

## SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLANENDRING 499-12

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

### VED PLANOPPSTART:

### OFFENTLIGE INSTANSER:

#### **1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 15.09.2022 (Saksnr. 2022/49603, DOC nr. 6)**

Det ligger flere offentlige friområder i nærområdet, og kommunen bør vurdere om det er behov for noe offentlige parkering for å lette allmennhetens tilgang til friområder og strandsoner.

Behov for parkeringsareal må også sees i sammenheng med regulert fritidsbebyggelse/ naust og småbåtanlegg i nord. En omregulering av F2 kan medføre at parkeringsbehovet for naust og småbåtanlegg må løses på et mindre areal i bakkant av naustområdet. Dette alternative arealet framstår nokså bratt, og en opparbeiding av parkeringsplasser vil kunne medføre en del større terrenginngrep. Begge områder ligger i 100-metersbeltet hvor hensynet til bl.a. landskap skal tillegges særlig vekt.

Vi ber kommunen ta dette med i sin vurdering.

#### Forslagsstillers kommentar:

Det bør nevnes at tiltakshaver eier tomten til naustene mot nord (140/303)

Her har man allerede prosjektert naust med parkeringsareal på østsiden av naustene, og dette lar seg løse med mindre terreng inngrep. Her er byggesøknad av 6 naust allerede godkjente (Saksnr. 20/5371) med 8 biloppstillingsplasser, som skal dekke 13 stk. båtplasser. (Kommunes kra er 0,2 parkering pr. båtplass.)

Vi er uenig i at vi skal avsette areal /parkering for friområde, F2 er i plan Osnes avsatt til naustområde, men parkering er nå løst i byggesak innenfor formål naust og derfor ønskes F2 omgjort.



Figur 01 – Biloppstillingsområdet for tilkomst til tursti første steg (oransje bygg) + parkering allerede godkjent.

Administrasjonens kommentar:

**2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 21.09.2022 (Ref; 2022/9467)**

Me Syner til kommunen si oversending, dagsett 06.09.2022.

Alle bustadene har parkeringsareal, enten på felles parkeringsareal eller på eigen tomt.

Tilgrensande plan id 467 Osnes har eit naustområde i sør som skulle bruke dette område til parkering i følgje til planskildringa til planen. Dette kjem likevel ikkje fram i føresegna. Det er same grunneigar som eig naustområde og dei ønskjer å etablera parkering innanføre område N for å få en betre samanheng i utbygginga.

Me har ingen vesentlege merknader til den førelegne endringa av planen, men me vil påpeike at endringa ikkje må føre til at naustområdet vert større, og dermed beslagleggje jordbruksareal eller strandsone for å kunne etablera parkeringsareal i nærleiken. Me legg elles til grunn at planendringa held seg til føresegna i kommuneplan for regulering av området.

Forslagsstillers kommentar:

Innenfor naustområdet er det allerede søkt og godkjent naust og 8 parkeringsplasser, disse plassene skal være tilgjengelig for de som har båt og naust innenfor området. F2 har ikke tilknyttet noen rekkefølgekrav opp mot regulerte boligområder i plan Osnesbakken.

Administrasjonens kommentar:

### **3. Statens vegvesen, mottatt 27.09.2022**

Statens Vegvesen, statlig fagmyndighet innenfor vegtransport og trafiksikkerhet.

Våre merknader til planforslaget

Vi legger til grunn at avkjørsel er felles for eiendommene 140/293 og 140/84, og at den opparbeides etter gjeldende krav i håndbok N100, deriblant krav om frisikt. Siktsonen bør reguleres i plankartet. Videre anbefaler vi at det opparbeides snuplass på egen eiendom slik at en unngår rygging ut på Osnesbakken.

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader.

#### Forslagsstillers kommentar:

Deres merknad er tatt til betraktning og vi ivaretar siktsonen i krysset.

#### Administrasjonens kommentar:

### **PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:**

#### **1. Merknad nr. 1, mottatt 15.09.2022**

Spångberg Berit, tomt 140/10

Ifølge meldingen er dette kun en endring i kart. Dette stemmer ikke. Av tegningene fremgår det at Sørvik planlegger å bygge et hus på tomten.

Det er en feilvurdering å la fellesparkeringen forsvinne. Denne fellesparkeringen har flere parkeringsplasser enn parkeringen på Sørviks tomt. Parkeringen på Sørviks tomt vil i hovedsak være forbeholdt de som bruker naustene. Det vil ikke være særlig plass til andre der pga. deres biler mm. Det er slett ikke alle som har egen parkering ved husene til gjester slik det her hevdes.

Vi er redd det vil bli parkering i veibanen enten ved Sørviks parkeringsplass eller oppe ved den eksisterende parkeringsplassen. Besøkende til eiendommene nordøst for nausttomten har parkert i svingene, noe som har skapt en trafikkfare.

Dette prosjektet vil også ha noe å si for veien ned til nausttomten i og med at trafikken økes. Veien er ikke dimensjonert for den økte trafikken. Det er to bolighus der i dag.

Ifølge skrevet går veien ned til kystlinjen. Det gjør den ikke. Veien er privat og går til bolighus.

#### Forslagsstillers kommentar:

Reguleringsendringen er endring kun i kart og ikke i bestemmelser.

Oppføring av bolig er søknadspliktig, og en byggesøknad med eget nabovarsel vil då komme senere i den forbindelse.

Ang. parkeringsareal for naust i tilgrensende plan viser vi til kommentar til Statsforvalteren i Rogaland innspill hvor vi dekker dette temaet.

Alle andre boliger skal ha eget parkeringsareal, enten på eget tomt eller på annet felles parkerings areal iht. reguleringsbestemmelser i plan Osnesbakken, F2 har ikke tilknyttet noen rekkefølgekrav opp mot regulerte boligområder.

Administrasjonens kommentar:

**2. Merknad nr. 2, mottatt 16.09.2022**

Madsen Elisabeth, tomt 140/84

Vann og avløp går over Deres tomt og vi forventer at utbygger/eier tar kostnad med flytting av denne.

Grensen mellom tomtene går over vår innkjørsel. Vi vil som i dag ha adkomst til huset vårt. og veien som ble bygget ca. på 50 tallet. blir som i dag bredde ca. 4 meter.

Vi ønsker også å bygge en betong mur mellom tomtene og sette opp vedlikeholdsfritt gjerde.

Vi stiller oss undrende til at fellesparkering / friområde kan bli solgt til boligformål.

Forslagsstillers kommentar:

Utbygger påtar seg alt ansvar og kostnader for omlegging av VA som berøres av utbyggingen.

Avkjørsel blir opprettholdt slik som det er i dag og i etterkant kan det inngå en tinglyst veirett.

Tiltakshaver er positiv til mur, men dere må sikker søke eller melde om dette.

Administrasjonens kommentar:

**3. Merknad nr. 3, mottatt 19.09.2022**

Hetland Sigve, tomt 140/76

Vi er uenige i at aktuell tomt reguleres om til boligformål.

Det medfører ikke riktighet at aktuell tomt ikke er i bruk som parkeringsplass. Tomten er i utgangspunktet regulert til dette formål, og vi observerer at den er i hyppig bruk av gjester tilhørende beboere i Osnesbakken. Turstien som krysser deler av tomten er flittig brukt av barn og voksne da den binder sammen friområdene mellom Osnesbakken og Tuhaugvegen. Nevnte tursti er også startpunktet for pilgrimsturen til Olavskilden.

Varslet hus på aktuell tomt kan ikke overstige mønehøyde på 6meter fra tomtens laveste punkt slik tomten fremstår per dags dato. Vi viser til gjeldende reguleringsplan for Osnesbakken.

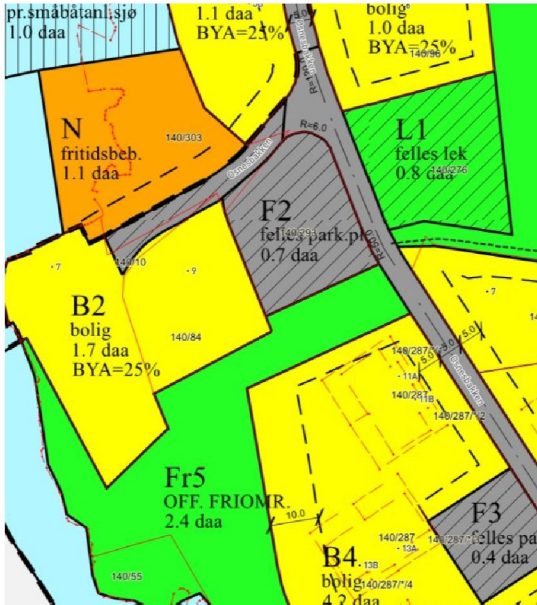
Forslagsstillers kommentar:

Arealformål parkering F2 har ikke bestemmelse som tilknytter denne til bebyggelse innenfor plan Osnesbakken, men er nevnt i plan Osnes som parkering for naust og småbåthavn.

Det er tydelig at reguleringsplanen plan467 har etablert offentlig friområdet (felt FR5) som leder opp til Osnesbakken, og det er veldig sannsynlig at man har tenkt at denne skal sikre tilknytning til kystlinjen og at man på det basis har etablert turstien etter 2007.

Vi har observert at noen har etablert privat grusvei over dette partiet, noe som helt klart ikke var intensjonen i planen. Denne "private" grusveien som går over offentlig friområde, går også gjennom planområdet vårt i plan 499-12 hvor den ender som en utkjørsel ut i kommunal veg.

Parallelt med denne grusveien er det etablert 80 kvm uteoppholds areal som man lett kan misforstå som privat tilhørende huset mot sør (det er den ikke), 50 kvm av dette arealet med plan, tilhører offentlig friområde i tomt 140/276, mens resterende 30 kvm tilhører tiltakshaver av denne planen i tomt 140/293.



Figur 2 – Gjeldene reguleringsplan 499 med tomte grenser.



Figur 2 – Tomte grenser over dagens Ortofoto.

Det er ikke varslet om noe hus, vi søker kun om reguleringsendring av formål. Bolig i ettertid må søkes og nabovarsels.

#### Administrasjonens kommentar:

#### **4. Merknad nr. 4, mottatt 19.09.2022**

Skjølingstad Rune, tomt 140/287

UENIG!

Liker ikke verdiforringelse av Våre boliger med tap av utsikt Nordover, vi mister også Fellesparkeringen til nabolaget som ofte er i bruk! skjønner heller ikke hvordan 2-etasjer enebolig kan settes opp! Alle boligene på feltet er max mønehøyde 6-meter 1 etasje! Det er også en felles sti som går igjennom området.

Dette kom som lyn fra klar himmel!

Forslagsstillers kommentar:

Utsikt er ingen rettighet.

Angående parkeringsarealet som det henviser til "fellesparkering til nabolaget" og tursti viser vi til svar merknad 3 ovenfor.

Fremtidig bebyggelsen i B2 skal følge gjeldene bestemmelse i PLAN 499.

§4 Bebyggelsen i området ellers kan ikke ha gesimshøyde over 4,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt og mønehøyde ikke høyere enn 8,5 meter fra tilstøtende terrengs laveste punkt. Høyden regnes ut fra eksisterende terreng.

Administrasjonens kommentar: