

Planbeskrivelse

1027 - KONG FERKING - 22/212, 214 m.fl.

Arkivsak: Acos-websak 20/4004 esa-sak 17/332
Arkivkode: PLANR 1027
Sakstittel: PLAN 1027 - DETALJREGULERINGSPLAN FOR KONG FERKING - 22/212 MFL.

Godkjent i Karmøy kommunestyre 19.10.2020



Ortofoto – Feringstad havn

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Procon AS	Før førstegangsbehandling
2	Karmøy kommune	Til førstegangsbehandling/offentlig ettersyn
3	Procon AS	Før andregangsbehandling
4	Karmøy kommune	Til andregangsbehandling/2. gangs offentlig ettersyn
5	Karmøy kommune	Endret i henhold til HTM 09.06.20, saksnr. 75/20 (endringer gjort i kap 4.14) til 2. gangs offentlig ettersyn
6	Karmøy kommune	Til sluttbehandling/vedtak av plan: oppdatert tidslinje, samt mindre endringer og tilleggstekst

Forord

Planframlegget blir fremmet som ny reguleringsplan etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-3, detaljplan. Kong Ferking AS v/ Martin Dahl er tiltakshaver.

Procon AS har vært engasjert av tiltakshaver til å utarbeide planen.

Sentrale personer i planarbeidet er Marte Aarak, Yvonne Løvseth og Bergitte Hatteland Flatebø fra Karmøy kommune, Randi Huseby og Kjell G. Ekornerud fra PROCON A/S.

Reguleringsplanen omfatter følgende dokument:

1. Reguleringsplankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse (dette dokumentet)

Dokument 1-2 er juridiske dokument og skal utfylle hverandre

Innhold

Forord	2
Kapittel 1: Bakgrunn for og formålet med planarbeidet	5
Kapittel 2: Planprosessen	5
2.1 Merknader som kom inn til varsel om oppstart:	5
2.2 Merknader som kom inn til planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn:	6
2.3 Merknader som kom inn til planforslaget som var utlagt til utvidet offentlig ettersyn:	6
2.4 Tidslinje – fra oppstartsmøte bolig til oppstartsmøte fritidsbolig	8
Kapittel 3: Planstatus:	9
3.1 Reguleringsplaner	9
3.2 Kommunale planer	9
3.3 Overordnede planer	11
Kapittel 4: Beskrivelse av planområdet og planforslaget	12
4.1 Plassering og størrelse på planområdet	12
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende areals arealbruk	12
4.3 Plassens karakter	13
4.4 Kulturminner	13
4.5 Naturmangfold loven	13
4.6 Strandsone	14
4.7 Landbruk	14
4.8 Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)	14
4.9 Barn og unge, friluftsliv/ grønne interesser	14
4.10 Eksisterende virksomhet i området	15
4.11 Vann og avløp	15
4.12 Type bebyggelse og adkomst	15
4.13 Estetikk/ arkitektonisk utforming	16
4.14 Trafikkforhold	16
4.15 Universell tilgjengelighet	17
4.16 Teknisk infrastruktur	17
4.17 Grunnforhold	18
4.18 Tilstand eksisterende bygning	18
4.19 Eksisterende kai	18
4.20 Stormflo og havstigning	19
4.21 Bølgepåvirkning	20
4.22 Støyforhold og lukt	20
4.23 Energiforsyning	21
4.24 Folkehelse perspektivet	21
4.25 Infrastruktur og kollektiv tilgjengelighet	21

Kapittel 5: Planforslaget	23
5.1 Arealformål	23
5.2 Gjennomgang av de ulike arealformålene.....	24
Kapittel 6: Risiko og sårbarhetsanalyse	26
6.1 Innledning.....	26
6.2 Risikomatrise	26
6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak.....	28
6.4 Avbøtende tiltak.....	29
6.5 Konklusjon.....	34
Kapittel 7: Innspill til planarbeidet	35
7.1. Uttalelse til oppstart av reguleringsarbeidet	35
7.2. Uttalelser til offentlig ettersyn.....	35
7.3. Uttalelser og private merknader til utvidet offentlig ettersyn	39
Kapittel 8: Vedlegg.....	57

Kapittel 1: Bakgrunn for og formålet med planarbeidet

Kong Ferking AS v/ Martin Dahl er tiltakshaver av planarbeidet, han har engasjert PROCON AS til å utarbeide reguleringsplan. Karmøy kommune er planstyremakt og har ansvar for den formelle behandlingen av planen.

Planområdet er ca. 1,9 da, bestående av eksisterende fabrikkbygning og tomten rundt (gnr/ bnr 22/214 og 212), inkl. langsliggende kommunale kai og adkomst til denne, samt areal for lekeplass på gnr/bnr 22/196 (kommunal).

Bakgrunn for planen er at tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for etablering av konsentrert fritidsbebyggelse og naust med parkering. Planen legger opp til 12 fritidsboliger og ca. 12 naust. Eksisterende bygning nyttes til naust og parkering.

Kommunen har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav til utarbeiding av planprogram og konsekvensutredning. ihht. Plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 4-2.

Kong Ferking AS står som eier av gnr. 22 bnr 212, 214.

Kapittel 2: Planprosessen

Grunneiere i nærheten samt viktige offentlige etater ble varslet skriftlig om oppstart av planarbeidet. I tillegg ble oppstart av planarbeidet kunngjort i Karmøynytt og på www.karmoy.kommune.no ifbm. krav i PBL til digital kunngjøring. Innkomne uttalelser og kommentarer i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid er vurdert, og i størst mulig grad hensyntatt. Frist for innspill var satt til 03.03.2017. Avgrensing av planområdet slik det ble meldt under oppstart går fram av figuren under.

2.1 Merknader som kom inn til varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavdeling 20.02.17
2. Statens vegvesen, Rogaland vegkontor 02.03.17
3. Riksantikvaren..... 17.03.17
4. Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen 20.03.17
5. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen..... 07.03.17

Planforslaget ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 09.11.17 - sak 159/17 og følgende vedtak ble fattet:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til reguleringsplan for Kong Ferking datert 09.11.17 legges ut til offentlig ettersyn. 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 17.01.18. I denne utleggelsen manglet et vedlegg til planbestemmelsene. Denne mangelen medførte at planforslaget måtte legges ut til nytt offentlig ettersyn. I denne sammenheng konkluderte kommunen også med å sende ut et bredere varsel (til alle som ligger til Ferkingstad havn, ikke bare de som ligger innenfor eller grenser til planområdet), ettersom det hadde vært etterspurt varsling fra grunneiere omkring planområdet. Planforslaget ble utlagt til nytt, utvidet offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 30.01.19.

2.2 Merknader som kom inn til planforslaget som var utlagt til offentlig ettersyn:

1. Rogaland Fylkeskommune, kultur.....05.01, 02.11 og 16.11.18
2. Karmsund Havn IKS..... 11.01.18
3. Kystverket Vest..... 04.01.18
4. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen..... 11.12.17
5. Fiskeridirektoratet 01.12.17
6. Haugaland Kraft 30.11.17
7. Direktoratet for mineralforvaltning..... 30.11.17
8. Fylkesmannen i Rogaland 27.11.17

2.3 Merknader som kom inn til planforslaget som var utlagt til utvidet offentlig ettersyn:

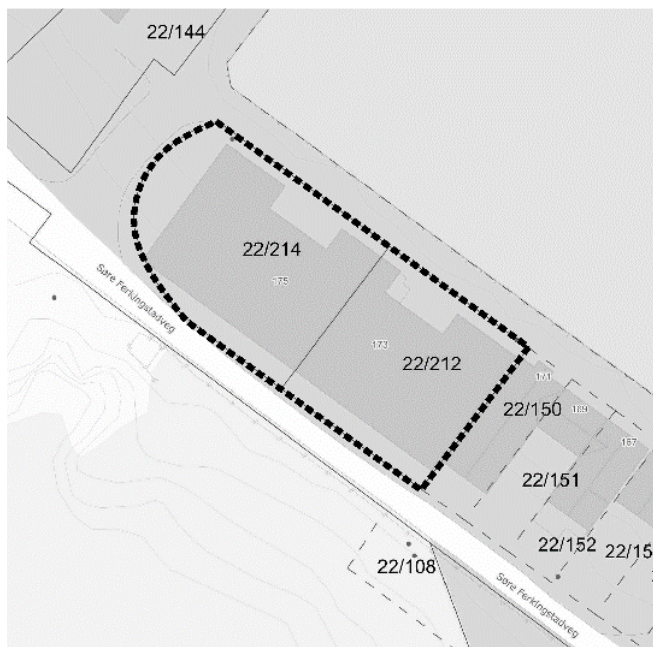
A. Uttalelser:

1. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen...11.01. og 30.01.19
2. Kystverket Vest..... 17.01.19
3. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen..... 08.01.19
4. Fiskeridirektoratet 30.01.19
5. Fiskarlaget Vest..... 04.02.19
6. Fylkesmannen i Rogaland 11.01.19

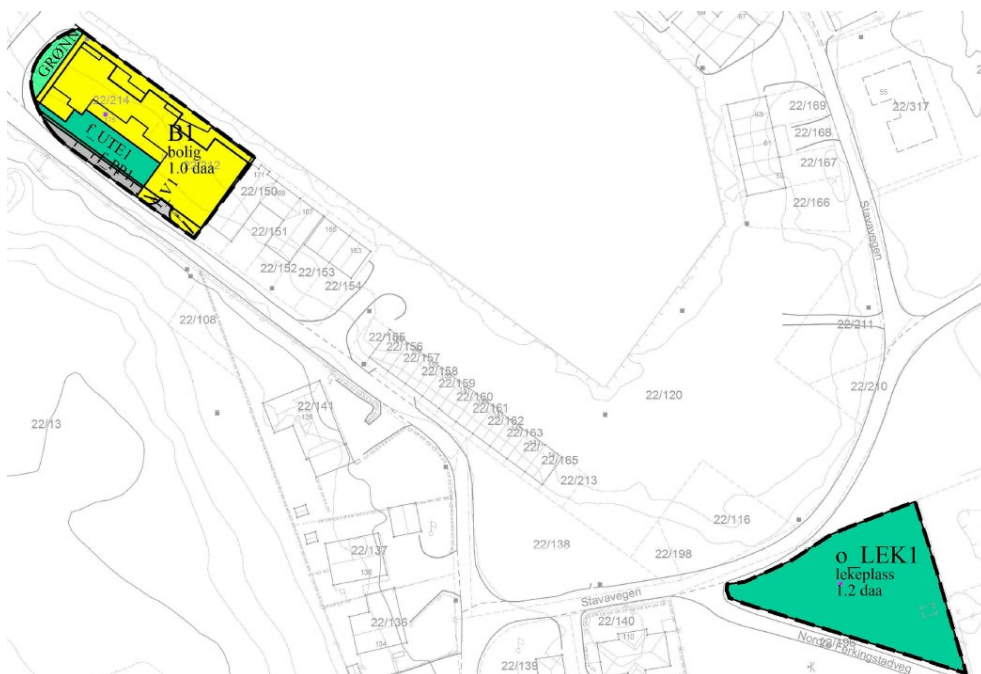
B. Private merknader:

1. Tor Austad Nes..... 21.01.19
2. Novaform på vegne av Kong Ferking AS v M. Dahl..... 23.01.19
3. Ann-Esther Liknes 29.01.19
4. Karl Sigurd Tønnesen.....29.01. og 30.01.19
5. Borghild Lurane Tønnesen 29.01.19
6. John Olav Nessa 31.01.19
7. Albert Ferkingstad..... 29.01.19
8. Jacob Ferkingstad..... 30.01.19
9. Elisabeth Thorheim og Bjørn Ove Ådland 29.01.19
10. Geir Sigurd Ådland 30.01.19
11. Nina Ådland 30.01.19

Forslagsstillers merknadsbehandling i forbindelse med både oppstartsvarsel, offentlig ettersyn og utvidet offentlig ettersyn fremgår av kapittel 7.



Avgrensing av planområdet slik det ble meldt ved oppstart



Plankartet som var 1.gangsbehandlet

2.4 Tidslinje – fra oppstartsmøte bolig til oppstartsmøte fritidsbolig

I oversikten nedenfor er aktivitetene for planarbeidet satt opp i kronologisk rekkefølge fra oppstartsmøte for regulering til bolig til oppstartsmøte for regulering til fritidsbolig:

- Oppstartsmøte regulering bolig 20.01.17
- Mottatt reguleringsplanforslag bolig 21.08.17
- Justeringer sendt til Karmøy kommune
(datoer fra fagkyndig) 26.09.17
17.10.17
19.10.17
- (planen har byttet saksbehandler etter dette og vi har derfor ikke disse dokumentene i sakssystemet, da de trolig er innkommet på mail)*
- Planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn 27. 11.17
(behandlet i HTM 09.11.17)
- Innsigelse fra Rogaland fylkeskommune, behov for arkeologiske registreringer innenfor areal for lekeplass (arealet ble lagt inn etter oppstart) 05.01.18
- Krav om lekeplass 02.03.18
(fagkyndig har lagt inn dette punktet og vist til denne datoen, kommunen har ikke noe skriftlig på dette, men viser til utgående brev ang. lekeplassen 10.10.18 hvor det vises til tidligere møter og samtaler ang. tema. Oppstartsmøtereferatet sier at lekeplass kan dekkes gjennom regulering av lekeplass på 22/196. Fagkyndig hadde ikke lekeplassen med i planavgrensningen som var lagt ved oppstartsvarselet. Lekeplassen var med i planforslaget som var 1.gbh. og utlagt til offentlig ettersyn)
- Arkeologisk registrering (datoer fra fagkyndig. I tidsgapet fra innsigelsen kom (05.01.18) til det ble bestilt utgraving, har ballen ligget hos tiltakshaver, da det er de som må gi skriftlig aksept av kostnadene ved registreringen, for at arbeidet blir satt opp på fylkeskommunens bestillingsliste.)
- Bestilte utgraving (dato fra fagkyndig) 05.10.18
- Fylkeskommunen skulle grave 31.10.18
- Fylkeskommunen trakk innsigelsen 02.11.18
- Utvidet offentlig ettersyn 21.12.18
(dette da kommunen hadde glemt å legge ved tegninger som var bundet opp gjennom bestemmelsene i saken som gikk til 1. gbh. i HTM)
- Stoppet reguleringssak bolig (punkt og dato fra fagkyndig) 14.02.19
- Møte hvor videre framgang og muligheter for prosjektet ble diskutert (pga. feilen i kommuneplan ang. boliger i Ferkingstad havn. Dette var et tema som Kystsverket tok opp i forbindelse med sin uttalelse til offentlig ettersyn) 21.02.19
- I møte ble administrasjonen informert om at det var ønskelig å gå for fritidsbolig. 02.04. 19
- Oppstartsmøte regulering fritidsbolig 26. 04.19

Kapittel 3: Planstatus:

3.1 Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert. En må derfor regulere planområdet før en kan gå videre med utbyggingsplanen.

Tilgrensende plan nr. 1015 – Ferkingstad Havtun vest for planområdet er godkjent med 23 fritidsboliger. Denne reguleringsplanen omfatter også opparbeidelse/utbedring av Søre Ferkingstadveg fra Havtun frem til Stavavegen. I plan nr. 1015 for Havtun inngår også opparbeidelse/utbedring av krysset mellom Søre Ferkingstadveg og Stavavegen.

3.2 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel:

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til blandet formål, samt noe område til LNF (lekeplassen).

I forbindelse med foreliggende planarbeid har kommunen blitt gjort oppmerksom på bestemmelsen for blandet formål i kommuneplanens arealdel, hvor det viser seg at i kommuneplanen som ble vedtatt ikke åpnes for bolig i Ferkingstad havn. I kommuneplanen som ble vedtatt i kommunestyret var teksten i planbestemmelsene slik:

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål.

Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens

*skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. **Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.***

I teksten som har ligget i kommuneplanens bestemmelser, den versjonen som har vært brukt siden vedtaket, har ikke siste setning vært med. Dette er noe kommunen finner veldig beklagelig (med tanke på at foreliggende planarbeid var igangsatt med tanke på boligbebyggelse), da den bestemmelsen som ble vedtatt er den gjeldende. På denne bakgrunn har administrasjonen i forbindelse med foreliggende planarbeid informert om at kommunestyrets vedtak vil følges opp, og tiltakshaver har i denne forbindelse gått fra å planlegge boligbebyggelse til å legge til rette for fritidsbebyggelse.

Kommuneplanens bestemmelser ble korrigert 19.02.19, hvor siste setning angående Ferkingstad havn ble innarbeidet.



Utsnitt fra kommuneplan

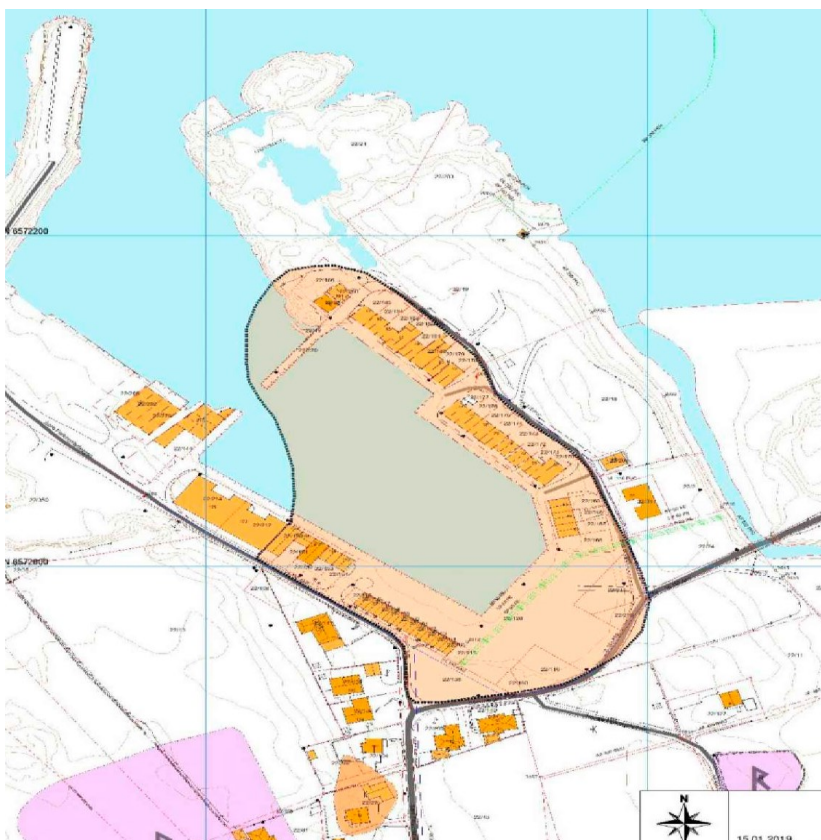
Kulturminneplan:

I kommunens kulturminneplan er Feringstad havn listet som A-objekt (Områder som bør reguleres til bevaring) og beskrevet slik:

Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en open bukt med båtstø her. Dagens hamn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er fra 60- tallet. Det er ikke bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten av naust, kaier og molo utgjør i dag.

Det er ønskelig at disse objektene og områdene reguleres til bevaring med hensynssone jf. plan- og bygningslovens §12-6. Dersom de faller inn under et område eller ligger i nær tilknytning til et område det skal utarbeides reguleringsplan for, skal de inkluderes og reguleres med hensynssone.

Området som planen for Kong Ferking omfatter ligger utenfor A-området (se illustrasjon under). Kommuneantikvaren har vært involvert i forbindelse med planarbeidet og Rogaland fylkeskommune, ved kulturarvseksjonen er varslingspart.



Illustrasjon over Ferkingstad havn som viser A-områder for kulturminnemerker i kommuneplanen.

3.3 Overordnede planer

I fylkesdelplan for universell utforming er det en overordnet målsetting at universell utforming skal være førende strategi i all fysisk planlegging. Bestemmelser med krav om universell utforming skal innarbeides i alle reguleringsplaner der dette er relevant.

I FINK er fiskerihavna ved planområdet omtalt som fiskerihavn frå 1900-tallet, noe en må hensynta i planarbeidet.

Kapittel 4: Beskrivelse av planområdet og planforslaget

4.1 Plassering og størrelse på planområdet



Ortofoto - Ferkingstad havn

Planområdet ligger i Ferkingstad havn på Ferkingstad. Solrik plassering med hovedutsikt ut mot havnebassenget. Planområdet med parkering er ca 1,9 daa. I tillegg kommer lekeplass på 1,19 daa.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende areals arealbruk

Planområdet som tilsvarer tomten med et areal på 1,9 daa består i dag av en bygning på 1000 m² med et mindre tomteareal rundt bygget inntil nabogrenser. Lokalene er brukt som produksjonslokaler/ lager i forbindelse med produksjon av fiskemat. Det er nå ingen produksjon i bygget, og det står tomt. Bygget er oppført i 1985 og er et betongbygg i en etasje med flatt tak. Takkonstruksjonen består av et solid betongdekke som er tekket med papp.

Bebyggelsen i havnen er i hovedsak driftsbygninger for fiske og lignende, samt noen fritidsbygg. Søre Ferkingstadveg ligger langs sørsiden av planlagt bebyggelse, kommunal kai langs nordsiden, adkomst til kaien i nordvest og eksisterende bebyggelse i sørøst.

4.3 Plassens karakter

Plassens karakter fremstår i dag som en god båthavn skjermet mot havet med to moloer og havneområdet består i dag av private naust som i hovedsak blir benyttet til fritid/ hobbyfiske, noen nedlagte produksjonslokaler og i nærområdet er det ført opp mange boliger. Det foreligger også planer om en større utbygging av fritidsboliger etter en godkjent reguleringsplan, Ferkingstad Havtun, som vil ligge nordvest for planområdet.

4.4 Kulturminner



Planområdet ligger like ved sti/turvegen til Fishermen's memorial, og har et omliggende viktig kulturlandskap.

Store deler av Ferkingstad havn er i kommuneplanen for kulturminner markert som A-område. A-område er inkludert den gamle moloen, havnebassenget og naustbebyggelsen fra 1960 – tallet. Planområdet ligger utenfor A-området.

Kommunens LNF-kartlegging sier at området på Ferkingstad inneholder mange spor etter tidligere tider, og kan med rette kalles et historisk landskap. Området inneholder et mangfold av ulike kulturlandskapselementer med både fornminner og nyere tids kulturminner.

4.5 Naturmangfold loven

I følge naturbase.no, er det ikke kjent nasjonalt eller lokalt viktige naturtyper på planområdet.

Det er registrert følgende truede fuglearter ved molo: Alke, teist, vipe, storspove, hettemåke, krykkje, makrellterne, havhest, lappspurv og svartrødstjert.

Disse er registrert på utside av molo, tiltaket skal ikke gjøre endringer på dette området.

4.6 Strandsone

Kommunal kai langs eksisterende fabrikkbygning er innlemmet i planområdet (reguleres til offentlig kai), kaien er åpen for fri ferdsel, med mulighet for lossing e.l. i forbindelse med tidligere fabrikk og fremtidige naust.

Gjelder alle planer i 100-metersbelte til sjø. (jf. plan- og bygningsloven §1 – 8)

Bygninger ved sjø skal ha laveste gulvnivå på en sikker kotehøyde hvor det ikke kan forekomme sjøvannsinntrenging.

Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntregning ikke vil påføre bygningen skader (kommuneplanens § 5.12)

Kfr. også punkt 4.20 Stormflo og havstigning samt punkt 4.21 Bølgepåvirkning.

4.7 Landbruk

Planområdet kommer ikke innenfor området avsatt til LNF i kommuneplanen.

4.8 Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning)

Tilstøtende område vest for planområdet er et kulturlandskap som i hovedsak består av småkuperte områder med beiter og fjellknauser.

Ferkingstad havn og Ferkingstadområdet generelt inngår i kulturlandskapsområdet K1-3: Syre, Risdal og Høgahåland + Kysttrekningen fra Vikra til Liknes i kommunens LNF- kartlegging.

Området like sør – vest for Ferkingstad havn har mange funn og kulturminner fra romertid – folkevandringstid og merovingertid/ tidlig vikingtid. Det er ikke gjort arkeologiske utgravninger, kun aldersbestemmelser. Området har stort potensiale for nye funn.

4.9 Barn og unge, friluftsliv/ grønne interesser

I plan og bygningsloven av 2008 er krav til ivaretagelse av barn og unge sine interesser i planleggingen styrket. Alle reguleringsplaner skal etter loven ta hensyn til barn og unge i sin planlegging og må legge til rette for gode bomiljø og gode oppvekst og levevilkår.

Det er lagt opp til nærlekeplass på 1,2 daa og felles uteoppholdsareal på ca 340m². Krav til nærlekeplass er iht. kommunal norm 20 m2 per enhet (20x12=240 m2), mens kravet til felles uteopphold er 30 m2 per enhet (12x30=360). Felles uteoppholdsareal blir liggende på taket av eksisterende bygg (bestemmelsesområde #1), langs sørsiden av fritidsbebyggelsen. Krav iht. normen

anses som tilnærmet dekket med tanke på uteoppholdsareal da planforslaget legger opp til **maks 12** enheter.

Krav til lekeplass dekkes gjennom regulering av kommunal lekeplass på gnr/bnr 22/196, ca. 180 meter sørøst for planlagt bebyggelse (kommunal norm sier at avstand til nærlekeplass ikke bør overstige 200 meter). Dermed sikres arealet gjennom reguleringen i tillegg til at det settes krav om plan og opparbeidelse iht. norm i forbindelse med planlagt utbygging. Adkomst til lekeplassen blir via Søre Ferkingstadveg på de første 120 meterene frem til kryss med fylkesvegen og så videre ca. 60 meter langs fylkesvegen. Søre Ferkingstadveg med kryss til fylkesvegen er regulert i tilgrensende plan 1015 Ferkingstad Havtun, vedtatt 19.12.16.

Areal for lek og uteopphold skal ha gode solforhold, tilfresstillende støyforhold og være skjermet mot trafikk og forurensing.

Utenom dette er det kort veg til Stavasanden, og Ferkingstad stadion med fotballbane. Området har god tilgang på nærliggande natur- og friluftsområder. En vurderer området til og ha meget god tilgang på nærliggande leke og oppholdsareal året rundt, og vurderer at området tilfredstiller barn og unge sine interesser på en god måte.

4.10 Eksisterende virksomhet i området

Det er registrert flere driftsbygninger for fiske i området. I tillegg blir ett av byggene nyttet som forsamlingslokale/ fritidsbolig og blir brukt til kulturformidling, utleie og overnatting.

4.11 Vann og avløp

Det er et kommunalt nett for vann og spillvann innen planområdet. Vann og avløp er planlagt tilkoblet kommunalt nett. Overvann vil bli ført til sjø.

Det er lagt privat pumpeledning PE 90 fra tilkoblingspunktet for avløp fram til planområdet. Vannledningen ligger helt fram til bebyggelsen og har en dimensjon på 150mm, som sikrer brannvann. Avløp må ha slamavskiller og kobles til kommunal 250 mm avløpsledning.

VAR avdelingen i Karmøy kommune har dokumentert at brannvannsdekningen for planområdet er 50l/s som er tilgjengelig til brannslukking.

4.12 Type bebyggelse og adkomst

Prosjektet føres opp som fritidsboliger og naust. Formen og volum på bygningen i terrenget og bygningens totale areal sikrer gode og tilstrekkelige ute-oppholdsarealer, samt ivaretar forholdet til omgivelsene.

Fritidsboligene føres opp som et påbygg på eksisterende bygning som er et tidligere næringsbygg i betong der betongdekket er tekket med asfaltapp. Eksisterende bygning blir en underetasje i prosjektet, med gulv i nivå med eksisterende kommunale kai, hvor det er planlagt naust (sjøboder) samt innvendig parkering. Det er planlagt tilkomst fra P-etasje til uteområdet på 1. etasjeplan (fra Søre Ferkingstadveg) med innebygd betongtrapp. Det etableres universelt utformet rampe mellom fritidsboligenes felles uteområde til Søre Ferkingstadveg.

Naustene er planlagt med et areal på maks 40 m² og vil bli brukt som sjøbod/lager for utstyr til båt, fiskeutstyr m.m. Mindre båter på 12 – 14 fot kan også vinterlagres her, men de fleste båtene som nyttes til fritidsfiske utenfor Ferkingstad havn er noe større. Det er tenkt tilkomst til naustene både fra kaiside og fra P-etasje.

Det planlegges i utgangspunktet at fritidsboligene skal få tilbud om naust, men det er også aktuelt å leie/selge naust til andre. Denne fordelingen vil bli klarlagt etter nærmere vurdering av interesse og behov.

4.13 Estetikk/ arkitektonisk utforming

Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omkringliggende bebyggelse, med hensyn til utforming og material, og fargevalg. Bebyggelsen sin plassering, utforming og materialbruk skal gi et helhetlig inntrykk.

Den nye bebyggelsen skal danne et endepunkt til sjøhusrekken og danne en klynge. Denne kan variere i høyde og størrelse på bygningskropp, variasjoner i takvinkler osv. Høyde på bygningene skal tilpasses det omkringliggende miljøet. Dette oppnås ved å trappe ned høydene i overgang til den eksisterende bebyggelsen. Inspirasjonen er tatt fra det eksisterende kystmiljøet, men vil være et nytt innslag som komplementerer dette, uten å være kopi av det gamle. Tre hovedelementer fra nærområdet kan gjøres fast: Hoved- møneretning, materialvalg og vindu-/dør størrelse. Kledning og vindu vil bli utført i tre og takrenner og nedløp i aluminium eller sink. Det bør være inntil 3 farger på bygningene. Kommuneantikvaren i Karmøy anbefaler at bruken av farger bør preges av opprinnelig naustbebyggelse i Ferkingstad hamn. Eldre bilder viser at fargene hvit, rød, grønn oker og brun er benyttet. Det er tenkt å bruke takteking av tegl, skifer eller platetak med utgangspunkt i tradisjonene i området, og det bør vurderes å ha ulik takteking på ulike deler av prosjektet for ytterligere å forsterke effekten av at dette er ulike bygningskropper.

4.14 Trafikkforhold

Søre Ferkingstadveg er regulert i forbindelse med reguleringsplan 1015 Ferkingstad Havtun (23 nye fritidsboliger), og tjener i dag som adkomstveg for besøkende til kaiområdet, for turistbusser med besøkende til Fishermen's Memorial, for næringsdrivende på kaiområdet og nå også for nye fritidsboliger.

Det er satt rekkefølgekrav til Ferkingstad Havtun, om opparbeidelse av regulert veg og snuplass for turistbusser.

I planforslaget for Kong Ferking reguleres snuhammer fra Søre Ferkingstadveg, langs nordvestsiden av planområdet, ned til kai. I denne sammenheng er følgende rekkefølgekrav (iht. vedtak i HTM den 09.06.20, saksnr. 75/20) til opparbeidelse av veg innarbeidet i planforslaget:

Søre Ferkingstadveg med snuplass, fra og med kryss med fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/ Stavavegen) skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk. Snuplass skal opparbeides som snuhammer i kryss mellom Søre Ferkingstadveg og o_V2 (ned til kai som vist i foreliggende plankart).

Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen (Søre Ferkingstadveg/Stavavegen), denne skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune før byggestart.

Det er i plan for Ferkingstad Havtun (23 fritidsboliger) ikke lagt inn krav til fortau langs vegen, og vurdert i forbindelse med foreliggende planarbeid (maks 12 fritidsboliger) at dette heller ikke legger opp til en utbygging som utløser krav til fortau iht. kommunal norm. Kommunal norm sier for adkomstveg at fortau skal vurderes ved 30 boenheter, mens det er krav ved 50 enheter. Normen setter krav i forhold til boligbebyggelse, noe som vurderes til å medføre mer biltrafikk enn fritidsboliger, i tillegg til at det da kommer inn tema som skoleveg, adkomst til daglige aktiviteter og gjøremål osv.

4.15 Universell tilgjengelighet

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan og bygningsloven. I §1-1 heter det seg at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

Det er innarbeidet i planbestemmelsane at:

§ 4 Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse, adkomstforhold, uteareal, lekeplasser samt kjøreveger og gangveger så langt det er mulig. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret som fravik i søknad om tiltak. Situasjonsplan for uteområder skal ved byggesak vises i 1:200.

4.16 Teknisk infrastruktur

Tilkomst:

Det etableres god tilkomst med tilfredsstillende siktforhold i kryss.

Strømtilkobling:

Det er trafo i eksisterende bygning. Evt. oppgradering/flytting vurderes av Haugaland kraft.

Vann og avløp:

Det er vedlagt skisse til teknisk plan.

Endelig teknisk plan vil bli innsendt ifbm. søknad om rammetillatelse. Hovedvannledning med dimensjon Ø 150 mm ligger i Søre Ferkingstadveg. Det etableres stikkledning til byggeprosjektet ved hjelp av anborring. Det dokumenteres tilstrekkelig brannvannskapasitet.

Overvann:

Det etableres overvannsledninger rundt bygget for å ta takvann og overflatevann for øvrig. Overvannsledningen føres til sjø.

Spillvann:

Pumpeledning som er tilkoblet kommunalt nett er lagt helt frem til tomten. Det etableres pumpestasjon for prosjektet som kobles til eksisterende pumpeledning. Pumpekum må sikres mot sjøvannsinntrenging.

4.17 Grunnforhold

Eksisterende betongbygning skal være fundamentert på fjell/ sprengsteinsfylling på fjell. Bygningen er oppført i solide betongkonstruksjoner. Opprinnelige tegninger viser planlagt bygning med to etasjer over eksisterende betongdekke. Det er ingen synlige sprekker eller riss grunnet svikt i undergrunnen som setninger og lignende. Det er vurdert at opptredende tilleggsbelastninger på eksisterende fundamenter fra et påbygg ligger innenfor tillatt belastning på eksisterende grunnforhold.

4.18 Tilstand eksisterende bygning

Bygningen er oppført i bærende betongkonstruksjoner med plaststøpte fundamenter, søyler og vegger til fjell. Videre er eksisterende tak ført opp med betongdragere og prefabrikerte dekkeelementer. Eksisterende konstruksjoner fremstår uten skader som skulle redusere dens kapasitet, og i forbindelse med videre detaljprosjektering av påbygget vil eksisterende konstruksjoners sikkerhet bli dokumentert.

4.19 Eksisterende kai

Kystverket utførte en tilstandsregistrering av Ferkingstad fiskerikai i 2013. Tilstandsregistreringen er basert på NS3424 «Tilstandsanalyse for byggverk», og er utført etter «nivå 1» der registreringene er basert på visuell observasjon av tilgjengelige overflater. Kaimurene rundt havna er bygd som fyllingskai med murt fundament. Grunnforholdene rundt havna er fjell. I tilstandsregistreringen er det gjort følgende teknisk vurdering av kaiside E kaifront mot vest:

Fyllingskaia er i brukbar stand – hele konstruksjonene gis tilstandsgrad 1. Kaien står bra, bare mindre sprekker i dekke og slitasje i overflater. Landfest mot private sjøhus er skadet/har setninger. Kailister og fortøyningsfester er sterkt svekket av rust. For at kaien skal oppnå antatt referansetilstand fra byggeår bør følgende konstruksjonselementer utbedres:

- Skade i «landfeste» mot bakfyllinger og asfalt/betongdekker mot private sjøhus
- Kailister og fortøyningslister
- Informasjonstavle om allmenningskai

Ut fra tilstandsregistreringen utført av Kystverket i 2013 er kaiområdet som omfattes av denne reguleringsplanen i god stand. I forbindelse med senere byggesøknad for prosjektet vil prosjekterende som søker om ansvarsrett for geoteknikk og konstruksjonssikkerhet være ansvarlig for å dokumentere alle forhold ifbm. fundamentering av nybygget. I dette tilfellet er eksisterende bygning fundamentert til fjell og har dermed ingen påvirkning på kaikonstruksjonen. Når det gjelder trafikk i anleggsfasen må en følge tillatte akseltrykk på kaien.

4.20 Stormflo og havstigning

Her på kysten må vi forberede oss på høyere havnivå i fremtiden. Dette medfører at stormflo og bølgepåvirkning vil kunne medføre større oversvømmelser i fremtiden.

Stormflo opptrer når en har lavtrykk og kraftig vind som presser vannet inn mot kysten. Sammenfaller dette også med en springperiode der tidevannet er høyere på grunn av kreftene fra måne og sol virker i samme retning vil en få ekstra høy vannstand.

I veilederen fra DSB om havnivåstigning og stormflo er det utarbeidet tabeller for kystkommunene som oppgir stormflotall og havnivåstigning inkl. anbefalt klimapåslag. For kommunal planlegging anbefales å bruke middelerdien i tabellen.

Sikkerhetsklasse F2 nyttes for planforslaget, som omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Her opererer en med en årlig sannsynlighet på 1/200.

Beregner her stormflo og havnivåstigning for Karmøy kommune, Kopervik.

Sikkerhetsklasse 2: - Stormflo(middelerdi) for 200 års returnivå: 115 cm
 - Havstigning(95 persentiler/ klimapåslag): 80 cm
 - Endring pga. kartgrunnlag NN2000: - 8 cm
 Sum beregnet stormflo og havnivåstigning: 187 cm

I planforslaget ligger eksisterende kai på kote +1,0 og gulv i naust på ca. + 1,3.

Dette medfører at det vil få en oversvømmelse på ca. 50 – 60 cm over gulv. Konsekvensene og avbøtende tiltak for ovennevnte er behandlet i ROS-analysen.

Drøfter her videre planmessige tiltak for å imøtekomme beregnet stormflo og havnivåstigning. Som tidligere nevnt vil eksisterende bygning som har et gulvnivå på ca. kote + 1,3 bli oversvømmet ca. 60 cm over gulvet.

Denne etasjen er og vil bli utført i betongkonstruksjoner som skal tåle påkjenningen av sjøvann i perioder. For naustene må en påregne at utstyr lagres på en slik måte at det ikke skades ved oversvømmelse. Kun utstyr som tåler sjøvann lagres direkte på gulv. Alle elektriske installasjoner må være montert med god sikkerhetsmargin over høyeste vannstand (flomnivå). Ved ekstremvær som stormflo og bølgepåvirkning skal alle i bygningen bli varslet i god tid slik at en har rimelig god tid til å fjerne utstyr og biler fra parkeringshallen. Det skal etableres varsling til alle i sameiet via SMS og mail. Hver eier lagrer utstyr og biler på eget ansvar og er selv ansvarlig for å flytte/fjerne utstyr og biler ved ekstremvær. Det er derfor ikke nødvendig med spesielle tiltak som heving av byggegrunn eller tilkomstveier.

Gulv i fritidsboliger vil ligge ca. 2,5 m over flomnivå.



Ferkingstad havn - Oversvømte områder ved 200-års stormflo i 2090

4.21 Bølgepåvirkning

Bygningen ligger inne i havnebassenget og er skjermet av to moloer. Dette medfører at bølgepåvirkningen er liten, men med vind fra nord-vest kan det oppstå en del drag også inne i havnebassenget. Mener allikevel at valgt sikkerhetsklasse 2 med 200 års returperiode med en samlet vannstand stigning på 187 cm også her ligger inne med og ivaretar risikoen for sammenfallende bølgepåvirkning.

Om en i tillegg til stormflo, havstigning med klimapåslag også skal medta sammenfallende bølgepåvirkning fra drag (dønning) inne i havnebassenget vil dette beregningsmessig gi et tillegg vannstandsstigningen på halve bølgehøyden i draget.

Om en antar en bølgehøyde på 60 cm med svært lang bølgelengde vil dette gi et tillegg på 30 cm på samlet vannstandsstigning. Dette vil teoretisk gi en oversvømmelse opp 80 – 90 cm over gulv i sjøbodene og parkering.

4.22 Støyforhold og lukt

Støy kan defineres som uønsket lyd og det er store individuelle variasjoner i hva som kan oppfattes som støy og hvilket lydnivå som er kritisk.

Det forventes noe økt trafikkmengde på grunn av tiltakene i planen. Eksisterende støysituasjon forblir uendret.

Havna er fiskerihavn. Havnestøy vil kunne ha innslag av impulspreget støy. Det er usikkerhet knyttet til støydata for havnestøy. Avbøtende tiltak for å begrense støyinntrengning i fritidsboliger ivaretas i planbestemmelsene og utforming og valg av materialer.

Vi anser problemet med lukt som minimalt med hensyn til den aktiviteten som er i havnen i dag. Noe fiskelukt kan oppstå også fra fritidsfiske, men vil neppe bli noen utfordring.

4.23 Energiforsyning

Eksisterende trafo i produksjonslokaler skal ikke flyttes fra nåværende posisjon og vil få tilkomst gjennom parkeringsetasje.

4.24 Folkehelse perspektivet

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

En har vurdert dette punktet i planen og kan ikke se at planens innhold vil gi negative konsekvenser i forhold til å ivareta befolkningens helse, risiko for økt kriminalitet eller sosiale helseforskjeller.

Gode boforhold, et aktivt friluftsliv, natur/landskaps- og opplevelseskvaliteter og mulighet for deltakelse og medvirkning i idrett- og kulturaktiviteter i nærområdet.

4.25 Infrastruktur og kollektiv tilgjengelighet

I nærheten:

Varer/tjenester

Langåker Handelslag (Kiwi, frisør og Tanken)	- 1,7 km
Kjøpesenter Amfi Åkrehamn	- 4,9 km
Apotek 1	- 4,9 km
Karmøy Rådhus	- 12,4 km

Kultur og underholdning

Søragadå Skudeneshavn	- 12,4 km
Syreneset Fort	- 11,1 km
Karmøy kulturhus	- 4,7 km
Kopervik kino	- 12,5 km
Karmøyhallen (badeanlegg)	- 11,0 km

Sport og lek

Ferkingstad idrettslag (forballbane)	- 0,5 km
Himmelsberg lekeplass	- 0,3 km

Stavasanden	- 0,5 km
Åkrasanden	- 4,1 km
Karmøy Ridesenter	- 2,0 km

Turområder

Kultur- og naturstien Åkrehamn til Ferkingstad	- 0,0 km
Karmøyheiane	- 2,0 km

Byer

Åkrehamn	- 3,8 km
Kopervik	- 12,0 km
Skudeneshavn	- 12,2 km
Haugesund	- 27,0 km
Stavanger	- 84,0 km
Bergen	- 167,0 km

Kollektiv tilgjengelighet

De nærmeste stasjonene til Søre Ferkingstadveg og Vestre Karmøyveg er:

- Langåker Nord er 147 meter unna, 2 minutter å gå.
- Stol er 386 meter unna, 5 minutter å gå.
- Langåker Sør er 860 meter unna, 12 minutter å gå.
- Stava er 1090 meter unna, 15 minutter å gå.

Disse busslinjene stopper i nærheten av Søre Ferkingstadveg og Vestre Karmøyveg: [10](#), [X10](#)

Kapittel 5: Planforslaget

5.1 Arealformål

Planen har som utgangspunkt å tilrettelegge for fritidsboliger med tilhørende anlegg.



Plankart til 3.gangsbehandling i Hovedutvalg teknisk og miljø

Formål	Ca. areal i daa
1. Bebyggelse og anlegg	
-Fritidsbebyggelse med naust	1,10
- Nærlekeplass (offentlig lekeplass)	1,19
- Renovasjonsanlegg	0,02
2.Veg	
- Offentlig veg	0,22
- Felles veg	0,03
- Parkeringsplasser	0,10
- Annen veggrunn – grøntareal	0,09
- Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,04
- Kai	0,32
Sum	3,1

5.2 Gjennomgang av de ulike arealformålene

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

5.2.1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fritidsbebyggelse med naust

Området skal benyttes i tråd med kommuneplanen og tilgrensede bebyggelse sin bruk.

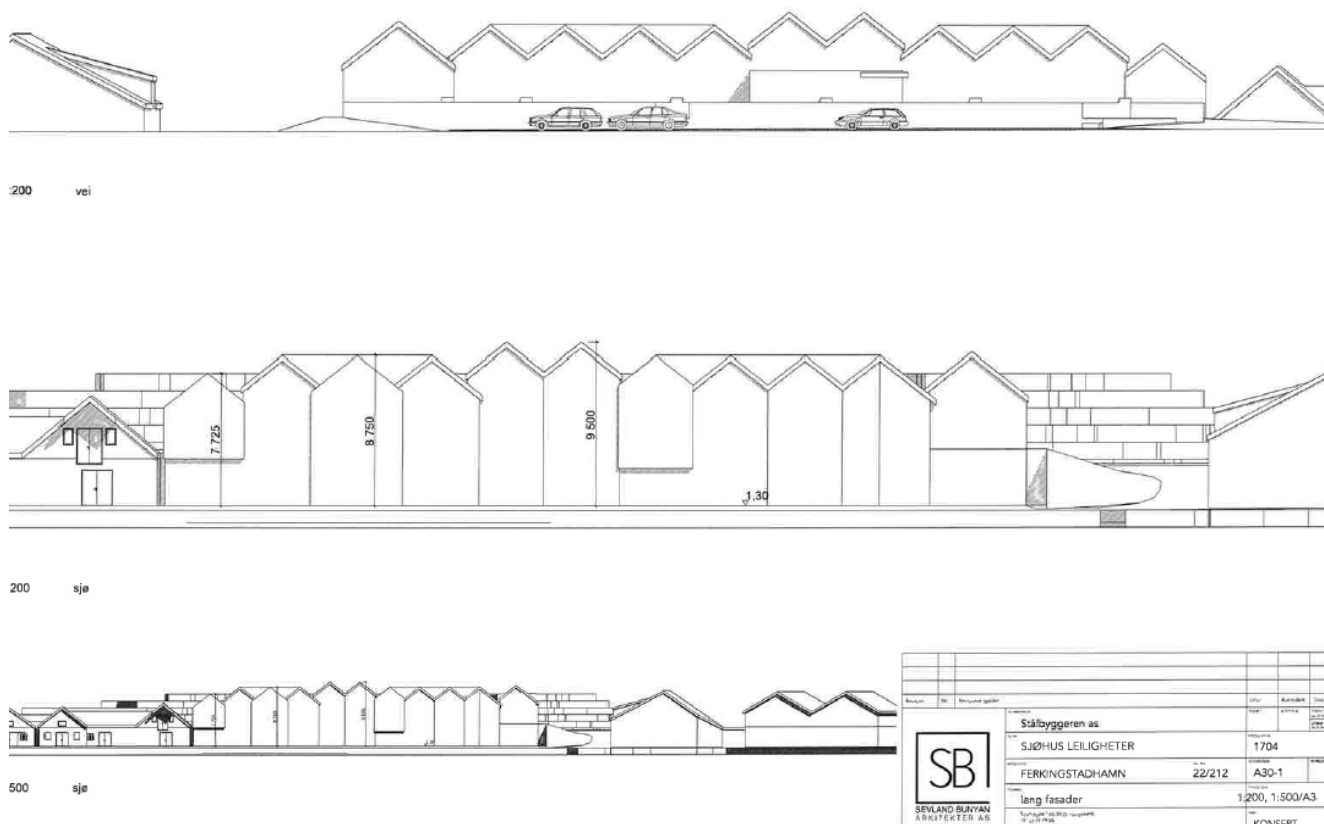
Planen legger opp til maks. 12 fritidsboliger og maks. 12 naust

Fritidsboligene skal best mulig tilpasses til eksisterende bygninger og innenfor krav gitt av planbestemmelsene. Bebyggelsen skal oppføres i tradisjonell stil, med et moderne uttrykk.

Det er planlagt naust og parkering i eksisterende bygg, som tidligere var brukt til produksjonslokaler for fiskemat. Det blir lagt opp til innvendig parkeringsgarasje med 15 plasser og 6 plasser ute.

Naust skal brukes til lagring av utstyr som ikke vil skades av sjøvanninntrengning. Eksisterende og nye bygningselementer skal utføres i materialer der sjøvanninntrengning ikke vil påføre elementene skader. Naustene har intern tilkomst samt tilkomst over kommunal kai, samme tilkomst som produksjonslokalene har i dag.

Felles uteoppholdsareal blir liggende på taket av eksisterende bygg (bestemmelsesområde #1), langs sørsiden av fritidsbebyggelsen.



Tegninger - langfasader

5.2.1.2 Lekeplass

Eksisterende offentlig lekeplass som er plassert mellom Nordre Ferkingstadveg og Stavavegen er regulert inn som nærlekeplass i planen. Denne skal opparbeides iht. kommunal norm.

5.2.1.3 Renovasjonsanlegg.

Detaljplan for renovasjon, vil bli utarbeidet i forbindelse med utendørsplan.

Plankartet viser plassering av renovasjonspunkt.

5.2.2 Samferselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2.2.1 Veg

Det blir etablert 6 nye parkeringsplasser langs Søre Ferkingstadveg. Nødvendige tilpasning mellom vei og parkeringsplasser vil bli utført. Videre vil kryss ned til kaiområde bli omarbeidet slik at det oppfyller kravene til vendehammer og snuplass for blant annet renovasjonsbil.

5.2.2.2 Parkeringsplasser

Det er planlagt 6 felles parkeringsplasser i tilknytning til naustene langs Søre Ferkingstadveg og 15 parkeringsplasser inne i bygget i tilknytning til fritidsbolligene.

5.2.2.3 Kai

Bygningen har i dag tilkomst via kai for av og pålessing. Ved etablering av naustboder ut mot kai vil ikke denne bruken bli endret nevneverdig.

5.2.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

Området skal nyttas som grønnstruktur og skal plantes enten med plen eller busker og disponeres og vedlikeholdes av rettighetshavere i området.

5.2.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området skal nyttas til å etablere rampe for adkomst mellom veg og bebyggelse og mellom veg og renovasjonsområde.

Kapittel 6: Risiko og sårbarhetsanalyse

6.1 Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.3 skal risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utarbeides ved all planlegging. Målet med analysen er å gi en overordnet og representativ framstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det avdekkes forhold med kritisk risiko eller sårbarhet. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreduserende tiltak.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen omfatter kun risiko- og sårbarhetsvurdering knyttet til fysiske forhold i det aktuelle planområdet.
- Det forutsettes at fremtidige byggearbeider følger relevante lover og forskrifter. Dette innbefatter sikringstiltak og lignende.

6.2 Risikomatrise

For å gi en visuell kvantifiserbar framstilling av ROS-analysen er det benyttet en risikomatrise. Reguleringsplanveilederen til Miljøverndepartementet T-1490 samt temaveileder fra DSB: Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven danner grunnlaget for analysen.

• Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn	
• Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen	
• Grønt indikerer akseptabel risiko	

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis ikke dette gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

For å komme frem til risikofaktor må en gange sannsynlighet med konsekvens. Dersom sannsynlighet er 2 og konsekvens er 4 vil risikofaktoren være 8 (gult).

Konsekvens	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
Sannsynlighet					
5. Svært sannsynlig/ kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig / flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

1. **Lite sannsynlig/ ingen tilfeller:** Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
2. **Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller:** Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
3. **Sannsynlig/ flere enkelttilfeller:** Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet.
4. **Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet:** Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
5. **Svært sannsynlig/ kontinuerlig:** Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området.

Vurdering av konsekvensene av uønsket hendelse er delt i:

1. **Ubetydelig/ ufarlig:** Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. **Mindre alvorlig/ en viss fare:** Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. **Betydelig/ kritisk:** Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
4. **Alvorlig/ farlig:** (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
5. **Svært alvorlig/ katastrofalt:** Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang					
2. Snø-/is-/ sørperas					
3. Ras i tunnel					
4. Flom					
5. Flom ras: erosjon					
6. Radongass	JA	2	3	6	Tiltak
7. Vind	JA	3	3	9	Tiltak
8 Nedbør					
9. Overvann					
10. Isgang					
11. Farlige terrenformasjoner					
12. Stormflo/ havstigning	JA	4	2	8	Tiltak
Sårbare naturområder bølgepåvirkning og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora					
14. Sårbar fauna					
15. Naturvernområder					
16. Vassdragsområder					
17. Drikkevann					
18. Automatisk fredet kulturminne					
19. Nyere tids kulturminne/-miljø	JA	3	2	6	Tiltak
20. Kulturlandskap					
21. Viktige landbruksområder					
22. Område for idrett/lek					
23. Parker og friluftsområder					
24. Andre sårbare områder					
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt					
26. Havn kaianlegg, farleder	JA	2	2	4	Akseptabel risiko
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner					
28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar					
29. Energiforsyning	JA	2	3	6	Tiltak
30. Telekommunikasjon					
31. Vannforsyning					
32. Avløpsanlegg	JA	2	3	6	Tiltak
33. Forsvarsområde					
34. Tilfluktsrom					
35. Annen infrastruktur					
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning					
37. Permanent forurensning					
38. Forurensning i grunn / sjø	JA	2	2	4	Akseptabel risiko
39. Støy, støv, lukt	JA	3	2	6	Tiltak

40. Sterkt/forstyrrende lys					
41. Vibrasjoner					
42. Høyspentlinje					
43. Skog- /gressbrann					
44. Større branner i bebyggelse					
45. Dambrudd					
46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand					
47. Endring i grunnvannsnivå					
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper					
49. Risikofylt industri m.m	JA	1	3	3	Akseptabel risiko
50. Avfallsbehandling					
51. Oljekatastrofe					
52. Ulykke med farlig gods					
53. Ulykke i av- påkjørsler					
54. Ulykke med gående/syklende					
55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området					
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane					
57. Potensielle sabotasje-terrormål					
58. Annen virksomhetsrisiko					
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring					
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/ gjennomføring	JA	2	3	6	Tiltak

6.4 Avbøtende tiltak

Punkt 6. Radongass

Er planen utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for radongass inntrenging.

Følgene vurdering er foretatt:

- Sannsynlighet 2 x konsekvens 3 = risiko 6

Avbøtende tiltak:

Ingen rom for varige opphold ligger direkte på grunn. Evt. radongass vil bli utluftet gjennom underetasjen til det fri. Dette reduserer konsekvensen til 1 (ubetydelig) og risiko til 2. , dvs. ingen ytterligere tiltak er nødvendig.

Punkt 7. Vind

Er planen utsatt for, eller kan planen /tiltaket medføre risiko for ekstrem vind.

Følgende vurderinger er foretatt:

- Sannsynlighet 3 x konsekvens 3 = risiko 9

Avbøtende tiltak:

Bygningen blir satt opp i et svært vindutsatt område. Prosjektering og utførelse følger byggeforskriftenes og Norsk Standard sine krav til vindbelastninger for denne lokasjonen spesielt. Prosjekteringen og utførelse vil bli underlagt utvidet kontroll. Dette reduserer konsekvens til 1 (ubetydelig) og risiko til 3, dvs. ingen ytterligere tiltak er nødvendig.

Punkt 12. Stormflo/havstigning/bølgepåvirkning

Er planen utsatt for eller kan planen/tiltaket medføre risiko for stormflo/havstigning og bølgepåvirkning.

Følgende vurdering er foretatt:

- Sannsynlighet 4 x konsekvens 2 = risiko 8

Avbøtende tiltak:

Beregner her stormflo og havnivåstigning for Karmøy kommune, Kopervik.

Sikkerhetsklasse 2: - Stormflo(middelverdi) for 200 års returnivå: 115 cm

-Havstigning(95 persentiler/ klimapåslag): 80 cm

- Endring pga. kartgrunnlag NN2000: - 8 cm

Sum beregnet stormflo og havnivåstigning: 187 cm

I vårt prosjekt ligger eksisterende kai på kote +1,0 og gulv i naust på ca. + 1,3.

Dette medfører at det vil få en oversvømmelse på ca. 50 – 60 cm over gulv. Konsekvensene og avbøtende tiltak for ovennevnte er behandlet i ROS-analysen.

Drøfter her videre planmessige tiltak for å imøtekomme beregnet stormflo og havnivåstigning. Som tidligere nevnt vil eksisterende bygning som har et gulvnivå på ca. kote + 1,3 bli oversvømmet ca. 60 cm over gulvet pga. stormflo og havnivåstigning. Om en i tillegg til stormflo, havnivåstigning med klimapåslag også skal medta sammenfallende bølgepåvirkning fra drag(dønning) mener vi at det er svært liten sannsynlighet for dette sammenfallende tilfellet.

Bygningen ligger inne i havnebassenget og er skjermet av to moloer. Dette medfører at bølgepåvirkningen er liten, men med vind fra nord-vest kan det oppstå en del drag også inne i havnebassenget. Om en i tillegg til stormflo, havstigning med klimapåslag også skal medta

sammenfallende bølgepåvirkning fra drag (dønning) inne i havnebassenget vil dette beregningsmessig gi et tillegg i vannstandsstigningen på halve bølgehøyden i draget.

Om en antar en bølgehøyde på 60 cm med svært lang bølgelengde vil dette gi et tillegg på 30 cm på samlet vannstandsstigning. Dette vil teoretisk gi en oversvømmelse på 80 – 90 cm over gulv i sjøbodene og parkering.

Denne underetasjen er og vil bli utført i betongkonstruksjoner som skal tåle påkjenningen av sjøvann i perioder. For naustene må en påregne at utstyr lagres på en slik måte at det ikke skades ved oversvømmelse. Kun utstyr som tåler sjøvann lagres direkte på gulv. Alle elektriske insatllasjoner må være montert med god sikkerhetsmargin over høyeste vannstand (flomnivå). Ved ekstremvær som stormflo og bølgepåvirkning skal alle i bygningen bli varslet i god tid slik at en har rimelig god tid til å fjerne utstyr og biler fra parkeringshallen. Det skal etableres varsling til alle i sameiet via SMS og mail. Hver boligeier lagrer utstyr og biler i U.etg på eget ansvar og er selv ansvarlig for å flytte/fjerne utstyr og biler ved ekstremvær. Det er derfor ikke nødvendig med spesielle tiltak som heving av byggegrunn eller tilkomstveier.

Gulv i fritidsboliger vil ligge ca. 2,5 m over flomnivå.

Kfr. også punkt 4.20 og 4.21, samt planbestemmelsen § 9 og § 26. Dette reduserer konsekvens til 1 (ubetydelig) og risiko til 4, dvs. ingen ytterligere tiltak er nødvendig.

Punkt 19 Nyere tids kulturminne/-miljø

Er planen utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for nyere tids kulturminne/-miljø.

Følgende vurderinger er foretatt:

- Sannsynlighet 3 x konsekvens 2 = risiko 6

Avbøtende tiltak:

Dette forholdet vil bli ivaretatt ved at byggeprosjektets arkitektoniske og estetisk utforming tilpasses det stedstypiske og verneverdige bygningsmiljøet i Ferkingstad havn, kfr. også pkt. 4.13, samt planbestemmelsen § 11, § 12, § 14 og §15. Dette vil redusere konsekvens til 1 (ubetydelig) og risiko til 3, dvs. ingen ytterligere tiltak.

Punkt. 26 Havn, kaianlegg og farleder

Kan planen få konsekvenser for havn, kaianlegg og farleder.

Følgende vurdering er foretatt:

- Sannsynlighet 2 x konsekvens 2 = risiko 4

Avbøtende tiltak:

Eksisterende industribygning har i dag tilkomst via kai som eneste tilkomst for både inntransport av råvarer m.m, utstyr og personale samt til utskipning av ferdigvarer. Denne situasjonen blir noe endret når det blir etablert naustboder ut mot kai for lagring av tilhørende utstyr. Det er også medtatt et punkt i planbestemmelsene som regulerer nyttekjøring på kai, det er ikke tillatt med parkering, kun av – og pålessing. Konsekvensene av planen/tiltaket gir en akseptabel risiko og det er ikke nødvendig å igangsette tiltak for å redusere denne.

Punkt 29. Energiforsyning

Kan planen få konsekvenser for energiforsyningen.

Følgende vurderinger er foretatt:

- Sannsynlighet 2 x konsekvens 3 = risiko 6

Avbøtende tiltak:

Det er i dag etablert trafo og traforom i eksisterende underetasje i bygningen. Haugaland Kraft opplyser at trafoen er i normal drift og forsyner deler av Ferkingstad havn. Haugaland kraft må utføre nødvendige tiltak for å sikre trafostasjonen mot stormflo/havnivåstigning. Dette vil medføre at konsekvens reduseres til 1 og risiko til 2, akseptabel risiko.

Punkt 32. Avløpsanlegg

Kan planen få følger av avløpsanlegget.

Følgende vurderinger er foretatt:

- Sannsynlighet 2 x konsekvens 3 = risiko 6

Avbøtende tiltak:

I pumpestasjonen skal det monteres alarm på spillvannspumpene med sikker varsling ved driftsstans til mobiltelefon el. tilsvarende. Dette sikrer og gjør det mulig at det vil bli igangsatt tidlige tiltak som reduserer konsekvens for uheldige hendelser ved at spillvann lekker ut i sjø eller inn i bygningen. Videre vil pumpestasjonen forankres til støpt betongplate i bunn som holder stasjonen på plass og sikrer den for oppdrift.

Dette reduserer konsekvens fra 4 (alvorlig/farlig) til 2 (mindre alvorlig/ en viss fare) og risiko til 4, dvs. ingen ytterligere tiltak er nødvendige .

Punkt 38. Forurensing i grunn/sjø

Er planen utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for forurensning i grunn/sjø.

Følgende vurderinger er foretatt:

- Sannsynlighet 2 x konsekvens 2 = risiko 4

Avbøtende tiltak:

Ut i fra tidligere næringsvirksomhet er det liten sannsynlighet for forurensset grunn. Videre planlegges det ikke graving i grunnen utover grøfter for vann- og avløpsledninger. Følgende planbestemmelse er i denne forbindelse innarbeidet:

§ 7 Ved evt. graving i grunn skal tiltaksplan for forurensset grunn godkjennes av kommunen før igangsetting, jf. Forurensingsforskriften kap.2.

Dette medfører akseptabel risiko

Punkt 39. Støy, støv, lukt

Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for støy, støv og lukt.

Følgende vurdering er foretatt:

Støy:

Sannsynlighet 3 x konsekvens 2 = risiko 6

Det er i dag 2 – 3 aktive yrkesfiskere som holder til i havnen. Det vil forekomme støy fra fiskebåtene spesielt ved oppstart tidlig om morgenen, men også andre tidspunkt.

I utgangspunktet har vi ikke vurdert dette som et problem i forhold til fritidsboligene.

Avbøtende tiltak:

I forbindelse med detaljprosjekteringen vil dette bli spesielt vurdert med støymålinger både fra trafikk og fra motorstøy fra båter og krav ihht. TEK 17 og Norsk Standard NS 8175 – lydklasser i bygninger vil bli fulgt. Dette gjelder både innvendige oppholdsrom i fritidsboligene samt uteoppholdsarealer. Ovennevnte vil redusere konsekvens til 1ubetydelig, og risiko til akseptabel risiko.

Støv:

Vi har vurdert risiko for støv pga tiltaket til ikke å være aktuelt.

Lukt:

Sannsynlighet 2 x konsekvens 2 = risiko 4

Avbøtende tiltak:

Vi anser problemet med lukt som minimalt med hensyn til den aktiviteten som er i havnen i dag. Noe fiskelukt kan oppstå også fra fritidsfiske, men vil neppe bli noen utfordring. Skulle det bli aktuelt med et fiskemottak med evt. bearbeiding i fremtiden vil dette omfattes av lover og forskrifter med krav til begrensning av forurensing og utslipp både til sjø og luft. Det vil bli installert balansert ventilasjonsanlegg i alle boligene og inntaksrist legges mot sørvest. Konsekvensene av planen/tiltaket gir en akseptabel risiko og det er ikke nødvendig å igangsette tiltak for å redusere denne.

Punkt 49. Risikofylt industri m.m

Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko pga risikofylt industri.

Følgende vurderinger er foretatt:

Sannsynlighet 1 x konsekvens 3 = risiko 3

Vi har vurdert det som lite sannsynlig (egentlig uaktuelt med tanke på kommuneplanens bestemmelse til blandet formål: *Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.*) at det blir etablert risikofylt industri i nærheten av dette planområdet. Konsekvensen vil være betydelig/kritisk. Risikoen for at dette vil opptre er akseptabel.

Punkt 60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/gjennomføringen

Er planen utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko ved anleggsgjennomføringen.

Følgende vurderinger er foretatt:

- Sannsynlighet 2 x konsekvens 3 = risiko 6

Avbøtende tiltak:

Anleggsarbeidet forventes ikke å være spesielt ulykkeutsatt. Rutiner for anleggsarbeid kan vanskelig styres gjennom planarbeidet og er et ansvar som tilligger byggherre iht. byggherreforskriften. Byggherren har der ansvar for å få utarbeidet HMS-planer både for prosjekteringsarbeidet og for utførelse av byggearbeidene. Ved å legge til rette slik at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivarettatt vil dette redusere både sannsynlighet, konsekvens og risiko til akseptabelt nivå.

6.5 Konklusjon

Ut i fra foretatt risiko og sårbarhetsanalyse (ROS), samt foreslåtte tiltak finner vi at ROS-analysen indikerer akseptabel risiko på alle aktuelle vurderte hendelser og situasjoner.

Kapittel 7: Innspill til planarbeidet

7.1. Uttalelse til oppstart av reguleringsarbeidet

1. Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavdeling:

Fylkesmannen har ikke særskilte merknader.

2. Statens vegvesen, Rogaland vegkontor:

Planområdet har adkomst via kommunal veg frå fv.858. Statens vegvesen sine interesser i denne saken er knyttet til fv. 858. Planarbeidet gjelder ikkje areal som grenser direkte til fylkesveg 858, og vil ikkje føre til vesentlige endringer i trafikkforholdene på dette vegnettet.

Forslagsstillers kommentar:

Utbedring og oppgradering av veikryss mellom kommunal veg(Søre Ferkingstadveg) og fylkesveg 858 (Stavavegen) er medtatt ifbm. godkjent reguleringsplan nr. 1015 – Havtun.

3. Riksantikvaren:

Vurderer det slik at det ikke er behov for innspill til oppstartsvarselet fra Riksantikvaren på bakgrunn av forholdet til middelalderkirkegården.

4. Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen:

Viser til at det ikke er behov for innspill til oppstartsvarselet fra Riksantikvaren på bakgrunn av forholdet til middelalderkirkegården. Vedrørende automatisk freda kulturminner på land ser ikke Fylkesrådmannen at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner.

5. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen:

Fylkesrådmannen mener plangrensen må endres slik at det tilhørende kaiarealet tas med i planen. Dette for å sikre nødvendig allmenn tilgang til strandsonen utenfor den planlagte bebyggelsen. En plan som ikke sikrer allmennheten tilgang til strandsonen, vil kunne innebære et høyt konfliktnivå.

For øvrig vil det være viktig å gi føringer i planen for ny bebyggelse som harmonerer med det stedstypiske bygningsmiljøet i Ferkingstad havn.

Forslagstillers kommentar:

Denne uttalelsen ble glemt i planforslaget som ble innsendt til 1.gangsbehandling.

I revidert forslag vurderes uttalelsen å være tatt til følge.

7.2. Uttalelser til offentlig ettersyn

1. Rogaland Fylkeskommune, kultur:

20.11.18:

Rogaland fylkeskommune trekker innsigelsen.

Etter en ny vurdering av området, og at det er så opparbeid, mener fylkeskommunen at det er lavt potensialet for funn i området.

2. Karmsund Havn IKS:

Karmsund Havn IKS slutter seg til Kystverkets kommentar i brev av 04.01.18.

Karmsund Havn har ellers ingen merknader, men vil påpeke at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighet.

Forslagsstillers kommentar:

Se vår kommentar under punkt 3 Kystverket Vest.

3. Kystverket Vest:

Planforslaget legger blant annet til rette for 8 boenheter i fiskerihavnen med bl.a. planbestemmelse om at «*Støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging*», jfr. § 8 i planbestemmelsene.

Dette er et planformål som er i strid med statens intensjoner med utbyggingen av fiskerihavnen. Vårt *faglige råd* er at det ikke tillates etablering av boenheter helt ned i havnen, som vist i forslag til plan, av hensyn til bruken av fiskerihavnen. Dette området er en del av bakarealet til allmenningskaia som Statens havnevesen/ Kystverket har opparbeidet rundt det indre havnebassenget. Vi anbefaler tilrettelegging for sjørettetnæring i dette området.

Dersom Karmøy kommune allikevel velger å tillate etablering av boenheter innenfor dette område må det være utbyggers ansvar å iverksette tilstrekkelig avbøtende tiltak for å kunne oppfylle støykravene mv. uten at dette legger restriksjoner på utnyttelsen av fiskerihavnen. Vårt *faglige råd* er at det må tilføyes planbestemmelsen at det er utbyggers ansvar å iverksette avbøtende tiltak for å oppfylle støykrav mv. uten restriksjoner for fiskerihavnen.

Begrunnelse for våre faglige råd:

Ferkingstad er en statlig utbygd fiskerihavn. Staten ved Kystverket har oppført moloer og kaiene i havnen, samt utdypet hele det indre havnebassenget i Ferkingstad fiskerihavn.

Grunn til fiskerihavneanlegget er sikret både ved grunneiererklæringer og ved kommunens grunnnerverv i forkant av etablering av ytrehavn og utvidelse av indre havn. Intensjonen med statens investeringer er å legge forholdene bedre til rette for fiskerinæringen og annen sjørettetnæring.

Det er investert betydelige beløp for å legge forholdene bedre til rette for

sjørettetnæringsvirksomhet i Ferkingstad fiskerihavn. Som statlig havnemyndighet har Kystverket ansvar for å sikre at statens investeringer og intensjoner i fiskerihavnen blir ivaretatt i plansammenheng.

I vårt innspill til kommuneplanens forslag om å ende arealformålet rundt havnebassenget i Ferkingstad fiskerihavn til *kombinert bebyggelse og anleggsformål* hadde vi faglige råd om å endre arealet til *havneformål*.

Ved annengangsutlegging hadde Karmøy kommune som tilsvar til vårt faglige råd om å endre til havneformål beholdt kombinertformålet, men tilføyd planbestemmelse pkt. 8.3 at *bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, ikke kan nyttes til boligformål*.

I en statlig utbygd fiskerihavn har fiskefartøyer fortrinnsrett til fortøyningsplass. Det er fiskefartøyer som har sine fortøyningsplasser langs kaiene tett inn til planområdet.

I en fiskerihavn vil det være både støy og lukt, og ved å legge til rette for boenheter i dette området vil det kunne skape unødvendige konflikter, samt at det legger beslag på areal som er tiltenkt sjørettetnæring. Kystverket kan ikke akseptere at boenheter helt ned i fiskerihavneområdet medfører begrensninger på utviklingen og utnyttelsen av fiskerihavnen. Vi mener at behovet for boenheter må dekkes andre steder enn nede i fiskerihavnen. Vi er særs bekymret for at dersom Karmøy kommune aksepterer tilrettelegging for boenheter på bakarealet til kaien i dette området så vil det være starten på en rekke ønsker om omregulering til boligformål rundt havnebassenget. Hvordan har Karmøy kommune tenkt å ivareta næringsinteressenes behov i fiskerihavnen når de andre bygningseierne rundt fiskerihavnen fremmer forslag om tilsvarende omregulering av sine bygninger til boenheter?

Faglige råd:

- Vårt *faglige råd* er at det ikke tillates etablering av boenheter i dette området av hensyn til bruken av fiskerihavnen.
- Alternativt: Dersom kommunen allikevel tillates etablering av boenheter innenfor dette område må det være utbyggers ansvar å iverksette tilstrekkelig avbøtende tiltak for å kunne oppfylle støykravene mv. uten at dette legger restriksjoner på utviklingen og utnyttelsen av fiskerihavnen. Vårt *faglige råd* er at det må tilføyes planbestemmelsen at det er utbyggers ansvar å iverksette avbøtende tiltak for å oppfylle støykrav mv. uten restriksjoner på bruken av fiskerihavnen.

Forslagsstillers kommentar:

Kystverket Vest sine merknader er basert på planforslaget med boliger som ble lagt ut til offentlig ettersyn 27. november 2017. Planforslaget med boliger er trekt tilbake og nytt forslag med fritidsboliger sendes nå inn for behandling.

Kystverket Vest har drøftet igjennom sine innspill til kommuneplanen der deres faglige råd var å endre arealet for kombinert bebyggelse og anleggsformål til havneformål. Nå er arealet i kommuneplanen godkjent for fritidsboliger.

Øvrige merknader mht. konflikter med støy og lukt fra fiskerivirksomhet i havnen er behandlet i planbeskrivelsen og i ROS-analysen pkt. 39 der avbøtende tiltak mht. støy og lukt ved oppføring av fritidsboliger er behandlet.

4. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen:

Fylkesrådmannen registrerer at vår uttalelse til varsel om oppstart, datert 07.03.2017, ikke er omtalt i saken. Vi har hevdet et ønske om at kaien skulle medtas i planen, for å sikre

allmenhetens tilgang til strandsonen i hele strekningen utenfor bebyggelsen. Vi leser i saken at kaien er i kommunalt eie, og at den dermed skal være sikret allmenn tilgjengelighet.

For øvrig er det positivt at planen har tatt med en lekeplass i øst, som er delvis opparbeidet. Planen sikrer med dette at lekeklassen kan opparbeides i henhold til kommunal norm og blir en nærlekeplass blant annet for den regulerte boligbebyggelsen.

Forslagsstillers kommentar:

I vårt forslag til reguleringsplan er kaien i hele strekningen utenfor bebyggelsen regulert til offentlig kai(O-SK) som sikrer allmenn tilgjengelighet. Lekeplass i øst skal opparbeides i henhold til kommunal norm.

5. Fiskeridirektoratet:

Vi viser til mottatt høring av detaljreguleringsplan for Kong Ferking på Karmøy, angående ombygning av tidligere fabrikkbygning.

Fiskeridirektoratet region Sør har ikke merknader til dette.

6. Haugaland Kraft:

Vi forutsetter at våre eksisterende nettanlegg blir hensyntatt i reguleringsplanarbeidet.

I bygningen som skal rives står det i dag en trafo. Det må avsettes et område i reguleringsplankartet med formål «Trafo» slik at det vil bli muligheter for å kunne erstatte denne med en ny frittstående betongkiosk innenfor planområdet. Dette må også omtales i reguleringsplanbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Haugaland kraft har i sin merknad forutsatt at eksisterende bygning, hvor traforommet nå er plassert, skal rives. Dette er ikke riktig. Eksisterende bygning skal nyttes til parkering og naust, og traforommet skal beholdes som i dag. Haugaland kraft må vurdere evt. oppgradering/ombygging av traforommet ifbm. den videre planleggingen

7. Direktoratet for mineralforvaltning:

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader.

8. Fylkesmannen i Rogaland:

Fylkesmannen har ikke særskilte merknader.

7.3. Uttalelser og private merknader til utvidet offentlig ettersyn

1. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen:

11.01.19:

Fylkesrådmannen har uttalt seg i saka tidlegare og trekte i e-post datert 15.11.2018 kravet om gjennomføring av kulturhistorisk registrering, jf. kulturminnelovens §9, pga lågt potensiale for funn av til nå ukjente automatisk freda kulturminne, då leikeplassen er noko opparbeidd frå før.

Fylkesrådmannen viser også til brev frå Riksantikvaren datert 20.12.2017, samt brev herfrå datert 02.11.2018 der ein henstiller til at ein tek med nokre presiseringar i planbestemmingane sin §11c – Leikeplass.

Vedlagt dette brevet ligg begge desse uttalane og vi ber om at desse presiseringane vert tekne inn i §11c - leikeplass. Dette for at ein skal kunne sikre at ein i planlegginga og utforminga av leikeplassen tek tilbørleg omsyn til Ferkingstad mellomalderkyrkjestad – som er av nasjonalt viktig kulturminneverdi. Riksantikvaren skriv at når det gjeld omsynet til kyrkjestaden med tanke på arealet for leikeplassen, vurderer dei det slik at det ikkje bør gjerast store endringar med mange nye leikeapparat.

30.01.19:

Vi viser til ovenfor nevnte sak som er sendt til Rogaland fylkeskommune for utvidet offentlig ettersyn, samt til regionalplanavdelingens tidligere uttalelser i saken. Vi ønsker å supplere med en uttalelse til planforslaget i forhold til nyere tids kulturminner.

I saksoversendelsen har vi nå mottatt tegninger som gir grunnlag for en mer konkret vurdering av hvilken virkning det planlagte byggeprosjektet kan gi i Ferkingstad havn.

Byggingen av havnen slik vi kjenner den i dag startet mot slutten av 1800-tallet. Det er lagt ned store offentlige ressurser for å tilrettelegge havnen med molo og kaianlegg, slik at funksjonen som fiskerihavn med sjørettet næring ble styrket. De fleste naustene som omkranser havnen er bygget på 1960-tallet med tilnærmet samme størrelse og uttrykk. I utgangspunktet var oppføringen av de mange naustene et tidlig forsøk på å tilrettelegge for fiskerelatert turisme og reiseliv på Karmøy.

Havnen fremstår i dag som et spennende helhetlig bygningsmiljø med høy kulturhistorisk interesse. Hele naustmiljøet, den gamle moloen og store deler av havnebassenget er i kommunedelplan for kulturminner i Karmøy markert som A-område. Dette betyr at kommunen har tillagt kulturminnene og kulturmiljøet svært høy verneverdi. Det er et mål i planen at A-områdene skal reguleres med hensynssone for bevaring. Innenfor planområdet i forslag til ny reguleringsplan, Plan 1027 Kong Ferking, ligger det i dag en nedlagt fiskebollefabrikk. Dette planområdet inngår ikke i A-området, men ligger i tett inntil til det verneverdige området.

I fylkesrådmannens merknader til oppstart av reguleringsplan ble det signalisert at ny bebyggelse bør harmonere med det stedtypiske bygningsmiljøet i Ferkingstad havn. Av oversendte tegninger og illustrasjoner vurderer fylkesrådmannen fra et kulturvernperspektiv at byggeprosjektet ikke har oppnådd en tilstrekkelig tilpassing til det stedtypiske bygningsmiljøet i havnen. Dette gjelder særlig i forhold til høyder og uttrykk. Dersom de foreslåtte høydene skal legges til grunn for ny bebyggelse bør det være et minstekrav at ny bebyggelse trappes ned i høyde på begge ytterkantene. Et slik grep vil til en viss grad begrense at det oppstår brå og

uheldige overganger til eksisterende bebyggelse, og havnens helhetlige uttrykk generelt. Fra et kulturvernperspektiv burde hele byggeprosjektet ideelt sett vært redusert i høyde.

Når det gjelder byggeprosjektets uttrykk ser vi at det er gjort forsøk på tilpassing i gavlmotivene og bruk av saltak. Imidlertid synes fylkesrådmannen at det oppstår noen visuelle utfordringer ved at de sjøhuslignende volumene er tenkt bygget oppå den eksisterende fabrikkbygningen. Dette gjør at den nye bebyggelsen mister den naturlige kontakten med bakken og kaien. For at den nye bebyggelsen skal harmonere bedre med eksisterende bebyggelse i havnen frarådes det at den legges oppå fabrikkbygningen. For å kunne løse de uttrykksmessige utfordringene som byggeprosjektet har, og ikke minst gi mulighet for å løse dette gjennom arkitektoniske grep, bør fabrikkbygningen rives og ny bebyggelse prosjekteres på ny.

Et annet aspekt som mer og mer blir en utfordring i forhold til eldre bygninger i betong, er svekkelser i betongens bære- og strekkevne som resultat av korrosjon. Dette er særlig utfordrende på eldre betongkonstruksjoner som er eksponert for hav og saltvann. Dersom den gamle fabrikkbygningen har denne typen skader, kan det innebære risiko eller på sikt utfordringer å benytte den som grunnmur for ny bebyggelse.

Fra et kulturvernperspektiv mener fylkesrådmannen det planlagte byggeprosjektet ikke er godt nok tilpasset det stedtypiske og verneverdige bygningsmiljøet i Ferkingstad havn. Det anbefales ny prosjektering, der nedtrapping av høyder og bedre tilpassing av uttrykk innarbeides i dialog med kulturvernmyndighetene.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentaren er gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige forslaget er nå trekt tilbake og det nye regulerings-forslaget omfatter fritidsboliger med naust. Det er utarbeidet enkle illustrasjoner som viser saltaksløsning, møneretning, byggehøyder og omfang for prosjektet. Illustrasjonene vedlegges denne planbeskrivelsen. Arkitektonisk og estetisk utforming samt tilpasning til eksisterende bebyggelse vil bli bearbeidet videre og kvalitetssikret i forbindelse med detaljprosjekteringen før innsending av rammetillatelse. I dette arbeidet vil også materialvalg mm. bli drøftet, beskrevet og illustrert for alle utvendige flater. Vi mener at vedlagt forslag til reguleringsplan med bestemmelser og planbeskrivelse ivaretar merknad fra Rogaland Fylkeskommune, kulturseksjonen.

2. Kystverket Vest:

Vi viser til brev datert 21.12.2018 og 27.11.2017 fra Karmøy kommune vedrørende forslag til detaljregulering av GBnr. 22/212,214,196 i Ferkingstad fiskerihavn, samt vår uttale av 04.01.2018 til samme planforslag. Vårt standpunkt er uendret.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til svaret på uttalelsen fra Kystverket Vest som kom i forbindelse med offentlig ettersyn.

3. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen:

Fylkesrådmannen viser til vår uttalelse datert 11.12.17, og har ingen ytterligere kommentarer.

Forslagsstillers kommentar:

Viser til svaret på uttalelsen fra Rogaland Fylkeskommune, regionalplanseksjonen som kom i forbindelse med offentlig ettersyn.

4. Fiskeridirektoratet:

Det planlegges bl.a. å legge til rette for 8 boenheter i fiskerihavna, med bl.a. forslag til bestemmelse om støynivå.

Vi minner om at Ferkingstad fiskerihavn er et område for utøvelse av næringsvirksomhet og er i bruk av fiskefartøy. Statens forutsetning for å gi finansiering til infrastruktur i havnen er at denne infrastrukturen skal nyttes til næringsformål (fiskeri) og ikke til boligutbygging. Bruken av havna til fiskeriformål medfører støy, lukt og trafikk. Dette er en naturlig følge av, og forenelig med, formålet med fiskerihavna. Å innføre planbestemmelser som setter begrensninger mot støy vil derfor både være i strid med den bruken som havnen er bygd for, og med de aktivitetene som foregår i havnen i dag.

Vårt faglige råd er å ikke tillate boenheter helt nede i havnen. Vi registrerer at Kystverket har gitt samme faglige råd, med samme begrunnelse. Vi støtter Kystverkets i deres vurdering.

Vi støtter også Kystverkets vurdering om at det er utbyggers ansvar å sørge for tilstrekkelige avbøtende tiltak for å forhindre at støy, lukt og trafikk blir til sjenanse for eventuelle framtidige beboere i fiskerihavnen.

Vi tilrår at kommunen gjennom sin arealdisponering og planbestemmelser sørger for at det arealet som benyttes av fiskerne langs og på kaiene ikke beslaglegges av annen aktivitet. Vi tilrår derfor at boenhetene trekkes lenger inn på land. I alle tilfeller tilrår vi at kommunens planbestemmelser må være i samsvar med det formålet og den bruken havnen er etablert for, nemlig fiskeriformål. I praksis vil dette bety at det må være utbyggers ansvar å sørge for å iverksette avbøtende tiltak som ikke medfører restriksjoner på bruken av fiskerihavna til fiskeriformål.

Forslagsstillers kommentar:

Merknad fra Fiskeridirektoratet er av generell karakter der det bes om at utfordringene med støy, lukt og trafikk pga. fiskerivirksomheten må hensyntas i de videre vurderingene. Vi mener at utfordringene med støy, lukt og trafikk pga. fiskerivirksomheten er vurdert og ivaretatt i denne planbeskrivelsen samt i ROS-analysen. Når det gjelder konflikten mellom planen med fritidsboliger og naust og fiskeri-virksomheten er dette ivaretatt i bestemmelser vedrørende kai. Tilrådommen om å trekke fritidsboliger lengre inn på land kan en ikke imøtekomme da utbyggingen må føres opp på eksisterende næringseiendom.

5. Fiskarlaget Vest:

Fiskarlaget støtter uttalene fra Fiskeridirektoratet og Kystverket.

Det presiseres etter erfaring i andre saker, der det har vært nyttet kaier i forbindelse med næring ved fritidsboliger, at slik sambruk ikke er uproblematisk. En må dessverre også konstatere at det er næringsvirksomheten som har blitt den skadelidende parten i saken, selv om de var etablert først.

På grunn av ovenfornevnte er en svært skeptisk til etablering boliger i en fiskerihavn, både med hensyn til bl.a. støy (ute og inne) og lukt.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar fra Fiskarlaget Vest er tilsvarende som fra Fiskeridirektoratet og vi viser til svar til merknad gitt til Fiskeridirektoratet.

6. Fylkesmannen i Rogaland:

Frå oversendinga kan me ikkje sjå at det er gitt føresegner for maksimal høgde og storleik (BYA) for hytter og naust. Føresegner om høgde og storleik i kommuneplanen bør innarbeidast i reguleringsplanen. Fylkesmannen har **fagleg råd** om dette blir teke inn i planføresegnene.

Forslagsstillers kommentar:

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan for fritidsboliger er høyde og størrelse for hytter og naust innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

PRIVATE MERKNADER

1. Tor Austad Nes:

Ferkingstad havn er på A-lista til Karmøy kommune, kulturminneplan. I teksten står det: "Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en open bukt med båtstø her. Dagens hamn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er frå 60- tallet. Det er ikkje bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten av naust, kaier og molo utgjør i dag»

Jeg har studert skissene og kart til prosjekt Kong Ferking og kan ikke se at det er tatt hensyn til eksisterende bygninger og til helhet. Det er lett å bli lurt av fugleperspektivet i bildene av det planlagte boligkomplekset, men folk som er kjent med havna og glad i de opprinnelige kvalitetene ser kjapt at utbyggingen er alt for høy i forhold til øvrige naust. Prosjektet fremstår videre som en stor masse mer enn som flere enkeltbygninger ved siden av hverandre som i resten av havna. Størrelsen, høyden og nærheten til vannet vil bli svært tydelig sett fra båt eller fra bakkenivå. Prosjektet blir stående mellom havna og ettermiddagssola og vil gi deler av havna en solblokkering, spesielt i vinterhalvåret.

At driftige folk ønsker å bygge om den gamle fiskebollefabrikken til bygninger som kan huse folk er en god sak. Men, dette må skje med respekt for de eksisterende verdiene i havna. Gode prosjekter og ideer tåler motstand, og her må kommunene ikke være feige i frykt for å fremstå som bremseklosser for kreative ildsjeler. Jeg oppfordrer kommunen/besluttende myndighet til å ta sitt ansvar og gå for en mye lavere og mindre totalitær utbygning, en utbygning som både

tilfører noe nytt men som ikke bryter byggeskikk og helhet i havna. Med rette arkitekter/fagfolk vil det være fullt mulig.

Behandlingen av byggesak "Kong Ferking" er etter mitt skjønn et vippepunkt for Ferkingstad Havn. Går prosjektet gjennom som det står vil det legges føringer for senere prosjektsøknader i havna. Her står mye på spill. Vis og ta ansvar.

Forslagsstillers kommentar:

Tor Austad Nes sine gode kommentarer og innspill vil bli ivaretatt i Kong Ferking prosjektet. Dette baserer vi på at planarbeidet med reguleringsplan, planbestemmelser og planbeskrivelse er grundig gjennomarbeidet. Her fastsetter en krev som vil ivareta verdier som havna har og samtidig gi et positivt løft og tilføre kvaliteter som kan øke havnas verdier ved en bygningsmasse som har en arkitektur med god kvalitet og helhet som er tilpasset eksisterende byggeskikk.

2. Novaform på vegne av Kong Ferking AS v M. Dahl:

Det vises til forslag til *Plan 1027 – Detaljreguleringsplan for Kong Ferking*, som er lagt ut til høring frem til 30.01.2019.

Det rettes herved innsigelse mot §24, 25 og 26 i Planbestemmelsenes kap. VI – Rekkefølgebestemmelser.

§24 Offentlig kjøreveg med snuplass for buss skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

§25 Ferdig opparbeidet og godkjent offentlig veianlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Karmøy kommune før det gis brukstillatelse til nybygg.

§26 Det skal utarbeides teknisk plan for utforming av krysset mot fylkesvegen, denne skal godkjennes av Statens vegvesen før byggestart.

Bestemmelsene som her er tatt med i planforslaget har ingen «nær og sterk tilknytning til utbyggingen» og det går heller ikke frem hvilke formål i planen bestemmelsene skal gjelde for.

Den fremgår også i departementets *Veileder om reguleringsplaner*, at rekkefølgekravet må være nødvendig for å sikre formålet med reguleringen. Tolkningen gjelder pbl. §12-7, første ledd.

Vi finner ikke at det er fremlagt begrunnelse, eller henvist til hjemmel, for at en snuplass for buss og øvrige tiltak, er saklige behov som blir utløst av selve utbyggingen. Det er heller ikke sagt noe om tiltakene vil være nødvendig for å sikre formålet med reguleringen, som er bolig, uteoppholdsareal, lekeplass og naust.

Hensikten bak disse bestemmelsene synes heller å være tilrettelegging for at besøk til «Fishermen's Memorial» med store turistbusser skal kunne gjennomføres på en bedre måte enn i dag.

En slik tilrettelegging for turisme har ingen saklig sammenheng med den private utbyggingen, og det kreves derfor at §24, 25 og 26 tas ut av planbestemmelsene i forbindelse med godkjenning.

Forslagsstillers kommentar:

I planbeskrivelse pkt. 3.14 – trafikkforhold er dette tidligere behandlet. I tillegg har tiltakshaver følgende kommentar:

Administrasjonen mener at rekkefølgekrav til opparbeidelse av veg må inn i planen, og viser til at dette har vært med som et krav gjennom hele prosessen.

Tiltakshaver har imidlertid i den senere tid funnet at et slikt krav ikke synes å være tilstrekkelig forankret i Plan- og bygningsloven, og viser da til §12-7 Bestemmelser i reguleringsplan:

«I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser

Denne formuleringen er også nærmere omtalt i Ot.prp. Nr. 22 (2004-2005) som «Relevant og nær sammenheng mellom tiltak/ytelse og gjennomføring av plan», og som gjelder forhold i utbyggingsavtaler som skal sikre gjennomføringen av rekkefølgekrav.

Det finnes i tillegg flere artikler (skrevet av jurister) knyttet til denne bestemmelsen, og om kommunens adgang til å pålegge rekkefølgekrav i forbindelse med en privat regulering. Vi skal ikke komme nærmere inn på dette, men slår egentlig fast at adgangen til å pålegge rekkefølgekrav er begrenset til å gjelde forhold som er direkte utløst av tiltaket/formålet i reguleringsplanen.

Når det gjelder Kong Ferking, så er dette et tiltak som best kan beskrives som en «bruksendring», i den forstand at eiendommen allerede er bebygd med et næringsbygg som har sin lovlige adkomst til kommunal veg, og dermed oppfyller Pbl. § 18-1 Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann.

Tidligere næringsdrift tyder på at her må ha vært en ikke ubetydelig trafikk til og fra fabrikk som produserte fiskeboller. Det er sånn sett heller ikke noe i veien for at ny næringsvirksomhet kan etableres i de samme lokalene og på ny skape en økning i trafikk, målt i fra dagens nivå.

Problemstillingen er derfor om kommunen har reell anledning til å kreve opparbeidelse av veg i henhold til Pb. §12-7, pkt. 10 når det allerede finnes lovlig adkomst samt at nytt formål ikke kan påstås å være utløsende. Det vil si at trafikkmengden vil øke i en slik grad at en oppgradering vil være påkrevd.

Vi kan vanskelig se at 12 fritidsboliger vil generere mer trafikk enn en næringsvirksomhet som produserer mat. Tvert imot ser en her at næringstrafikk med lastebiler vil bli byttet ut med personbiler som kun vil benytte eiendommene sine på fritiden.

Med bakgrunn i dette ønsker ikke tiltakshaver at krav om opparbeidelse av veg skal inngå i reguleringsplanen for Kong Ferking, men kan strekke seg til å gjelde opparbeidelse av snuplass for bossbil som skal hente avfall.

3. Ann-Esther Liknes:

Om kommunen har klart å hause opp stemninga rundt den planlagde omkøyringsvegen, har de om mogeleg her gått inn for å arbeide i det løynde.

Lite informasjon har blitt gitt til grunneigarar. Det er via munnleg vidareleiing frå grannar fleire av oss har fått vite om planane for KONG FERKING.

Sjølv er eg i prosess med familien for å overta eit av sjøhusa i Ferkingstad hamn.

Tanken var å ha ein roleg stad å trekkje seg tilbake til.

Slik planane er framstilte no, vil eg få trafikken til eit byggjefelt like utanfor inngangsdøra mi. Alt i dag er det knapt mogeleg for to bilar passera samstundes. Så når det står i planane at "vegen er i dag relativt brei og lite belastet", forstår eg endelg kva som er meint i ordtaket: "RELATIVT er et VIDT begrep".

At det i dag ikkje er "kjente støybilder i området" kjem av at der bur lite folk der, og dei som ferdast i området kjem ofte til fots for å gå tur i nærleiken.

Gode bu- og næringsmiljøaktiviteter er og eit vidt begrep. Dette står under punkt 3.9 - barns interesser.

Eg for min del har ikkje interesse av å sitje på nåler og vite at born dagleg leiker i kort avstand til djupt vatn. Ein vert mindre oppmerksam på borns lek som forelder når omgjevnadane blir daglege og ikkje berre eit ukjend turmål.

Og skulle de nå ville argumentere med at området kan gjerdast inn, ja, så er vel punkt 3.10 - universell tilgjengelighet - brått ein saga blott.

I hamna er det i dag oppført naust og sjøhus i same høgde og liknande fasade.

Eit bygg som ragar to etager over resten av bygningane vil eg meine skjemma omgjevnadane. I tillegg stel det både sollys og utsikt for fleire som alt er etablerte.

Parkeringsplassar er allereide for få med i planane. Hugs, dei fleste husstandar har i dag to bilar. Kjem det då eit venepar og to på besøk til kvar bustad, ender det med parkering langs den allereide nemnde "RELATIVT brede vei".

Vonar de ser over planane på nytt og tenkjer dykk om før de gjer inngrepen i det som i dag er ei "roleg hamn" for oss som ALLEREIDE har måtte KJEMPE mot kommunen for å få den beskjedne luksus som vatn og kloakk.

At eit stort prosjekt NO skal få kome og dra rein nytte av dette, er etter mi meining skamlaut. Og frå kommunen si side - pinleg framferd.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå inn et nytt reguleringsforslag, nå med fritidsboliger og naust.

Ann- Ester Liknes har videre følgende merknader som vi ønsker å kommentere:

1. Veggen frem til prosjektet er etter hennes mening ikke i henhold til dagens krav og derfor heller ikke klar for økt trafikk.

Forslagsstillers kommentar:

Fra Karmøy kommune er det stilt rekkefølgekrav til oppgradering av veikrysset mot fylkesveien samt oppgradering av den offentlige kjøreveien fra krysset og frem til snuplass for buss. Dette er også tatt inn i godkjent reguleringsplan for Ferkingstad Havtun.

2. Hun stiller spørsmål til sikkerheten for barn i lek i dette området med dypt vann.

Forslagsstillers kommentar:

Dette er forhold som må ivaretas av foreldre og kan vanskelig sikres igjennom denne planen.

3. Bygningene i det planlagte prosjektet er alt for høyt i forhold til eksisterende tilstøtende bygninger og de tar både sollys og utsikt.

Forslagsstillers kommentar:

Det blir nå lagt ut et nytt reguleringsforslag med fritidsboliger og naust til offentlig ettersyn. Det blir da mulig å komme med nye merknader.

4. Prosjektet kommer gratis til vann og kloakkanlegget på stedet.

Forslagsstillers kommentar:

Tidligere eier av eiendommen har vært med på dette prosjektet og tatt sin del av kostnadene.

4. Karl Sigurd Tønnesen:

30.01.19:

Da har vi på kortest mulig tid, funnet og kommentert følgende direkte feil og mangler i planen, utført av Procon AS.

Vårt gards og bruksnummer er 22/152

Følgende kommentarer er fortløpende merknader til kapitler og avsnitt merket med planens kapittelnummer.

1.1

Her reagerer vi på påstanden om at grunneiere og viktige offentlige etater er varslet skriftlig om oppstart av planarbeidet.

Vi har ikke mottatt noe skriftlig om dette.

Nabovarsling skulle vært sendt ut til alle grunneiere i havna i en så viktig sak.

2.

Henviser her til kommuneplanen 2014-2023 hvor Kystverkets merknad er blitt tatt høyde for. ref. Punkt. 8.3 "at bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstadhavn, ikke kan nyttes til boligformål"

3.

3.1.

Ser at Procon A/S bevisst refererer til at planområdet ligger **ved** Ferkingstad havn på Ferkingstad. Dette er direkte feil! Planområdet ligger **midt i**, og som en stor del av Ferkingstad havn. De nevner selv at Ferkingstad havn er listet som A-objekt og at helheten av naust, kaier, molo er det viktigste å bevare her. Vi ser ikke at det taler til deres fordel etter å ha studert vedlagte tegninger og bilder av "høyhus" på over 14 meter.

3.2

Nabobygg i sørvest tilhører og eies av yrkesfisker, som i dag har sitt daglige virke og arbeid med det som det medfører av støy og jobbrelevante forhold. Han må bruke kaiområdet til midlertidig lagring av fiskeutstyr. Det kan komme i konflikt med støysone og evt kjøring på kai.

3.3

Det stemmer at i hovedsak blir private naust nytt til fritid /hobbyfiske. Men som eier og bruker av sjøhuset rett ved siden av (22/152) må vi påpeke at vi har godkjent forsamlingslokale/fritidsbolig som blir brukt til kulturformidling, utleie og overnatting bla til artister. Dette er registrert som Himsligt A/S.

3.4

Provoserende beskrivelse av en av de mest besøkte, fotograferte og omtalte naturperlene på vestsiden av Karmøy! Skammelig!

3.5

Det er bra at reguleringsplanen for Havtun legger opp til parkering og ivaretagelsen av det viktige kulturlandskapet. Men her kommer spørsmålet opp: Det er lagt opp til økning i antall cruisebåter til Haugesund, og vi vet av erfaring at veien bort til moloen er en utfordring for disse bussene. Ser med skrekk på hvordan det vil bli i et bostedsområde med lekende barn og motgående trafikk.

3.6

Latterlig punkt som sier seg selv ikke stemmer. Fuglene flyr hvor de vil.

3.8

Veien fram til området er i dag relativt smal og veldig belastet. Naboer har overfor oss sagt at de ikke vil avgi noe av sin eiendom til vegutvidelse.

Vi tilbringer mye tid på tilstøtende terrasse, og har mer enn en gang hatt hjertet i halsen pga trafikk og fart. Spesielt på kveldstid er her mye uvøren kjøring, og på dagtid faktisk anleggstrafikk.

Noe busstrafikk? Sjekk dette ut med visithaugesund.no

3.9

Ubemannet lekeplass, få meter i fra kai og sjø. Dybde ca 4 meter. Er det å ivareta barn og unge sine interesser. Kan dette beskrives som trygge og gode oppvekstvilkår for barn?

3.11

Privat pumpeledning er etablert, men selvfølgelig ikke tilknyttet kommunalt nett foreløpig.

Det mangler også tinglysning av pålagt forpliktelse fra Karmøy Kommune.

3.12

Hva med kvalitet og standard på kai? Vi har observert mye utrasing mellom betongkanten og grunnfjell.

3.13

Med henvisning til faglig uttalelse fra Kystverket, samt det faktum at flere yrkesfiskere har sin base i havnen, er vi direkte provoserte av denne påstanden. Dette punktet er så tungtveiende, at det i seg selv er nok til å stoppe prosjektet. Det vil selvsagt medføre støy når fiskere skal utføre sitt daglige virke, UTEN å måtte ta hensyn til tilstøtende bebyggelse. Fiskeryrket er ikke en ni til fire jobb!

4.1 og 4.2

Det er ikke samsvar med arealformål i punkt 4.1 og 4.2. Hvordan forklares dette?

Tradisjonell stil? 14,5 meter høye? Blir dette sett på å være i tråd med planbestemmelsene og nåværende bebyggelse?

4.2.1.3

Når noe er planlagt, må vel dette kunne tas med på tegninger?

4.2.1.5.

Henviser her til pkt. 8.3 i kommuneplanen, hvor det står at boligformål ikke tillates selv om det ligger inne som kombinert bebyggelse.

4.2.1.6.

Som eier av sjøhus som blir berørt av denne vage beskrivelsen av tilkomst til naust, må vi sterkt fraråde bilkjøring på kaien. Det vil berøre oss personlig at denne trafikken går helt inntil vårt forsamlingslokale, samt at kaien neppe tåler den slitasjen som biltrafikk medfører. Kaien er etter vår mening ikke en offentlig vei!

4.2.2.1

Hvor mange biler er det vanlig å ha PR husstand? Dette blir sannsynligvis fordoblet. Og hvor skal disse bilene parkeres? Vil dette og gå utover oss som allerede har eiendom der nede, og hva med trafiksikkerhet når tidligere nevnte trafikk med bl a turistbusser skal passere. Stiller igjen spørsmålet om sikkerhet med tanke på barn og oppvekstmiljø. Stiller med dette også spørsmålstegn med de fire planlagte parkeringsplassene langs Søre Ferkingstadveg, som er med på å forverre oversikt og trafiksikkerhet i området. Det er også uklart hvordan utbygger har tenkt nedkjøring til parkeringsanlegg som grenser nært opp til vår eiendom.

4.4

Dette punktet faller på sin urimelighet, da det vil bli kjøring til 41(!) nye eiendommer pluss eksisterende trafikk fra før...

4.6

Viser til punkt 3.11

5.2

1. Henviser til tidligere stilte spørsmål angående utrasing i området mellom støpt kai og grunnfjell.

4. Vi har fått bekreftet at vegstrekningen det gjelder er ca 200 m lang, fra moloen til første kryss. Hva med resten opp til hovedveg?

5. Planområdet grenser ikke til, men ER en del av Ferkingstad fiskerihavn! Konsekvensen for aktive yrkesfiskere i fiskerihavna blir betydelig, ref Kystverkets anmodning til å ikke godkjenne Ferkingstad havn til boligbebyggelse.

6. Det blåser.....!

6 Innspill

Hva er det i dette sammendraget vi ikke skal få vite? Det er direkte provoserende at det blir tilbakeholdt innspill fra noen som har hatt merknader til planarbeidet.

Vi vet, etter samtaler med bla Kystverket at de har faglige vurderinger mot boligbebyggelse i Ferkingstad havn. Alle ti merknader skal tas med.

(kommunen regner her med at de henviser til merknader som er innkommet i forbindelse med offentlig ettersyn, som selvfølgelig ikke var med i planbeskrivelsen som ble utarbeidet i forbindelse med 1.gangsbehandlingen)

KONKLUSJON:

Saken har et så stort omfang, og så store konsekvenser for kulturminner, turområder, historie, nærmiljø, yrkesfiskere, naboer, natur og trafikkmiljø, at den må utsettes, og vurderes på ny.

29.01.19:

Ferkingstad havn er på A-lista til Karmøy kommune. I teksten står det:

"Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en open bukt med båtstø her. Dagens hamn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er frå 60- tallet. Det er ikkje bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten av naust, kaier og molo utgjør i dag»

Havneområdet har en meget sterk historie, hvor man bare noen minutters gange fra havna kan se sporene etter våre forfedre.

Jeg har mange minner herfra i oppveksten, noe som førte til at jeg alltid har hatt en drøm om å «få til noe» selv i området.

Stor var derfor gleden og entusiasmen da vi i 2011 fikk kjøpe et av sjøhusene på vestsida av havna. Her har vi fulgt alle lover og regler, slik at vi i 2015 fikk dette godkjent som forsamlingslokale i kjelleretasjen, og fritidsbolig i 2.etasje. Det var mange kamper og pålegg, men vi kom i mål.

Samtidig med dette, gikk jeg sammen med 16 grunneiere på samme siden av havna og fikk etablert et VA-anlegg. Dette var også en kamp, men prosjektet ble godkjent og fullført.

Ikke i min villeste fantasi hadde jeg trodd at en av følgekonskvensene av dette arbeidet la grunnlaget for godkjenning av «høyblokker» i havneområdet!

Drømmen om å få til noe ble realisert gjennom dette, og vi opprettet Himsligt.

Himsligt har nå i tre år arrangert forskjellige typer arrangementer i disse fantastiske omgivelsene. Kjente artister fra hele Norge (og faktisk noen mindre kjente fra utlandet), har reist fra Ferkingstad med bare lovord om en fantastisk plass.

Dere MÅ se på området som en helhet, alt annet vil være feil.

Det er bra med utvikling av områder, men i bunnen av alt bør det ligge respekt for hva våre forfedre la ned av arbeid og føringer. Dette er ikke ivaretatt her, noe som i seg selv er grunn god nok til å ta en ny diskusjon i saken.

Jeg har et stort ønske og tro på at Karmøy Kommune kjenner sitt ansvar, gjennomgår saken på ny, og ender opp med en plan som jeg for mine etterkommere kan være stolt av å ha kjempet for.

Videre undrer jeg meg over at utbygger har stått fram i bl a media som om at alt er så godt som godkjent, og skal selges på rekordtid. På selve bygget på kaien er det slått opp en stor plakat med informasjon og henvisning til en lokal eiendomsmegler. Betenkelig!

Her er mine hovedpunkter til hvorfor dette prosjektet ikke kan godkjennes slik det framstår.

1.Mangelfull nabovarsling

En så omfattende sak, burde medført at alle grunneiere på den siden av sjøhusrekka burde vært varslet. Og befarng burde vært en selvfølge. Men det kommer i neste sekvens.

2.Manglende vedlegg i høringsdokumenter

Egentlig utrolig at tegningene ble «glemt». Videre stiller jeg spørsmål ved nedtoningen av reelle høyder, tegningene virker nesten manipulerte.

3.Kotehøyde 14,5 meter.

Kommunen må se på helheten for området, og godkjenne kotehøyde til maks det vi andre har måttet forholde oss til.

Dette høyhusprosjektet bryter med alle retningslinjer for god byggeskikk for området, noe kommunen må vektlegge tungt.

4.Faglige innspill mot prosjektet fra Kystverket.

Fiskeridirektoratet har, merkelig nok etter min mening, ingen innsigelser i saken. Men de vurderingene Kystverket har gjort, må veie tungt i denne saken.

De er ansvarlige for å legge til rette for yrkesfiskerne i havna. Som det framkommer av deres høring, er bl a støy en utfordring. Fiskere jobber 24 timer i døgnet, med forskjellige typer aktiviteter.

Greiing av garn, høytrykkspyling av båt, flytting av utstyr; nødvendige operasjoner som må utføres når de må, uten å måtte hensynta naboer. Næringsinteressene må vektlegges, og som Kystverket skriver, anbefaler de ikke at prosjektet realiseres.

Etter min mening er ikke prosjektet forenlig med føringer som er lagt for havna som fiskerihavn. Dette kan ikke kommunen bare avfeie, dette er tungtveiende faglige argumenter som må tas på alvor. I utgangspunktet nok til alene å stoppe prosjektet.

Er det virkelig tilfelle at Kystverkets innstilling ble totalt oversett ved godkjenning av kommuneplanen i 2015, som åpnet for blandet bebyggelse? I tilfelle en skam for ettertiden!!

Er grunnforholdene langs kaien utredet? Det er rast ut mye masse i overgangen mellom betongkai og tilstøtende grunn flere steder.

Er kaien dimensjonert til å tåle de belastningene maskiner og anleggsfasen medfører?

5. Forutsigbarhet

Vi kjøpte vårt sjøhus i 2011. Vi har brukt mye penger og utrolig mye fritid på å få dette til et sjøhus som i dag er godkjent som fritidsbolig i 2. etasje, og forsamlingslokaler i 1. etasje,

Dersom det nå blir åpnet for boliger på det omsøkte området, er dette etter min mening en forskjellsbehandling som vi ikke finner kommunen kan forsvare.

Vi har forholdt oss til alle lover, regler og pålegg fra kommunen.

6. Likhhet for loven

Dersom planen blir vedtatt, bør hele sjøhusrekka (sørover til Gnr.22/154) innbefattes i den nye reguleringsplanen.

Dette vil være en rettfærdig avgjørelse. Å isolere vekk de få som står igjen på rekka, finner jeg ikke rimelig.

Vi anslår at vår eiendom som en eventuell følge av realisering av prosjektet, får et verditap.

Konklusjon: Karmøy kommune må ta de nødvendige hensyn, og derav stoppe prosjektet.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar fra Karl Sigurd Tønnessen om å vurdere planforslaget på ny er tatt til følge ved at det er utarbeidet nytt planforslag der omfang og dermed konsekvensene for påtalte momenter er forsøkt ivarettatt.

5. Borghild Lurane Tønnesen:

En av de viktigste årsakene til min reaksjon på byggeprosjektet, er at vi som nabo ikke har mottatt nabovarsel. Vi er ikke nærmeste nabo, men blir kraftig berørt av dette. Terrassen på vårt sjøhus/fritidsbolig, vil miste sol tidlig på dagen, og vil av den grunn miste sin funksjon. Leilighetene som blir satt opp vil ruve over 14 meter i høyden, og ligger kun få meter fra eiendommen vår. Det er også planlagt parkeringsanlegg under de leilighetene som tilstøter vår eiendom. Uklart hvordan utbygger har planlagt innkjøring til dette. Ellers blir vi berørt av trafikk og veiutvidelse, både etter og underveis i byggeperioden. Vi bruker sjøhuset ukentlig, både som rekreasjon, avslapping, til sosiale og familiære sammenkomster og også faktisk til soving etter nattarbeid.

Vi har etter at vi kjøpte sjøhuset i 2011 bidratt til å skape aktivitet og utvikling i havna. På vårt initiativ ble det lagt vann og kloakkledning til alle sjøhusene på denne siden av havna, og vi har vært positiv til all aktivitet og utbygging, b.l.a. har vi støttet Ferkingstad Havtun fullt ut. Det er

derfor med undring og frustrasjon at vi tilfeldigvis får vite at Kong Ferking har planlagt, bygging av høyhus på Ferkingstad havn. En ting er hva det gjør med havna rent estetisk og kulturelt. En annen ting er hvordan vi som nabo blir dolket i ryggen. Ingen mulighet til å komme med innsigelser, før det kommer brev fra Karmøy kommune med beklagelse og ny frist fordi det er blitt gjort en saksbehandlingsfeil. Ja, det er viktig å opplyse og legge ved plantegninger som viser høyden og omfanget av disse leilighetene. Grunneiere og yrkesfiskere kan stilletende ha godtatt dette, kanskje fordi det er blitt holdt tilbake informasjon og reelle tegninger/bilder av hvor stor denne inngripen i ei nostalgisk og gammel havn er. En allmenn oppfatning er at dette er en fiskerihavn, der fiskerne får utføre arbeidet sitt når på døgnet de måtte ønske. Dette arbeidet kan fort komme i konflikt med fastboende, som har rett på ro i nabolaget etter et gitt klokkeslett.

Vi har med hjerte for havneområdet på Ferkingstad, lydig og respektfullt, fikset og renoverte vårt sjøhus i tråd med resten av omgivelsene, både når det gjelder fargevalg og fasade. Vi får nok heller aldri omregulert vår eiendom til boligformål, derfor taper den sin verdi i både kroner og funksjon. Vi vurderer nå å selge, men som fritidsbolig uten sol og midt i et bostedsområde, mister den sin verdi. For oss er dette trist og vanskelig. Jeg nevner også at i underetasjen har vi godkjent forsamlingslokale @himsligt A/S. Der har vi arrangert konserter og andre kulturelle tilstelninger. Vi vet at dette har blitt satt stor pris på av både bygdefolk og tilreisende. For oss i himsligtfamilien nonprofitt, men vi har blitt rike på opplevelser. Vi har også leid og lånt ut lokalet til selskaper, konfirmasjoner, kurs og ikke minst til den nyetablerte Molinerdagen. Vi vet ikke hvordan nye naboer stiller seg til den type aktivitet i nabolaget sitt.

Jeg ber om at dette prosjektet blir vurdert på nytt. Ihvertfall oppmoder jeg sterkt til at om det skulle bli realisert, så bør det bli bygget i tråd med nåværende bebyggelse, både med tanke på høyde og fasade. Det at det skal selges 10 separate naust under de 8 leilighetene, er grunnen til at bygget blir så høyt. Her ser det ut som utbygger skal utnytte arealene maksimalt, noe som går utover estetikk og utforming. Har det for eksempel vært befaring i området?

Håper at Karmøy kommune ser viktigheten av å bevare den unike plassen Ferkingstad er. Karmøy som turistkommune blir en severdighet fattigere. Havna som kanskje er den mest fotograferte på Karmøy, vil miste mye av sin sjarm. Tenker på alle cruisebåtturistbussene som var nedom i fjor sommer. Jeg pratet med flere av turistene. Kanskje må vi se det utenfra hvor unik den gamle sjøhusbebyggelsen er. De var allefall imponerte. Og når vi reiser ut i verden selv, så er det de pittoreske landsbyene i Hellas og sjarmerende fiskerlandsbyene i Spania vi lar oss begeistre av. Alt nytt er ikke godt nytt!

PS. Blir det bygget som planlagt så regner jeg med at vi, uten problemer, får tillatelse til å bygge balkong/altan på framsiden av sjøhuset. Eller terrasse mot kaien. Vi mister som sagt terrassen på sørvestsiden av huset.

Er det mulig å stille erstatningskrav i slike saker?

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er her gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå med fritidsboliger og naust.

Vi kommenterer allikevel noen av innsigelsene her.

Når det gjelder nabovarsling har vi varslet alle som vi ble bedt om å varsle av Karmøy kommune. Når det gjelder høyde og solforhold til naboeiendommen får en se på dette når planene for fritidsboliger er detaljerte. Dette prosjektet ligger nordvest for Deres naust og vil ikke endre solforholdene mye, og en må kunne påregne at det vil bli bygget på denne eiendommen uansett. Når det gjelder eksisterende vei vil denne bli utbedret ihht. rekkefølgekrav fra Karmøy kommune.

6. John Olav Nessa:

Først vil jeg presisere at jeg ikke er i mot at det skal bygges på tomta som rommet fiskebollefabrikken. Det er flott at det skal skje noe på en tomt som har stått mer eller mindre ubrukt og har stort potensiale.

Viser til kommunens egen vurdering av havna som er oppført på A-lista, i teksten står følgende: *"Molo bygget i 1896, frem til da var det kun en open bukt med båtstø her. Dagens hamn påbegynt i 1935, ferdigstilt i 1957. De fleste av dagens naust er frå 60- tallet. Det er ikkje bygningsdetaljene som er viktigst å bevare her, men den helheten av naust, kaier og molo utgjør i dag»*

Teksten sier altså at helheten har verdi og ikke detaljer eller hvert enkelt naust. Først vil jeg stille spørsmål ved at nærmere 1/6 av bebyggelsen i havna kan utelates fra denne helheten. Det planlagte boligkomplekset fremstår som en stor bygningsmasse og vil bli svært fremtredende i havna da den bryter tvert med eksisterende bebyggelse som er inspirert av rorbuer, bygd av restmaterialer og lappet sammen med det man hadde for hånd, og hvor hvert enkelt naust har en typologi hvor naustet «går helt ned» altså at naustdelen i mur henger sammen med overbygget. Det planlagte prosjektet bryter denne typologien ved at det legges en terrasse som overheng, noe som heller ikke tillates i resten av havna, som blir liggende som et bånd. Det som bygges over muren henger ikke sammen med det under som i resten av havna.

Bygget vil være synlig over eksisterende bygninger fra alle sider i havna og vil bli et blikkfang. Dagens fiskebollefabrikk er ikke flott, men den underordner seg og stjeler ikke blikket i havna. En naturlig tilpasning ville være at den planlagte bebyggelsen underordnet seg de eksisterende naustene i størrelse og uttrykk slik at den ikke blir fremtredende i havna.

Det omsøkte tiltaket bryter dessuten med kommuneplanens planbestemmelse pkt. 8.3 at *bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, ikke kan nyttes til boligformål*. Dette ble påpekt av Kystverket for å ivareta interessene til yrkesfiskerne i havna.

Kommunen står etter mitt syn ved et veiskille. Dersom utbyggingen tillates med planlagt høyde vil være vanskelig å argumentere mot at det skal tillates for resten av havna. Faren for presedens er stor. Det vil bli vanskelig å nekte nabonaustet å utvide til samme høyde.

Havna står i særstilling på Karmøy, det finnes ikke maken igjen på Karmøy, den brukes i turistbrosjyrer og var med i innledningen til dokumentaren om Birgitte Tengs for å skildre miljøet på Karmøy. Karmøy kommune har listet den på A-lista og det er enighet om verdien havna har både estetisk og historisk. Disse verdiene trues av den planlagte utbyggingen i det omfanget som foreligger nå.

Jeg oppfordrer dere å ta ansvar og gi motstand til prosjektet slik at det kan bli en berikelse i stedet for å frarøve havna dens sjel og særpreg. I det minste må høyden reduseres og tilpasses de eksisterende naustene. Gode prosjekter tåler, og blir bedre av motstand.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er her gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå inn et nytt reguleringsforslag nå med fritidsboliger og naust. Vi kommenterer allikevel noen av innsigelsene her:

John Olav Nessa er i utgangspunktet positiv til at den ubrukte tomte nå blir bygd på. Han er kritisk til utformingen av den nye bebyggelsen og at denne må tilpasses slik at den ikke blir for fremtredende i forhold til eksisterende bebyggelse i havna. Det poengteres her at det sendes inn til behandling et nytt forslag til reguleringsplan, nå med fritidsboliger og naust. Dette forslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn der Dere alle har mulighet til å komme med merknader/innsigelser.

7. Albert Ferkingstad:

Driver som yrkesfisker og har base og store deler av landbaserte aktiviteter i to sjøhus og på kaien med grense til den planlagte bebyggelsen. Med henvisning til uttalen fra kystverket, poengteres de viktigste punktene for denne driften.

I arbeidet kan det ikke tas hensyn til krav om støybegrensning. Dersom prosjektet blir fullført, må det være utbyggers ansvar å bekoste eventuelle støyforhindrende tiltak. Fiskeyrket er ikke noe 8-4 jobb, men kan foregå til alle døgnets tider.

Forslagsstillers kommentar:

Ferkingstad havn er en fiskerihavn med det som naturlig fører med seg av støy og lukt. Dette er behandlet i planen og igjennom bestemmelsene er utbygger pålagt å måle støynivå og foreta nødvendige bygningstiltak som tilfresstiller dagens krav til støybegrensning. Det poengteres videre at det må sendes inn til behandling et nytt forslag til reguleringsplan, nå med fritidsboliger og naust. Dette forslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn der Dere har mulighet til å komme med merknader eller innspill.

8. Jacob Ferkingstad:

Ferkingstad havn er ei fiskeri havn. Det bør tas hensyn til at det foregår fiskerirelaterte jobber i havnebassenget, som f.eks at det er støy ved nattetid og lukt kan forekomme og at det ikke skal være til hinder for fiskere som skal utøve sitt arbeid i havnen. Er denne reg.plan sendt til Fiskarlaget Vest og Fiskeri-direktoratet siden dette er en fiskerihavn?

Forslagsstillers kommentar:

Ferkingstad havn er en fiskerihavn med det som naturlig fører med seg av støy og lukt. Dette er behandlet i planen og igjennom bestemmelsene er utbygger pålagt å måle støynivå og foreta nødvendige bygningstiltak som tilfresstiller dagens krav til støybegrensning. Det poengteres videre at det må sendes inn til behandling et nytt forslag til reguleringsplan, nå med

fritidsboliger og naust. Dette forslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn der Dere har mulighet til å komme med merknader eller innspill.

9. Elisabeth Thorheim og Bjørn Ove Ådland:

Vi har noen merknader/spørsmål til plan 1027 - Kong Ferking:

- Vedrørende parkering: Vi reagerer på at Søre Ferkingstadveg skal benyttes som gjesteparkering for inntil 4 stk biler. Vegen er smal og den er sterkt trafikkert, spesielt i helgene og ved ekstra fint/dårlig vær. I turistsesongen fra april-oktober benyttes vegen hyppig også av busser med cruisepassasjerer.
- Hva er tenkt i forhold til tungtrafikk i byggeperiode ? Hvilke tiltak blir iverksatt med tanke på trafiksikkerhet for fastboende (blant annet småbarnsfamilier) ? Hvordan er den tekniske planen for utforming av krysset mot fylkesvegen?
- Høyden på boligene synes å være skjemmende i forhold til eksisterende bebyggelse. Boligene vil ta utsikt fra omkringliggende hus samt at de vil ha en helt annen stil enn resten av bygningene langs sjølinjen og havnen forøvrig.
- Det ser ut til at boligene blir svært høye og vil ta vesentlig utsikt fra omkringliggende bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er her gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå inn nytt reguleringsforslag med fritidsboliger og naust.

Vi kommenterer allikevel noen av innsigelsene her.

Når det gjelder gjesteparkering med inntil 4 biler langs Søre Ferkingstadveg vil disse ligge inne på eiendommen. Når det gjelder økt trafikk skyldes det nok ikke dette prosjektet spesielt, men det fra Karmøy kommune lagt inn et rekkefølgekrav for Ferkingstad havtun der Søre Ferkingstadveg skal oppgraderes inkl. veikryss mot fylkesveien og snuplass for buss. I forbindelse med den godkjente planene for Ferkingstad Havtun er det at det skal utarbeides tekniske planer for veikrysset mot fylkesveien. Når det gjelder trafikk ifbm. anleggsperioden vil dette bli ivaretatt av utbygger med nødvendig sikring og HMS-planer. Når det gjelder høyde på bygningene med hensyn til utsikt, solforhold m.m vil dette fremgå når en sender inn til behandling et nytt forslag til reguleringsplan for fritidsboliger med naust. Dette forslaget vil bli lagt ut til offentlig ettersyn der Dere har mulighet til å komme med merknader/innsigelser.

10. Geir Sigurd Ådland:

Nærmeste nabo til prosjektet.

Jeg har avgitt ca 1 meter av min eiendom på utsiden av hagegjerdet for å gi klaring på 4 meter mellom min eiendom og sjøhusrekken. Den meteren var gitt for prosjektet lengre ut ref Gunnar og Jens Tangen - Ferkingstad Havtun –

At det nå planlegges permanente boliger og ytterligere 10 naust ved prosjekt Kong Ferking gjør at jeg ser meg nødt til å be om en utsettelse.

En ting er at prosjekt Kong Ferking vil ta brorparten av utsikt fra min bolig og på det viset sannsynlig redusere verdi. En annen, men viktigere sak, er at økning av trafikk til og fra anser jeg som en øket risiko for mine barn.

Jeg er villig til å være med på å forhandle og se på muligheter til en løsning for et felles beste både for vi som bor her og eventuelt nye naboer.

Som første steg hadde det vært fint å få tilsent nabovarsel og plan av prosjektet i sin helhet.

Da spesielt med hvordan en tenker at sikkerheten ivaretas for oss som allerede bor der.

Andre steg kan f.eks være at vi får til en befaring hvor skarp og uoversiktlig sving som slutter i min uttkjørsel tas med i risikovurdering.

Forslagsstillers kommentar:

Innsigelsene er her gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Det opprinnelige reguleringsforslaget med boliger er nå trekt tilbake og det sendes nå inn et nytt reguleringsforslag nå med fritidsboliger og naust. Vi kommenterer allikevel noen av innsigelsene her.

Geir Sigurd Ådland har gitt fra seg 1 m av sin eiendom ifbm. utbedring av Søre Ferkingstadveg. Han er opptatt av trafiksikkerhet og økning i trafikken. Når det gjelder trafiksikkerheten skal det legges frem en plan for oppgradering av Søre Ferkingstadveg mot fylkesvegen. Dette er lagt inn som et rekkefølgekrav i den godkjente planen for Ferkingstad Havtun. I forbindelse med oppgradering av veien vil det nødvendigvis være befaringer og møter med oppsittere langs veien.

11. Nina Ådland:

Tanken om å oppgradera Ferkingstad Havn kan ein ikkje vera anna enn positiv til. MEN, når det viser seg av planteikningane at ein er i ferd med å godkjenna 14 meter høge bustadhus, midt i ei havn, då bør ein revurdere den planen.

Underteikna har lese gjennom planforslaget til Kong Ferking – plan 1027, og stiller seg skeptisk til iverksetjing av planen. I planforslaget står det blant anna at området er lite trafikkert, noko som er direkte usant. Dette veit eg, blant anna fordi eg til tider disponerar rorbu i nærleiken, saman med barn, og det sterkt trafikkerte området pr i dag er vel ein av grunnane til at rorbulivet kan vera nervepirrande i Ferkingstad Havn. Planen viser og til at «bustadane skal best mogleg tilpassast til eksisterande bygningar...» (punkt 4.2.1) Å byggja hus på over 14 meters høgde, ved sidan av eksisterande bygningar på rundt 5 - 6 meters høgde, er det motsette av «best mogleg tilpassing».

Dette området er eit populært område for turgåarar. Estetikken og stemninga i området er i fare der som Kong Ferking blir bygd på den måten som dette planforslaget viser.

Oppfordringa er å endra planane til det betre, og til det beste for eksisterande lokalmiljø. Ber om at innspelet blir vurdert.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar fra Nina Ådland er gitt på bakgrunn av opprinnelig reguleringsforslag med boliger. Planene er nå endret og vi mener å imøtekomme merknaden ved det nye planforslaget er det er lagt vekt på estetikk og tilpasning til lokalt bygningsmiljø.

Kapittel 8: Vedlegg

- Illustrasjon - Tegninger (Fra Sevland og Bunyan arkitekter)
 - A20-1 Plan U. etasje
 - A20-2 Plan 1. etasje
 - A30-1 Lang fasader
 - A30-2 Kort fasader
 - 2 stk Illustrasjoner
- Kart – skisse teknisk plan