

Saksframlegg

Arkivreferanse:2019/36629- 28
Saksbehandler: Synnøve Hognestad
Avdeling: Regionalplanavdelingen

Karmøy kommune - gnr 86, bnr 79, 219, 220 - Områderegulering for Stutøy - Plan 4080 - revidert planforslag

Sakens gang

| Saksnummer | Møtedato | Utvalg |
|------------|----------|----------------|
| | | Fylkesutvalget |

Sammendrag

Fylkesutvalget behandlet i møte 26.11.19 forslag til områdereguleringsplan for Stutøy – plan 4080 i Karmøy kommune.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 230 da. Nordlig del av planområdet er avsatt til friområde, i tråd med kommuneplanen. Innenfor friområdet åpner planen for at det kan etableres en voll av overskuddsmasser fra industriområdet. Kommunen mener at vollen kan gi en bærekraftig utnyttelse av overskuddsmassene ved at den bidrar til å skjerme for innsyn fra Avaldsnes.

Fylkesutvalget fremmet innsigelse til en rekke forhold, deriblant deponering av masse i friområde. Det framgår av saksframlegget at fylkesrådmannen mener en slik deponering bør skje i område avsatt til næringsformål.

Det har vært gjennomført drøftingsmøter. Kommunen har framhevet at det er svært problematisk å deponere massene på næringsområdet. Det er derfor sett på en løsning der vollen etableres i friområdet, men med en utforming av vollen som til en viss grad bygger opp under friluft- og naturformål i friområdet. Med riktig utforming vil vollen ha en positiv effekt med å skjerme kulturmiljøet på Avaldsnes fra den negative, visuelle innvirkningen industriområdet utgjør og dermed også kunne ivareta noe av den funksjonen friområdet var tenkt å ha, da det ble etablert.

Fylkesrådmannens innstilling

1. Rogaland fylkeskommune frafaller delvis innsigelsen gitt i sak 225/2019, vedtakspunkt 5 til planbestemmelse §8 som åpner for deponering av masser i friområdet. Etablering av en godt tilpasset jordvoll i friområdet kan ha god avbøtende effekt med tanke på industriområdets innvirkning på Avaldsnes. Forutsetningen for å delvis frafalle innsigelsen er 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. Det kan arbeides videre med utforming av vollen i friområdet innenfor rammene som er gitt i brev datert 04.05.2020 og grov skisse for utforming av voll datert 09.06.20.

Inge Smith Dokken
fylkesrådmann

Christine Haver
regionalplansjef

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har fremmet forslag til områdereguleringsplan for Stutøy – plan 4080.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 230 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er ca. 105 da industriområde. Av dette er ca. 65 da godkjent i reguleringsplan, mens ca. 40 da er forslag til utvidelse i samsvar med godkjent kommuneplan.

Nordlig del av planområdet er avsatt til friområde, i tråd med kommuneplanen. Industriområdet og friområdet ligger 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.

Planforslaget åpner for at det kan etableres en voll av overskuddsmasser fra industriområdet. Kommunen mener at vollen bidrar til bærekraftig utnyttelse av løsmassene ved at vollen vil skjerme for innsyn og redusere støy dersom det blir etablert virksomheter med støymisjon innenfor området.

Saken ble behandlet i fylkesutvalget i møte 26.11.19. Det ble fattet 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 jfr 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, jfr 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 terreng høyde 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.

Problemstilling

Fylkesutvalget bes tas stilling til om de rammene for utforming av voll foreslått i brev datert 04.05.2020 og skisse 09.06.2020 på en god nok måte ivaretar formålet i friområdet og den funksjonen friområdet er tenkt å ha, jfr innsigelsespunkt 5 i FU-sak 225/19, samtidig som det nasjonalt viktige kulturlandskapet på Avaldsnes blir ivarettatt.

Fylkesrådmannens vurderinger

Det framgår av vedtakspunkt 5 i sak 225/19 at deponering av masse ikke skal skje i friområdet i strid med formålet. Dersom næringsaktivitet skaper behov for skjerming, bør slikt tiltak håndteres innenfor næringsområdet. Som det er gjort greie for i saksutredningen, mente fylkesrådmannen at slik vollen var utformet ville den være et fremmedelement i et kulturlandskap av nasjonal interesse og forringe opplevelsen av kulturmiljøet rundt Avaldsnes. Vollen var også utformet slik at den kunne virke negativ på friluft- og naturverdiene i området.

Det har vært gjennomført drøftingsmøter med Karmøy. Kommunen har framhevet at det er svært problematisk å deponere massene på næringsområdet. Det er derfor sett på en løsning der vollen etableres i friområdet, men med en utforming av vollen som ikke er til hinder for friluft- og naturformål i friområdet.

Avaldsnes er omgitt av industriområder som fører til at kulturlandskapet og opplevelsen av det historiske stedet Avaldsnes forringes. Det vil derfor være avgjørende at ny aktivitet ikke bidrar til å ytterligere forringe kulturmiljøet rundt Avaldsnes. Det å plassere noe masse i friområdet kan gi god skjermingseffekt for kulturmiljøet på Avaldsnes. Dette blant annet fordi utvidelsen av industriområdet mot nord fører til at nye bygg og aktivitet knyttet til industrien kommer betraktelig nærmere Avaldsnes enn det som er tilfelle i dagens situasjon. Fylkesrådmannen mener derfor at en godt tilpasset jordvoll innenfor friområdet kan ha en god avbøtende effekt med tanke på industriområdets innvirkning på kulturlandskapet.

Dersom en voll i friområdet skal kunne aksepteres, er det 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. Fylkesrådmannen har utarbeidet en grov skisse for hvordan en slik voll kan tilpasses landskapet.

Vilkår for å eventuelt akseptere at det blir plassert masse i friområdet er at det også blir etablert en sti i området.

Forslag til løsning, med krav til utforming er presentert i brev datert 04.05.2020 med forbehold om godkjenning av fylkesutvalget.

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.