



## SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Jarle Stunes  
Arkivsaksnr.: 18/564

Arkiv: PLANR 4080

Sign:

Dato:

---

### Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

27.08.2019

Hovedutvalg teknisk og miljø

09.06.2020

Kommunestyret

15.06.2020

### PLAN 4080 - OMRÅDEREGULERING FOR STUTØY - 86/79, 219, 220

#### 2. GANGSBEHANDLING

#### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar områderegulering for Stutøy, gnr. 86, bnr. 79, 219, 220 m.fl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 15.06.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

## PLAN 4080 - OMRÅDEREGULERING FOR STUTØY - 86/79, 219, 220

### 2. GANGSBEHANDLING

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til reguleringsplan for ovennevnte område.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 230 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er ca. 105 da næringsområde. Av dette omfattes ca. 65 da av godkjent i reguleringsplan 4065, mens ca. 40 da er en utvidelse i samsvar med godkjent kommuneplan.

I forslaget er det også vist arealer til nytt veganlegg. Disse arealene vil inngå som del av ny E 134 fram til det regionale havneområdet. Tidspunktet for realisering av ny veg er ikke avklart.

Det øvrige arealet innenfor planområdet, er vist til friområde.

#### **Beskrivelse av hovedinnholdet i planen:**

Planforslaget omfatter hele reguleringsplan 4065 med tillegg av nordre Stutøy. Reguleringsplan 4065 ble godkjent 15.05.17. Målsetninga med den planen var avgrenset til å gi hjemmel for arkeologisk utgraving av forminner innenfor området. Nå er dette gjennomført og forholdet til automatisk fredede fornminner, er avklart innenfor plan 4065.

Andre forhold som det kunne være hensiktsmessig å gi en arealplanmessig avklaring, ble utsatt inntil en nå kan se arealbruken for hele næringsområdet på Stutøy i sammenheng. Dette omfatter utarbeiding av konsekvensutredning og ROS-analyse, avklaring av adkomstforhold til dagens E134 og en gjennomgang av reguleringsbestemmelsene for området.

Innenfor nordre Stutøy er det ett steinalderfunn. Gjennom behandlingen av det foreliggende reguleringsforslaget, er det avklart at funnområdet kan reguleres til næringsformål uten ytterligere undersøkelser.

For bærekraftig utnyttelse av løsmassene i området, åpnes det i planen med bestemmelser for at det kan etableres en voll nord for næringsområdet. Denne vil skjerme for innsyn og redusere støy dersom det blir etablert virksomhet med støyemisjon innenfor området. Oppfyllelse av støykravene til virksomhetene som blir etablert innenfor området vil naturligvis ikke være avhengig av vollen. Vollen vil bare være et positivt tilleggselement i denne sammenhengen.

Vollen er nærmere omtalt i reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Til kommunestyrets behandling 15.06. vil det foreligge reviderte illustrasjoner av vollen.

#### **Teknisk plan - vann- og avløp:**

En framtidig utbygging av området kan knyttes til eksisterende offentlig ledningsanlegg sør for området. Overvann kan føres til sjø øst for næringsområdet.

#### **Planens konsekvenser for barn og unge:**

Barn bør forhindres fra å oppholde seg innenfor området i dag. For å komme landvegs til planområdet må man passere gjennom etablert industriområde og på vegnett med mye

tungtrafikk. Omdisponeringen til næringsområde har derfor ingen konsekvenser for barn og unge. For friluftsområdene som ligger til sjø nord for næringsområdet, vil tilkomstmulighetene være uendret.

#### **Planens konsekvenser for naturmangfoldet:**

Konsekvensutredningen tilknyttet planforslaget beskriver konsekvensene for naturmangfoldet nærmere.

#### **Planens innhold i et folkehelseperspektiv**

Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal « fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet».

Foreliggende plan er vurdert i forhold til dette punktet og rådmannen vurderer det slik at planens innhold ikke vil innebære negative konsekvenser relatert til å ivareta befolkningens helse, risiko for økt kriminalitet eller sosiale helseforskjeller.

Støy og eventuelle utslipp fra framtidig virksomhet innenfor området, behandles i medhold av forurensningsloven med tilhørende forskrifter.

#### **Planens klimatilpasning**

Planområdet vil ikke være utsatt for flom, ras eller konsekvenser av havnivåstigning slik de framgår av nåværende prognoser.

#### **ROS-analyse:**

Som del av konsekvensutredningen er det utarbeidet ROS-analyse for planen.

#### **Saksbehandling:**

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 27.08.19 - sak 89/19 - og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til områdereguleringsplan 4080 for Stutøy nord, datert 27.08.19, legges ut til offentlig ettersyn.
2. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 25.10.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

#### A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen ....29.11.19
2. Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv .....21.10.19
3. Fylkesmannen i Rogaland .....24.10.19
4. Kystverket.....31.10.19

5. Statens vegvesen, region Vest .....	28.10.19
6. Haugaland Kraft Nett.....	16.10.19
7. Haugaland Brann og Redning IKS.....	16.10.19
8. Direktoratet for mineralforvaltning.....	23.09.19

**B. Private merknader:**

1. Veldetun Båtlag SA.....	13.10.19
2. Karmlund Velforening .....	25.10.19
3. Veldetun Velforening.....	04.11.19
4. Regine og Per Morten Velde .....	28.10.19

Sammendrag av uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Etter administrativ drøfting er det innkommet følgende uttalelser:

1. Fylkesmannen i Rogaland .....	30.04.20
2. Rogaland fylkeskommune .....	04.05.20

Sammendrag av uttalelsene er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

**Rådmannen vil bemerke:**

Innsigelser fra Rogalandfylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland

Planforslaget er i utgangspunktet en oppfølging av arealbruk vedtatt i kommuneplanens arealdel. Selv om arealbruken er avklart på oversiktsnivå, er det flere utfordrende avklaringer som kommunen har vært nødt å løse på reguleringsnivå.

Den ene utfordringen er at det gjennom de år som utbyggingen av Husøy har foregått, er lagret løsmasser innenfor planområdet. Massen består av det som var et tynt vekstlag, myrmasser og morenemasser. Massene er ikke sortert, men ble blandet da de ble fjernet fra underliggende fjellmasser.

Noe av dette er deponert innenfor områder som fram til godkjenningen av arealdelen i 2015, var industriområder og noe ble deponert innenfor det som var friområder. Da næringsområdet ble utvidet i forbindelse med revisjon av kommuneplanen i 2015, stod en i den situasjonen at det innenfor det framtidige utbyggingsområdet var deponert store mengder løsmasse som det vil være knyttet betydelige kostnader med å flytte ut av området. Det er ikke muligheter for deponering av massene innenfor Husøyområdet.

En annen utfordring og konsekvens av den godkjente kommuneplanen, er at det blir kortere avstand enn i dag fra området omkring Avaldsnes kirke og til næringsbebyggelsen på Husøy. Det som flere betrakter som negativt for den visuelle opplevelsen en har ved Avaldsneskirken og det omkringliggende kulturlandskapet, blir forsterket når næringsområdene rykker nærmere. Nå vil rådmannen være den første til å peke på at persepsjonen av omgivelsene en i dag får ved kirka, på langt nær er uten påvirkning av industri, kraftlinjer og annen infrastruktur. Dette er i

hovedsak installasjoner med fjernvirkning, derfor er opplevelsen som sådan av en noe annen karakter enn det en kanskje vil oppleve knyttet til en fremtidig næringsutbygging på Stutøy.

Med denne forståelsen som utgangspunkt, utarbeidet kommunen et forslag til reguleringsplan som viste muligheter for etablering av en voll for visuell skjerming, og oppbygd av de tilgjengelige løsmassene en har på Stutøy. Vollen var skjematisk illustrert og lite detaljert beskrevet i planbestemmelser og planbeskrivelse.

Rogaland fylkeskommune fant at dette ikke var tilfredsstillende og fylkesutvalget fremmet innsigelse mot planforslaget. Dessuten fremmet fylkesutvalget innsigelse til planforslaget på grunnlag av uklarheter knyttet til hvilken virksomhet som kan etableres innenfor området og på grunn av at krav til parkeringsdekning avvek fra regionalplanens bestemmelser om temaet.

Fylkesmannen i Rogaland fremmet også innsigelse til planforslaget med grunnlag i manglende føring for virksomhet i næringsområdet, tilsvarende innsigelsen fra fylkeskommunen. I tillegg fremmet fylkesmannen innsigelse med bakgrunn i manglende grunnlag for vurdering av naturmangfoldet i planen. Fylkesmannen hadde også faglige råd knyttet til ROS-analyse, friluftsliv, landskap og overvannshåndtering.

Rådmannen så at det gjennom dialog med de regionale myndighetene som hadde fremmet innsigelser, var muligheter til å finne planavklaringer som kunne danne grunnlag for at forslaget kunne godkjennes av kommunestyret uten formell mekling, eller i verste fall, dersom mekling ikke førte fram, en endelig planavklaring i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Karmsund Havn har inngått avtale med Karmøy kommune om å kjøpe de aktuelle næringsarealene. I forbindelse med de pågående arbeider med å utvide havneområdet har Karmsund Havn et sterkt ønske om at planen blir avklart så tidlig som mulig for å få tilgang til de steinmassene som blir tilgjengelig innenfor området. Skal dette kunne løses på en regningssvarende måte, er avklaring av et deponi for løsmassene uten kostnadskrevenende transport, en forutsetning.

På bakgrunn av det som er sagt over, og med fokus på en snarlig avklaring, tok rådmannen initiativ til en administrativ drøfting med fylkesmannen og fylkeskommunen den 17.12.19. Kort oppsummert var konklusjonen:

- *Området er planavklart gjennom kommuneplanen. Det er ikke i konflikt med formålet friområde å anlegge en voll innenfor området.*
- *Det er ikke behov for ytterligere avklaring av naturverdiene gjennom nye registreringer i felt.*
- *Vollen må detaljeres nærmere med konkret utforming og bestemmelser om byggehøyder for framtidige bygg innenfor området.*

Møtereferat er vedlagt.

Kommunen fikk på bakgrunn av drøftingene utarbeidet et nytt og mer detaljert forslag til utforming av vollen og kommunen utarbeidet forslag til reviderte bestemmelser. For å videreføre den konstruktive dialogen en hadde etablert med fylkesmannen og fylkeskommunen, ble

forslaget til endret plankart med nærmere detaljering av vollen samt forslag til reviderte bestemmelser oversendt for et nytt drøftingsmøte 12.03.20.

Konklusjonen fra møtet oppsummeres til følgende:

- *Jordvoll skal ha maks høyde kote 17, og det jobbes med å tilpasse den noe mer til naturlig terreng med tanke på 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 og prinsipp for landskapsutforming fastsettes i bestemmelsene og planbeskrivelse*
- *Karmøy kommune avklarer detaljer knyttet til mellomlagring av topplag og arbeider det inn i bestemmelsene.*
- *Planen skal inneholde en oppdatert oppsummering av naturverdier.*

Møtereferat er vedlagt.

Kommunen har bearbeidet planforslaget i tråd med konklusjonen. Dette innebærer en mer detaljert beskrivelse av terrengbehandling vist i plankart, endrede bestemmelser med beskrivelse av prinsipper for terrengbearbeiding, mellomlagring av topplag vist i plankart og en detaljert gjennomgang av det som finnes om registrerte naturverdier i kjente publikasjoner. Det siste er presentert i et eget notat og lagt ved konsekvensutredningen.

Karmsund Havn er den sentrale aktøren knyttet til realisering av planen for utvikling av næringsområdet. Slik det framgår av referatene fra drøftingsmøtene, har Karmsund Havn vært en viktig deltager i disse. Denne deltagelsen har gjort at Karmsund Havn er orientert om de kompromisser som det har vært nødvendig å inngå, for eksempel til knyttet til byggehøyder, for å komme fram til et omforent planforslag.

Revidert planforslag, reviderte bestemmelser og øvrig materiale ble oversendt fylkeskommunen og fylkesmannen 17.04.20. Ved brev datert 30.04.20 trekker Fylkesmannen i Rogaland sin innsigelse.

Ved brev datert 04.05.20, mottatt i Karmøy kommune 08.06.20, kommer Rogaland fylkeskommune med utfyllende kommentarer og ønsker om korreksjoner og presiseringer i det reviderte materialet som ble oversendt 17.04.20.

Kort oppsummert anbefaler rådmannen at reguleringsplanen, reguleringsbestemmelser og illustrasjoner korrigeres i samsvar med de kommentarer som fremmes, og rådmannen anser med dette at innsigelsene er tatt til følge og reguleringsplanen kan godkjennes.

Rådmannen viser til den vedlagte vurdering av fylkeskommunens uttalelse.

#### Øvrige uttalelser og merknader

Det foreligger ikke innsigelse fra andre offentlige instanser. Det er gitt noen faglige råd fra Statens vegvesen som delvis er imøtekommet.

For øvrig er det fra noen lag og foreninger som representerer beboere i nærområdet, gitt kritiske merknader til den virksomheten som foregår innenfor Husøyområdet per i dag. Rådmannen vil her vise til den prosess omkring dette spørsmålet som foregår på andre arenaer og med annet grunnlag enn behandling av planforslag i medhold plan- og bygningsloven.

Rådmannen vil i denne forbindelse vise til at reguleringsbestemmelsene for det foreliggende planforslag, sammenlignet med bestemmelsene for de øvrige deler av Husøy, innskrenker mulighetene når det gjelder hvilke virksomheter som kan etableres.

For øvrig vil rådmannen vise til den etterfølgende gjennomgang av uttalelser og merknader.

#### **Rådmannens konklusjon:**

Forslaget til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommunen eller statlig fagmyndighet og planen kan egengodkjennes av kommunestyret.

Innledningsvis var det fremmet innsigelser til enkelte forhold ved planforslaget. Gjennom en konstruktiv dialog med fylkesmannen og fylkeskommunen har en kommet fram til et omforent planforslag som kan anbefales godkjent. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til det som er sagt over og til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelser og merknader.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser sist datert 00.00.00, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 00.00.2020

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 reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

### Uttalelser:

#### 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, sier i sin uttalelse:

Planforslaget er politisk behandlet i fylkesutvalget, og det fremmes innsigelse til følgende forhold:

- Det gis ingen garanti for at planen legger til rette for virksomheter i samsvar med føringer gitt i areal- og transportplanen for Haugalandet.
- Manglende bestemmelser om parkering for biler og sykler. Jf. føringer i ATP for Haugalandet.
- Planen har ingen bestemmelse om maksimal høyde for bygninger og installasjoner av hensyn til kulturlandskapet, og der bestemmelse om høyde er satt, er det åpnet for bygninger med for stor høyde.
- Det åpnes for deponi av løsmasser innenfor friområdet uten at det gis føringer for tilpasning til det naturlige landskapet i området. Hensynet til naturmangfold og friluftsliv er heller ikke godt nok ivaretatt.

#### Vurdering:

Rådmannen viser til de generelle kommentarene som er gitt innledningsvis om den prosess som er gjennomført med Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen etter at innsigelsene forelå. Rådmannen ser ingen grunn til å gå inn på detaljene i de enkelte innsigelsespunkter ut over det som er sagt i rådmannens generelle kommentarer. Rådmannen vil nøye seg med å konstatere at planforslaget nå kan godkjennes i kommunen. Jf. den administrative uttalelsen fra Rogaland fylkeskommune datert 00.00.20.

#### 2 Rogaland fylkeskommune, Seksjon for kulturarv, sier i sin uttalelse:

Innenfor næringsområdet er det registrert et automatisk fredet kulturminne. (ID 220580).

Spørsmål om utgraving av dette, ble stilt til Riksantikvaren som fant at reguleringsplanen for Stutøy kunne godkjennes uten utgraving. I denne forbindelse er det verdt å nevne at Rogaland fylkeskommune anbefalte en slik løsning.

#### Vurdering:

Rådmannen finner det positivt at det ikke blir stilt krav om utgraving av fornminnet. Det er allerede foretatt arkeologiske registreringer for et tosifret antall millioner i området og, som fylkeskommunen påpeker, er det lite trolig at en utgraving av kulturminnet på Stutøy vil tilføre ny kunnskap om historien.

#### 3 Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:



Det fremmes innsigelse mot følgende forhold i planforslaget:

- Manglende bestemmelser om hvilken næringsaktivitet planen åpner for og manglende bestemmelser om parkeringsdekning for bil og sykkel.
- Manglende utredning og kartlegging av naturverdiene innenfor planområdet.

Det gis faglig råd om følgende forhold:

- Kommunen bør vurdere om det kan åpnes for å etablere en tursti innenfor friområdet for å fremme friluftsverdiene som området har.
- Det må ikke mellomlagres løsmasser innenfor friområdet, og avrenningen av sedimenter til grunnvannsområdet må begrenses.
- Vollen må etableres før utbygging av næringsområdet og at det må gis høydebegrensninger på framtidige bygg innenfor området.
- Risiko må utredes når en har klarhet i hvilke virksomheter som etableres seg innenfor området. Bygninger må legges på minimum kote 2,5.
- I bestemmelsene må det sikres avbøtende tiltak i forbindelse med støy, luftforurensning, beredskap og ulykkesrisiko. Dersom det finnes nødvendig må det stilles krav om ytterligere utredning av konsekvenser.

Vurdering:

Rådmannen viser til de generelle kommentarene som er gitt innledningsvis om den prosess som er gjennomført med Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen etter at innsigelsene forelå. Rådmannen ser ingen grunn til å gå inn på detaljene i de enkelte innsigelsespunkter ut over det som er sagt i rådmannens generelle kommentarer. Rådmannen vil nøye seg med å konstatere at planforslaget nå kan godkjennes i kommunen. Jf. uttalelsen fra fylkesmannen datert 00.00.20.

4. Kystverket sier i sin uttalelse:

Kystverket peker på at det er en nasjonal målsetning at mer gods skal transporteres sjøvegen, og stiller seg positiv til planforslaget.

Vurdering:

Uttalelsen tas til etterretning.

5. Statens vegvesen sier i sin uttalelse:

- Vegformål er ikke videreført i ny plan, og planbestemmelsene mangler et kapittel om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Adkomst fra E134 til industriområdet er ikke tilfredsstillende utformet i forhold til trafikksikkerhet for myke trafikanter. Plankartet må ta med et tilstrekkelig område for å utforme krysset med en tilfredsstillende kryssing for myke trafikanter.
- Planbestemmelsene må stille krav til teknisk plan for utforming av veganlegg som berører E134.
- Planbestemmelsene må stille rekkefølgekrav om å utbedre eksisterende vegsystem samt etablere fortau/gang- og sykkelveg forbi eiendommen før området kan tas i bruk, slik at tilstrekkelig vegstandard og trafikksikkerhet for myke trafikanter blir ivaretatt.

Vurdering:

Rådmannen registrerer at det rasjonelt nok ikke fremmes innsigelse til noe av innholdet i planforslaget. Det som er helt på det rene, er at ingen deler av E134 vil bli opparbeidet før Statens vegvesen får midler til å opparbeide hele strekningen fra krysset med fv547 (flyplasskrysset) og til Karmsund Havn. Det er derfor uaktuelt å anbefale at det faglige råd fra Statens vegvesen om rekkefølgekrav for opparbeiding av veganlegget, blitt tatt til følge.

Rådmannens anbefaling er at veganlegget blir et eget punkt i bestemmelsene og at det blir innarbeidet krav om at teknisk plan for krysset med E134 skal godkjennes av Statens vegvesen. Dessuten blir det vist anleggsbelte i planforslaget. Hvorvidt dette har noen praktisk betydning kan diskuteres all den all den tid den framtidige E134 må reguleres, og denne planen vil sikre arealer til anleggsarbeidet.

#### 6. Haugaland Kraft Nett sier i sin uttalelse:

- Ber om at formuleringen i bestemmelsene om at eksisterende luftnettet fjernes, blir korrigert til at nettet blir omlagt.

#### Vurdering:

Bestemmelsen anbefales omformulert i samsvar med anmodningen.

#### 7. Haugaland brann og redning sier i sin uttalelse:

Ber om at det i teknisk plan til hver byggesak må dokumenteres brannvannskapasitet.

#### Vurdering:

Anmodningen blir innarbeidet i bestemmelsene.

### **Merknader:**

#### 1. Veldetun Båtlag sier i sin merknad:

- Peker på negative konsekvenser knyttet til etablert virksomhet i Husøyområdet. Dette gjelder blant annet utslipp av støv og tilgrising i strandsonen.
- Det har vært en manglende kartlegging av negative konsekvenser for helse i dagens situasjon.
- I konsekvensutredningen til planen beskrives det negative konsekvenser, for eksempel økt trafikk og utslipp. Dette blir det ikke tatt hensyn til.

#### Vurdering:

Det er i konsekvensutredningen gjort estimer for det en kan anta blir trafikkøkningen som resultat av en antatt framtidig virksomhet. Tilsvarende blir de negative konsekvenser for landskapet og naturmangfold beskrevet. Konklusjonen er at selv om det kan sies å være negative konsekvenser knyttet til utbyggingen, er disse likevel ikke av en slik karakter at utviklingen av næringsvirksomhet i området ikke kan realiseres. Når det er sagt, må det også påpekes at virksomheter det er relevant for, må ha utslippstillatelse i medhold av forurensningsloven med forskrifter.

Merknaden tas til orientering.

## 2. Karmlund velforening sier i sin merknad:

- Peker på de negative konsekvenser knyttet til etablert virksomhet som beboerne i de tilgrensende områder, opplever. Dette gjelder lukt, støy, lys og ulovlige utslipp til sjø.
- Saksbehandler understreker at det ikke er sikkert plagene beboerne opplever, er over tillatte utslippstillatelser. Når det kommer inn over 150 skriftlige klager/rapporteringer pr måned (i flere km avstand fra Husøy), så er det helt klart at de grenseverdiene som er satt, er overskredet.
- Vi forventer at kommunen avventer videre utbygging til de får kontroll over det som allerede er effektivt, samt viser til en handlingsplan.

### Vurdering:

Merknaden fra Karmlund velforening er knyttet til etablert virksomhet innenfor Husøyområdet.

Dette er virksomhet som er godkjent i medhold av gjeldende reguleringsplaner og som har fått de nødvendige utslippstillatelser i medhold av forurensningsloven med forskrifter. Hva som finner sted av uheldige hendelser innenfor området, er ikke relevant for en framtidig utbygging og videreutvikling av et viktig regionalt knutepunkt for logistikk knyttet til sjøtransport.

Framtidig virksomhet vil måtte forholde seg til de rammer som til enhver tid gjelder for ulike former for næringsvirksomhet.

Merknaden tas til orientering.

## 3. Veldetun velforening sier i sin merknad:

- Peker på de negative konsekvenser knyttet til etablert virksomhet som beboerne i de tilgrensende områder opplever. Dette gjelder lukt, støy, lys og ulovlige utslipp til sjø.
- Husøyvegen brukes som snarveg av barn og unge som skal til Håvikhallen. Dette er svært uheldig med den tungtrafikken som er på veien.
- Oversiktstegninger som viser den visuelle situasjonen for beboere på Veldetun, må utarbeides.
- Ønsker en konkretisering av avbøtende tiltak for lukt, støy og alle andre former for forurensning.
- Ønsker forsikring om at strandsonen på Stutøy for framtida vil bli tilgjengelig for allmennheten.
- Vil ikke ha tilrettelegging for prosessindustri og tungindustri innenfor området.
- Regner med at næringsområdet vist i reguleringsplanen ikke er større enn det som ble godkjent i kommuneplanens arealdel.

### Vurdering:

En kort oppsummering av fakta knyttet til reguleringsforslaget, er at det til planforslaget er utarbeidet planprogram og konsekvensutredning med ROS-analyse. Næringsområdet i planforslaget er sammenfallende med næringsområdet vist i godkjent kommuneplan.

Husøyvegen er en del av E134 og er et statlig ansvar. Så langt har ikke staten prioritert midler til realisering av dette vegprosjektet som, når det en gang kommer, også vil omfatte en gang- og

sykkelveg. At barn og unge tidvis bruker denne vegen er klart uheldig når det langs fv547 er en eksisterende gang- og sykkelveg.

I det planforslaget som nå, etter drøftinger med fylkesmannen og fylkeskommunen, legges fram, er mulighetene for etablering av prosessindustri og tungindustri tatt ut av planen. Den næringsvirksomheten en ønsker å etablere innenfor området, er virksomhet som vil ha nytte av den havnetablering som har skjedd, og i framtida vil skje innenfor området. Framtidig virksomhet vil naturligvis måtte forholde seg til forurensningsloven med tilhørende forskrifter.

I vurderingen av visuelle konsekvenser har en lagt vekt på å vurdere konsekvensene for Avaldsnes kirke og omkringliggende område. Deler av boligbebyggelsen på Veldetun vil ha positiv effekt av de avbøtende tiltakene som blir gjort i denne forbindelse, men en har ikke sett at konsekvensene for boligbebyggelsen generelt er av en slik karakter at det er nødvendig med spesielle avbøtende tiltak ensidig for etablerte boliger.

I reguleringsplanen er strandsonen på Stutøy vist til friområde. Det vil bli etablert en sti fra sør og fram til området. Slik den framtidige situasjonen vil bli, ansees ikke Stutøy som et friområde der det naturlig å sette i verk spesielle tiltak for tilrettelegging. Det er andre områder enn Stutøy der tilretteleggingstiltak for friluftsliv vil ha større verdi og nå større grupper av befolkningen. Friområdene på Stutøy vil imidlertid være tilgjengelig for allmennheten, spesielt vil dette være naturlig når en kommer med båt.

Å gi evigvarende garantier for framtidig arealbruk er en umulig øvelse. Rådmannen vil begrense seg til å konstatere at områdene er regulert til friområde, og at det skal foreligge tungtveiende argumenter for endre denne arealbruken.

For øvrig tas merknaden til orientering.

#### 4. Regine og Per Velde sier i sin merknad:

- Peker på at det også må angis en minimumshøyde for den planlagte vollen om den skal ha noen effekt. 12 – 15 meter må være et minimum.
- Bestemmelsene inneholder krav om at lyskilder innenfor næringsområdet ikke må forstyrre lyssignalene i farleden. Mener at bestemmelsene også må inneholde krav om at lyskilder ikke må være til ulempe for tilgrensende boligområder.
- Strandsonen på Stutøy er i aktiv bruk og den planlagte vollen vil virke dominerende og redusere friluftskvalitetene på Stutøy. Strandsonebelting bør økes på bekostning av næringsområdet og på denne måten gi muligheter for å lage en voll med slakere skråninger med mer harmonisk tilpasning til eksisterende landskap og friluftsområde.

#### Vurdering:

Gjennom godkjenningen av kommuneplanen, ble det akseptert at deler av Stutøy skulle omdisponeres til næringsområde. Stutøy er en del av Husøyområdet, et svært vellykket område for næringsutvikling på Karmøy. De siste årene har fokus vært rettet mot utvikling av havnefunksjonene innenfor området. Dette har dels grunnlag i nasjonale målsetninger om å overføre mer av godstrafikken til sjøtransport, men er også et resultat av vellykkede strategiske valg gjort av Karmsund Havn IKS. Til sammen har dette ført til en arealknapphet innenfor

området som gjør at det ikke kan anbefales å omdisponere noen del av det godkjente næringsområdet til friområde.

De bearbejdede planene for den planlagte vollen tilsier, etter rådmannens vurdering, at den topografi som etableres både tar hensyn til eksisterende terreng, gir skjerming mot Avaldsnes kirke og i noen grad også gir skjerming mot boligbebyggelsen på Veldetun. Samtidig er vollen så begrenset i utstrekning at den gir mulighet for positivt å kunne nytte de gjenværende friluftsområder. Dette samtidig som vollen i seg sjøl har en utforming som gir mulighet for ferdsel. Vollen har varierende høyder mellom 14 og 17 meter.

I merknaden etterlyses det at reguleringsplanen må inneholde bestemmelser som begrenser mulighetene til å sette opp lyskilder som kan virke som lysforurensning for boligområdene. Rådmannen er opptatt av at reguleringsbestemmelser skal ha en karakter som det er mulig å håndheve og at det skal være en klart hvem som skal stå for håndhevingen. Etter rådmannens vurdering faller ikke bestemmelser om etablering av lyskilder som kan oppfattes som forurensning av beboere i tilgrensende boligområder, innenfor denne rammen. Rådmannen vil i stedet henvise til den konstruktive dialog som etter hvert er etablert mellom de næringsdrivende og beboerne i de tilgrensende boligområdene.

For øvrig tas merknaden til orientering.

### **Uttalelser innkommet etter administrativ drøfting**

#### 1. Fylkesmannen i Rogaland sier i sin uttalelse:

- Trekker sin tidligere innsigelse til planforslaget.

#### Vurdering:

Uttalelsen tas til orientering

#### 2. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen sier i sin uttalelse:

Vurderer det reviderte planforslaget opp mot fylkesutvalgets innsigelse til planforslaget 26.11.19.

Konkluderer med at vedtakspunkt 1, 2 og 4 i innsigelsen anses imøtekommet.

For vedtakspunkt 3 må det angis maksimum byggehøyde for anlegg og installasjoner tilsvarende det som gis for bygninger.

For vedtakspunkt 5 som omhandler «utforming av voll for deponering av masser» har en følgende kommentar:

- Ber om ytterligere bearbejding av tegninger med tanke på tilpasning til naturterrenget i området.
- I revidert planbeskrivelse kommer det fram at kommunen ønsker å legge til rette for en sti til friområdet. Denne må forankres i bestemmelsene som et rekkefølgekrav. Vollen må tilpasses terrenget slik at den ikke er til hinder for ferdsel og for øvrig bygger opp under friområdeformålet.

Fylkesrådmannen peker videre på følgende mangler i bestemmelsene:

- Det må klart framgå av bestemmelsene at illustrasjonene er juridisk bindende.
- Prinsipp for landskapsutforming må framgå av bestemmelsene, ikke bare beskrivelsen.

For øvrig pekes det på følgende:

- Det må være samsvar mellom illustrasjoner og plankart.
- Maksimal mengde masse som kan inngå i vollen, må framgå av bestemmelsene. Dersom det i området generes mer løsmasse enn det som kan plasseres i vollen, må det gjøres rede for hvor disse massene skal plasseres.

#### Vurdering:

Rådmannen anbefaler at fylkesrådmannens kommentarer tas til følge. Høydebestemmelsene for anlegg og installasjoner blir innarbeidet med tilsvarende høyde som for bygninger.

Illustrasjonen for utforming av vollen blir justert for å bedre tilpasningen til naturterrenget. Siden dette er en illustrasjon til en reguleringsplan, som naturlig nok ikke er en detaljert terrengplan, blir det presisert i bestemmelsene at ved detaljprosjektering skal vollen tilpasses naturterrenget.

Sti anbefales vist i plankartet med rekkefølgebestemmelse om realisering parallelt med etablering av vollen. Stien vil bli etablert med enkel standard og opparbeiding. Slik det framgår av beskrivelsen, er friområdet ikke vesentlig for befolkningen i området. Stien etableres for at det skal være mulig å komme fram til området om noen skulle ønske det. Bestemmelsene endres slik at det klart framgår at illustrasjonen er juridisk bindende og prinsippene for landskapsutforming framgår av bestemmelsene, ikke bare av beskrivelsen. Plankartet endres slik at det blir samsvar mellom dette og illustrasjon.

Beregning av masse i vollen framgår av bestemmelsene og det presiseres at eventuelle overskuddsmasser skal transporteres til godkjent deponi.

Etter rådmannens vurdering er de ovennevnte endringer grunnlag for å trekke samtlige innsigelser, og at planen kan godkjennes i kommunestyret.