølgebestemmelsene sikrer følgende:

- Avbøtende tiltak i forbindelse med støy i tråd med retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).
- Avbøtende tiltak i forbindelse med beredskap og ulykkesrisiko i tråd med gjeldende forskrifter og i samråd med ansvarlige myndigheter.
- Avbøtende tiltak i forbindelse med luftkvalitet i tråd med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520).
- Dersom det finnes nødvendig kan det stilles krav til ytterligere konsekvensutredning for tiltaket, jf. forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg II.

Med hilsen

Harald Thune
ass. fylkesmann

Marit Sundsvik Bendixen
konst. fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger