

Karmøy kommune  
Rådhuset, postboks 167  
4291 Kopervik

Deres referanse:  
18/564-70  
Dato: 04/05/2020  
Saksnr.: 2019/36629  
Dok.nr.: 27  
Saksbehandler:  
Synnøve Hognestad

## Vurdering av utkast til revidert planforslag - Karmøy kommune - gnr 86 bnr 79 219 og 220 - Områderegulering for Stutøy - Plan 4080

Vi viser til brev datert 17.04.20. Saken gjelder avklaring av innsigelse for områdereguleringsplan for Stutøy, plan 4080.

Fylkesutvalget vedtok 26.11.2019, sak 225/2019 følgende vedtak:

1. «Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at planen ikke i tilstrekkelig grad fastsetter arealbruk for området. Slik bestemmelsene er formulert, gir det ingen sikkerhet for at det blir lagt til rette for virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet arealbruk jf. føringer som er gitt for områder i næringskategori 4 i ATP – Haugalandet.
2. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende parkeringsbestemmelser for bil og sykkel i næringsområdet og manglende bestemmelser for minimumsutnytting av arealet, jf. føringer gitt i ATP- Haugalandet.
3. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planbestemmelse § 2 da det ikke er satt maksimum byggehøyde for anlegg og installasjoner. Dette fordi kulturlandskap av nasjonal interesse (foreslått som KULA-område) er truet.
4. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planbestemmelsene §§ 3 og 5 der det tillates for høye bygg med byggehøyde på 15 meter fra terrenghøyde og bygningsdeler som overstiger 15 meter.
5. Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planbestemmelse § 8 som åpner for deponering av løsmasser innenfor friområdet. Bestemmelsen mangler tilstrekkelige føringer for tilpassing til det naturlige, småknausete terrenget. Dette fordi kulturlandskap av nasjonal interesse (foreslått som KULA-område) er truet. Planbestemmelse §8 ivaretar heller ikke godt nok hensyn til naturmangfold og friluftsliv.»

Det har også vært gjennomført to drøftinger i saken der særlig utforming av voll for deponering av løsmasser har vært diskutert. Under siste drøftingsmøte 12.03.20 ble det oppnådd enighet om disse oppfølgingspunktene:

- Jordvoll skal ha maks høyde kote 17 m, og at det jobbes mer med å tilpasse den til naturlig terreng mtp. helning.
- Bygg i nordlig del skal ha maks høyde satt til kote 15. Jf. vedlegg.
- Overvann kan føres ut i Karmsundet i øst.

- Detaljer for revegetering fastsettes i bestemmelsene, ikke bare i planbeskrivelse
- Prinsipp for landskapsutforming av vollen blir forankret i bestemmelsene
- Karmøy kommune avklarer detaljer knyttet til mellomlagring av topplag og arbeider det inn i bestemmelsene.
- Planen skal inneholde en oppdatert oppsummering av naturverdier.

Vurdering av siste planforslag opp mot innholdet i hvert vedtakspunkt blir omtalt under. For vedtakspunkt 3,4 og 5 vil videre oppfølgingspunkter i henhold til referat fra drøftingsmøter også være relevant.

### **Vedtaks punkt 1 – fastsetting av arealbruk**

Slik bestemmelsene var formulert i reguleringsplan som ble sendt på høring, gav det ingen sikkerhet for at det blir lagt til rette for virksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet arealbruk jf. føringer som er gitt for områder i næringskategori 4 i ATP – Haugalandet.

Type bebyggelse som nå etableres innenfor næringsområdet er justert i revidert planforslag, og det er også tydelig presisert at det bare kan legges til rette for næringsvirksomheter med lavere arbeidsplass- og/eller besøksintensitet. Fylkesrådmannen anser derfor dette punktet som imøtekommet.

### **Vedtaks punkt 2 – parkeringsbestemmelser og minimumsutnytting av arealet**

Bestemmelsene i første utkast til reguleringsplan manglet minimumsutnytting av arealet. I tillegg åpnet parkeringsbestemmelsene for vesentlig høyere parkeringsdekning enn retningslinjer gitt i ATP – Haugalandet.

Bestemmelsene i revidert planforslag er nå justert. Både minimumsutnytting og parkeringsdekning er nå i samsvar med føringer gitt i ATP- Haugalandet. Fylkesrådmannen anser derfor bestemmelsene for dette punktet for imøtekommet.

### **Vedtaks punkt 3 – maksimum byggehøyde for anlegg og installasjoner**

I det reviderte planforslaget er det i §2 oppgitt at det tillates bygninger og installasjoner for nødvendige lednings- og kabelanlegg, pumpestasjoner, gassfyllingsanlegg, sekundærstasjoner, nettstasjoner, renseparker, rensedammer eller lignende. Maksimum byggehøyde er ikke oppgitt.

Fylkesrådmannen anser ikke vedtakspunkt 3 som imøtekommet da det ikke er angitt maksimum høyde for slike anlegg og installasjoner. Ordlyden i bestemmelsen må endres slik at maksimums høyde for anlegg og installasjoner samsvarer med angitt maksimum høyde for bygg innenfor de to delene av industriområdet.

### **Vedtaks punkt 4 – maksimum byggehøyde for bygninger**

Arealet som er foreslått regulert til industri består av to deler – en sørlig del som omfattes av dagens reguleringsplan, og en nordre del som er en utvidelse av industriområdet jf. gjeldende kommuneplan for Karmøy. Partene kom til enighet om byggehøyder i felles drøftingsmøte avholdt 12.03.20. I nordlig del av industriområdet, IND1, tillates det bygg med maksimum høyde satt til kote 15. I sørlig del av industriområdet, IND2, er det tillatt

med maksimum høyde på bygg satt til kote 19, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Fylkesrådmannen anser derfor vedtakspunkt 4 anses som imøtekommet. Vi ber likevel om at ordlyden i bestemmelse §3 endres slik at maksimum høyde for bygg også blir fastsatt i bestemmelsene.

### **Vedtaks punkt 5 – utforming av voll for deponering av masser**

Vollen er plassert innenfor et område som i kommuneplanen er vist som friområde. Industriområdet og vollen ligger også i kort avstand fra kulturmiljøet rundt Avaldsnes. Allerede da Veldeøyene sør for Stutøy ble lagt inn i kommuneplanen var tanken at Stutøy skulle beholdes som et friområde og naturlig buffersone mot Avaldsnes. Næringsområdet har senere blitt utvidet nordover. Området nord for næringsområdet er vist som friområde i kommuneplanen.

Planering av næringsområdene som inngår i områdereguleringsplanen vil gi noe overskuddsmasse. I tillegg har fylkesrådmannen fått opplyst at det allerede er deponert masse dels på næringsområdet som nå skal bygges ut, og dels i friområdet. Kommunen ønsker å bruke en del av denne overskuddsmassen for å etablere en voll. Argumentet for etablering av vollen er at denne vil ha en skjermende effekt for Avaldsnes. Avaldsnes er omgitt av industriområder som fører til at kulturlandskapet og opplevelsen av det historiske stedet Avaldsnes forringes. Friområdet på Stutøy er blant de siste restene av det åpne kulturhistoriske landskapet rundt Avaldsnes og er sårbart for ytterligere utbygging av endring av landskapets karakter.

Dersom en voll i friområdet skal kunne aksepteres, er en viktig forutsetning at vollen er godt tilpasset det naturlige terrenget og ikke fremstår som et ytterligere fremmedelement sett fra Avaldsnes og kulturmiljøet. Vollen må heller ikke være større enn nødvendig og samtidig tilpasses og revegeteres med stedegen vegetasjon slik at den oppleves som en naturlig del av landskapet. I tillegg er det avgjørende at vollen er utformet på en slik måte at den er forenlig og bygger opp rundt friområdeformålet.

### **Hensyn til landskap og innsyn fra Avaldsnes**

Fylkesrådmannen har vurdert det reviderte planforslaget der utforming av vollen blant annet er vist med situasjonskart og skjematisk tverrsnitt. Maksimum høyde for jordvollene er satt til kode 17, jfr enighet om dette på drøftingsmøte 12.03.20.

Fylkesrådmannen mener vollen slik den er framstilt gjennom vedlagte tegninger og tverrsnitt enda ikke er tilstrekkelig tilpasset til landskapet og de naturlige terrengformasjonene. Situasjonskartene viser at massene vil bli deponert i tre koller som er forbundet med en lengre voll. Slik vollen er vist med jevn avstand mellom kotene, dannes det et inntrykk av en vegg med masser fremfor en naturlig stigning i terrenget mot sør. Særlig foten av vollen er vist med lite variasjon i ekvidistansen mellom kotene, noe som samsvarer lite med det naturlige terrenget.

Vi ber om at vedlagte tegninger og tverrsnitt blir ytterligere bearbeidet og detaljert med mer variasjon i ekvidistansen mellom kotene slik at man får frem vekselvirkningen mellom bratte knauser og slake hellinger. Særlig i nedre del av vollen og i overgangen mellom vollen og det naturlige terrenget bør en påse at det ikke er for stor kontrast mellom ekvidistansene mellom vollens koter og kotene i det naturlige terrenget.

### Hensyn til friområde

Området der vollen er tenkt plassert, ligger i et friområde. Som nevnt er det derfor avgjørende at vollen bygger opp rundt friområdeformålet.

I nytt utkast til planbeskrivelse kommer det fram at kommunen ønsker å legge til rette for en sti i friområdet. Krav om etablering av sti må forankres i bestemmelsene som et rekkefølgekrav, og også vises på plankartet. Vollen må tilpasses terrenget på en slik måte at den ikke er til hinder for ferdsel. Også ut fra hensyn til friluftsliv, bør vollen være mindre bratt og ha en bedre terrengtilpasning enn det som er vist i illustrasjonene 130733-01 og -02.

Fylkesrådmannen vil videre peke på mangler i bestemmelsene:

- Fylkesrådmannen er enig med kommunen om at illustrasjonene 130733-01 og -02 skal være juridisk bindende. Slik bestemmelsene nå er formulert, framstår det som uklart hva som er juridisk bindende. Bestemmelsen må omformuleres slik at det ikke er tvil om at illustrasjonene er juridisk bindende.
- Prinsipp for landskapsutforming skal forankres i bestemmelsene. Slik bestemmelsene nå er formulert, er det bare vist til at detaljer for revegetering framgår av planbeskrivelsen. Det er ingen føringer i bestemmelsene om at disse skal følges opp.
- Plankartet og illustrasjonene 130733-01 og -02 viser ikke samme utstrekning av vollen. I illustrasjonene er vollen forskjøvet noe sørover, inn mot industriområdet. Fylkesrådmannen forutsetter at plankartet blir justert i samsvar med de endelige illustrasjonene.
- Når er en har kommet til enighet om hvordan vollen kan utformes for å tilpasses landskapet skal det gjøres en beregning av hvor mye masse som kan inngå i vollen. Maksimal mengde masse som kan inngå i vollen skal forankres i bestemmelsene. Dersom tiltaket samlet genererer mer masse enn det som kan plasseres i vollen, må det gjøres rede for hvor disse overskuddsmassene skal plasseres.

Med forbehold om at det blir fattet politisk vedtak i Karmøy kommune i tråd med endringene som er skissert og lagt inn i planbestemmelsene, anser fylkesrådmannen innsigelsen for vedtakspunkt 1,2, og 4 til detaljreguleringsplan for områderegeringsplan for Stutøy, plan 4080 som imøtekommet.

Vedtaks punkt 3 og 5 ansees ikke som imøtekommet, jfr begrunnelsene gitt over. Dersom vollen anlegges i friområdet tas det forbehold om at saken må tilbake til fylkesutvalget for endelig godkjenning av forslag til løsning.

Hilsen

Synnøve Hognestad  
rådgiver

Kopi til:  
FYLKESMANNEN I ROGALAND

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent. Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet.*