

Karmøy Kommune  
Teknisk etat  
Rådhuset  
4250 KOPERVIK

Skudeneshavn 09.11.05

**Vedr. Plan 125.12 Skudeneshavn, kvartalet Nessagadå – Selvåg – Kanalveien.  
Merknad til reguleringsendring – høringsutkast.**

Viser til planforslag 125.12 reguleringsplan for Skudeneshavn som er utlagt til offentlig ettersyn, og vil på vegne av undertegnede naboer og gjenboere (heretter kun kalt naboer ) fremlegge følgende innspill som følge av den offentlige høringen.

Som det fremgår i tidligere merknader/innspill ber vi kommunen merke seg det store engasjementet imot reguleringsendringer og forhold i forbindelse med prosjektet. Men som det er presisert tidligere er naboer ikke imot nyetableringer så lenge det er tatt nødvendige hensyn til den eksisterende bebyggelsen.

Det vises også til all støtte fra folk med tilknytning til andre steder i Skudeneshavn i form av underskrifter, hvor engasjerte folk er i å verne om Skudeneshavn.

For øvrig vil vi kommentere innkomne brev for prosjektet. Det stilles spørsmål til om det skal tas hensyn til brev fra Skudeneshavn Handelsforening da dette ikke er signert og/eller på annen måte bekreftet at det kan tilkjennegis. Brevet fra Skudeneshavn handelsforening er i saksfremstillingen datert 31.08.05, vår kopi av brev er datert 31.12.05. Vi ser at denne dato er feil, men da rett dato ikke kan bekreftes er det etter vår mening kommunens registreringsdato som må ses som rette, dvs. 02.09.05.

Når det gjelder brev fra Skudenes Forum er dette i saksfremstillingen datert 04.07.05. I vår forsendelse av saksdokumenter fra kommunen er brevet fra Skudenes Forum datert 04.03.05. Brevet er ikke vist registrert i Karmøy kommune sitt sentralregister

For øvrig fremkommer det av brevet fra Skudenes Forum at de er ”*positiv til nyetablering av næringsvirksomhet*”. Det er i brevet ikke gitt uttalelser om utforming eller type virksomhet slik vi påpeker. Det er vedtatt i styret i Skudenes Forum at de ikke skal uttale seg om noe annet en det som fremkommer i brev datert 04.03.05. Dersom det foreligger andre brev som vi ikke kjenner til og som sier noe annet, har vedkommende gått utover sitt mandat, og kan ikke tillegges saken som en uttalelse fra Skudenes Forum .

I fremleggelsen av sakspapirer fremgår det at Rogaland Fylkeskommune bare har oversendt et brev den 07.09.05 i sakens anledning. Vi registrerer at brev fra Rogaland Fylkeskommune datert 14.06.05 samt brev datert 25.08.05 ikke er medtatt i saksfremstillingen.

**Rogaland Fylkeskommune har heller ikke uttalt seg om byggeplanene, da det er forventer at disse vil endre seg vesentlig som følge av planbehandlingen.**

I utlagt planbestemmelser 125.12 er planene kalt "*mindre vesentlige reguleringsendringer*". Dette strider mot vår oppfatning av reguleringsendringen. Teknisk sjef har selv i sin vurdering av saken anbefalt at omsøkt endring skal betraktes som "*en vesentlig reguleringsendring*".

Det er ikke til å legge skjul på at utbygger har søkt om reguleringsendringer for å tilpasse reguleringsplan med planbestemmelser til bygget, for å få maksimal fortjeneste ut av investeringen.

Det normale vil være at reguleringsplaner med bestemmelser sier noe om hvordan områder skal utvikles og utbygges. Det presiseres i denne sammenheng at eksisterende reguleringsplan ikke er så gammel, samt at den nylig er revidert. Ut fra den prosess som nå pågår virker det som om Karmøy kommune foretrekker å utvikle Skudeneshavn etter metoder som beskrevet i avsnittet over.

At utbygger i tillegg tar seg tilrette med igangsetting av grunnarbeider uten at det foreligger nødvendige meldinger og tillatelser har visst heller ikke innvirkning på kommunen. Dette like lite som protester, som i hovedsak går på miljøsyn, trafikkforhold og tilpasning til den øvrige bebyggelse, fra et helt nabolag har noen innvirkning. Vi må si at vi er meget bekymret for utviklingen i saken, og saken er blitt en stor belastning for naboene.

Det er et sterkt ønske fra naboene og beboere i Skudeneshavn om å bevare byen i sin opprinnelige form og utseende. Vi ser behovet for nyetableringer og endringer, men det er et meget sterkt ønske at nye etableringer ikke ødelegger den eksisterende bykultur.

Tillater meg å gjengi André Bjerkes ord:

*"En by er ikke bare et massivt - kompleks av nyttiggjorte arealer; den er et kunstverk, frembragt kollektivt - som middelalderens katedraler, og stadig nye slektsledd bidrar til - å forme verkets linjespill. Fra dag til dag, hvert øyeblikk, hver time - blir byen skapt. Og i den store kirke, i katedralen ses det mest sublime - symbol på dette felles skaperverke. Så har da og en by sin egen stil - som alle ekte kunstverk, sin profil, i hvis markerte trekk man snart vil se - hva byen rommer: byen som idé. Et verk som menneskekrefter gjennomstrømmer, - et håndfast verk av virkeliggjorte drømmer."*

Vi vil videre presisere forhold i reguleringsplanen som for oss og mange med oss, er viktige. Det aller viktigste elementene er byggets høyde og størrelse, som vi mener vil fremstille bygget som en "gigantisk koloss" i den ellers så idylliske småhusbebyggelsen, og støyforhold pga. den enorme økningen i trafikk til og fra kjøpesenteret.

**Nå forventer vi faktisk at kommunen tar mer hensyn til den øvrige bebyggelse og naboer. Og ber kommunen om at følgende tillegg tas hensyn til i planforslaget:**

### **Tilpasninger til området**

1. Bygninger må begrenses til 2 etg. som den øvrige bebyggelse.
2. Mønehøyde skal ikke overstige kote 10,0 (noe som er vesentlig høyere en øvrig bebyggelse.).
3. Bebyggelse ha ytre fasade i hvitmalt tre.
4. I områder som ikke tidligere har vært bebygget må bygninger begrenses til 1 etg i en avstand til nabogrense på 4m.

Verden over viser utviklingen at byer som tar vare på sin historiske og fysiske kontinuitet har det beste utgangspunktet for å vinne i konkurransen om kunder og kapital. For der mennesker trives, trives også markedet.

### **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.**

*En bør unngå nedbygging av særlig verdifulle naturområder, inkl. særlig verdifulle kulturlandskap, sjø- og vassdragsnære arealer, friluftsområder, verdifulle kulturmiljøer og kulturminner.*

Vi vil også påpekte den bekymring fra Gamle Skudeneshavn om at nybygget med dets høyde ser ut til å ville skjerme for solnedgangen som sees fra bryggene og broen. Kommunen bør kartlegge det faktiske forhold i denne saken.

Etter vår mening er det grunnlag for å kreve konsekvensutredning etter følgende:

### **Plan og bygningslov ( forkortet avskrift )**

#### **§ 16-2. Krav om konsekvensutredning for planer med vesentlige virkninger**

For fylkesplaner og kommuneplaner som fastsetter retningslinjer eller rammer for fremtidig utbygging, samt for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, gjelder bestemmelsene om konsekvensutredninger i kapittel VII-a i tillegg til saksbehandlingsbestemmelsene i § 19-4, § 20-5, § 27-1 og § 27-2.

#### **Forskrift om konsekvensutredninger.**

##### **3. Planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften § 4**

*Følgende planer og tiltak skal behandles etter forskriften kapittel III dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, jf. kriteriene i § 4:*

1. *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven dersom planen omfatter eller fastsetter rammer for senere vedtak om følgende tiltak eller virksomheter:*
  - g) *reguleringsplaner for utvikling av by- og tettstedsområder.*

*Planer og tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de*

- a) *er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,*

### **3.8.3 Konsekvensutredninger**

Tiltak som fremgår av vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger skal konsekvensutredes av tiltakshaver dersom tiltaket

*\*er foreslått lokalisert innenfor eller kommer i direkte konflikt med områder for bevaring av kulturminner eller naturvernområder avsatt i reguleringsplan. Det samme gjelder for slike områder der planarbeidet er kunngjort etter*

- § 27-1 nr. 1, jf. forskriftens § 4 nr. 1 a.
- er foreslått lokalisert i friluftsområde, jf. forskriftens § 4 nr. 3 a.

Vi ber også om at kommunen og dens beslutningstakere leser Miljøverndepartementets miljøstatus i Norge og gjør seg opp en mening om dette:

#### **Miljøverndepartementets miljøstatus i Norge**

*Vår bygningsarv består av alt fra ulike typer byggverk fra middelalderen til svært forskjellige bygninger og komplekse anlegg fra nyere tid. Det er mange grunner til å ta vare på bygningsarven. Den er unik som kildemateriale for kunnskap om fortiden. Bygninger kan ha en særlig symbolverdi i et lokalsamfunn og være et viktig identitetsskapende element i omgivelsene. Skjønnhetsverdi og kunstnerisk verdi er også kvaliteter ved bygninger som gjør dem verdt å bevare. En god forvaltning av bygningsarven er viktig med tanke på å skape en bærekraftig utvikling med mindre forbruk av materielle ressurser og mindre forurensing.*

#### **4000 bygg og objekter fredet etter lov**

*I Norge er det registrert over 375.000 bygninger som er fra før 1900. Omlag 4000 bygninger og enkeltobjekter er fredet i henhold til kulturminneloven. Punktvisse undersøkelser har vist at så mye som 1 prosent av den eldre bygningsmassen forsvinner hvert år.*

*Bygd miljø utgjør en betydelig del av Norges samlede realkapital. Å forvalte bygningsarven dreier seg derfor om å utnytte en viktig del av samfunnets samlede investeringer på en fornuftig måte med hensyn til både økonomi og miljø. Undersøkelser har vist at bevaring av eldre bygninger kan gi kraftig reduksjon i forurensing, avfallsmengde og energiforbruk, sammenlignet med riving og nybygg. Å styrke bygningsvernet er derfor et viktig bidrag til en bærekraftig utvikling.*

#### **Dyrebar bygningskunnskap kan gå tapt**

*En årlig avgang på 1 prosent av bebyggelsen som er eldre enn 1900, innebærer at den praktisk talt vil være borte om 80 år. Det er dramatisk, både med tanke på økonomisk tap og de kulturhistoriske verdier som i så fall blir borte. I gamle hus ligger dessuten unik kunnskap om materialbruk. Håndverkere har i generasjon etter generasjon testet ut hva ulike materialer er gode for, og hvordan de bør behandles. En indikator på dette er at det ved forrige århundreskifte var snaut 50 forskjellige materialer i byggebransjen. Alle var gjennomprøvd, med erfarte styrker og svakheter. Ved dette århundreskiftet er det minst 40.000 materialer på markedet, og for de fleste er kunnskapen dårlig om funksjon og holdbarhet over tid.*

*At gammel bebyggelse blir borte, fører også til økt belastning på miljøet. Selv om andel nybygg bare utgjør 1 - 2 prosent av bygningsmassen, er bygg- og anleggssektoren en av de mest miljøbelastende bransjene. Byggavfall utgjør totalt 1.2 millioner tonn. Om lag 1 million tonn av dette avfallet kommer fra riving og rehabilitering. I denne avfallsmengden er det anslått at det finnes 30.000 tonn farlig avfall.*

#### **Vernehensyn må innarbeides**

*For å ta bedre vare på bygningsarven må vernehensyn innarbeides på alle relevante områder, og på et bredest mulig grunnlag. At kunnskap om kulturhistorisk viktig bebyggelse er tilgjengelig for alle aktører, er en forutsetning for å lykkes. De omfattende og i verdenssammenheng unike registreringene som er gjort når det gjelder eldre bebyggelse i Norge, er fra og med år 2000 blitt tilgjengelig for kommunal forvaltning i hele landet gjennom Nasjonalt bygningsregister. Dette vil i årene som kommer bli et kraftig verktøy for å bringe fram kunnskap om kulturminner og*

*kulturmiljøer i det kommunale plan- og byggesaksarbeidet. Kommunene spiller en nøkkelrolle i bygningsvernet gjennom byggesaksbehandlingen, og har i tillegg muligheten til å regulere områder til spesialområde bevaring etter plan- og bygningsloven. Gjennom slik regulering sikres verneverdige bebyggelse mot vilkårlige inngrep.*

*Fredning av byggverk er det sterkeste virkemiddelet for å sikre varig vern. Dette blir brukt for byggverk av nasjonal verdi, og for å sikre geografisk, sosial, tidsmessig og etnisk bredde i den varig vernede bygningsmassen. De siste årene er det gjennomført en rekke landsverneplaner med ulik bygningshistorisk tematikk.*

#### **Forskning et viktig innsatsområde**

*Også når det gjelder bygningsarven, er forskning på årsaker til og botemidler mot naturlig nedbrytning et viktig innsatsområde for å sikre varig vern. Materialkunnskap og mestring av tradisjonelle håndverksteknikker er satsingsområder.*

*De raske forandringene i samfunnet bidrar til økt press på deler av bygningsarven. Det gjelder blant annet by- og tettsteder og gamle industriområder. Derfor har kulturminneforvaltningen engasjert seg i by- og tettstedsutvikling for å få fram at kulturminneverdiene blant annet kan spille en positiv rolle med tanke på identitet og trivsel, og at bevaring og utvikling kan forenes. Det forskes også på miljøregnskap og totaløkonomi for eldre bygårdsbebyggelse for å påvise at bevaring ofte vil være et bedre alternativ enn riving og nybygg. Slike tiltak er med på å skape et bredere grunnlag for kulturminnevernet og øke mulighetene for at viktige deler av bygningsarven blir tatt vare på.*

## **Miljøhensyn**

Begrensning av forurensing må også presiseres at de gjelder for eksisterende bygninger i området. Ved etablering av kjøpesenter vil dette få særlig negativt innvirkning på et så sårbart boligområde som det her er snakk om. Eksisterende småhusbebyggelse er eldre bygninger med liten eller ingen mulighet for lydisolering eller begrensning av inntak av luftforurensinger, uten at dette vil medføre store kostnader for den enkelte.

Den økte forurensingen vil i hovedsak øke som følge av etableringen av dagligvarebutikken. En dobling av salgsarealene og med en sannsynlig endring i åpningstidene vil det forventes en økt omsetning. Dette vil gi utslag i økt trafikk til og fra butikken i åpningstiden og også en økning i tungtrafikken i forbindelse med vareleveranser utenom åpningstidene.

Det kan heller ikke forventes at eksisterende lokaler for dagligvare i samme område vil nedlegges, her må det forventes at det etableres konkurrerende dagligvarevirksomhet. Det vil føre til dramatisk økning i trafikk og forurensingen. I teknisk sjef sin vurdering er støv og støyforhold basert på nåværende trafikk telling, og det er medtatt bestemmelser for nybygget. En vurdering samt tiltak for eksisterende bygninger basert på forventet trafikk er forholdet det må tas hensyn til i reguleringsplanene.

Teknisk sjef mener også i sin vurdering at ”utbyggingen ikke vil ha noen konsekvens for barn og unges fysiske leke- og øvrige aktivitetsmiljø”. Her mener vi at han ikke har tatt hensyn til eksisterende lekeområder i Nessagadå som ligger helt ut til eksisterende vei. Med den økende trafikk som skyldes denne etableringen, vil det nødvendigvis være kunder som kommer utenfor Skudeneshavn og kjører til området. Nessagadå, som er snarste vei til og fra hovedveien og vil dermed få økende trafikk.

Viser i denne sammenheng til:

### **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**

#### **5. Krav til fysisk utforming**

*Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:*

- a. *Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*

Vi vil oppfordre kommunen til å fremme tiltak som begrenser trafikkøkningen og henviser til muligheter som kommunen har i reguleringsprosessen:

#### **Miljøverndepartementets veiledning i reguleringsaker**

Departementets støyretningslinjer skal legges til grunn og innarbeides i planene. Kommunen som planmyndighet skal vurdere de støymessige konsekvenser av en plan, bl.a. ved planlegging av nye eller utvidelse av eksisterende støyskaperende tiltak i nærheten av støyømfintlige områder. Det forutsettes at støyanalyser følges opp ved at konkrete støydempende tiltak tegnes inn på reguleringsplankartet. Rettsvirkningen følger av det som fastsettes i reguleringsbestemmelsene, f.eks. at det skal føres opp støyskjermer som vist på planen. Av hensyn til planens gjennomføring bør for eksempel støyskjermerne tegnes inn på grunn som er regulert til offentlig veg. I bestemmelsene bør også skjermenes høyde og utførelse angis.

- **Selv om det ikke er adgang til konkurranse- eller bransjeregulering, kan det i plan settes forbud mot større kjøpesentre og varehus, eller at forretningsvirksomheten skal avgrenses til slike tider av døgnet, eller ha en slik karakter at den ikke virker unødig forstyrrende for strøket. Se ellers veileder T-1317 om planer og bestemmelser for kjøpesentre.**

Utformingen av uteareal for barn og unge skal legges opp slik at det er god tilgjengelighet, trafiksikkerhet, adkomst, sikring mot støy, forurensning og annen helsefare. Dette gjelder alle utearealer barn bruker, ikke bare lekeplassene. I tillegg kreves:

- bestemte minstearealer til de ulike formål
- egnethet for lek og opphold på ulike årstider og for ulike aldersgrupper
- mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

#### **Bestemmelser til forretninger**

Her vil det være særlig aktuelt med bestemmelser om plassering av ulike funksjoner innen formålet, spesielt trafikkgenererende virksomhet som kjøpesenter, større varehus og garasjeanlegg / parkering. Bestemmelser om forbud mot slik virksomhet i planområdet kan også gis, dersom hensynet til trafikken og nærmiljøet tilsier det, eller det vil være i strid med vedtatte regionalpolitiske målsetninger. Gjennom reguleringsbestemmelser kan det differensieres mellom ulike typer handelsvirksomhet som kan tillates innenfor området. Differensieringen må være begrunnet i de forhold som er nevnt ovenfor. Jfr. veileder T-1317.

Det forutsettes at en er omhyggelig ved utvelgelse av det som skal bevares, og at en har faglig begrunnelse for dette. Reguleringsplanen bør derfor utformes i samråd med den aktuelle fagmyndighet.

Det kan gis bestemmelser som setter krav til materialer, fargevalg, stiluttrykk, utbedring, rivingsforbud og krav om saksbehandling (f.eks. uttalelse fra kulturminneforvaltningen i fylkeskommunen). For bevaringsverdig bebyggelse bør den videre bruken fastsettes. I de fleste tilfelle bør eksisterende bruk opprettholdes.

Med hensyn til arkeologiske kulturminner kan det gis bestemmelser som regulerer bl.a. skjerming, sikring og fysiske inngrep.

Vi vil påpeke at Skudeneshavn er særdeles sårbar for selv mindre endringer pga. sin utforming og alder. Skudeneshavn kan ikke sammenlignes med andre tettsteder og må derfor sees på som et særegent og unikt område.

For øvrig forbeholder vi oss rettet til kreve granneskjønn, samt påklage en fremtidig byggsak.

Håper og tror at kommunen går grundig gjennom saken og fatter vedtak basert på samfunnsmessig god planlegging, fornuftige prosesser og forsvarlig saksbehandling.

Følgene naboer og gjenboere står bak denne merknaden:

.....  
Trond Randeberg  
Nessagadå

.....  
Helge Aase  
Nessagadå

.....  
Annabel Øie Larsen  
Selvåg

.....  
Kjell Myhre  
Selvåg

.....  
Alf Hansen  
Nessagadå

.....  
Kurt Larsen  
Kanalveien

.....  
Elsa Steen  
Nessagadå

.....

.....

.....

Kopi:  
Rogaland Fylkeskommune v/kulturseksjonen.  
NRK Rogaland avd. Haugesund