

**SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING
PLAN 4012-4 ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR STORASUND HAVN**

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

VED PLANOPPSTART (før 1. gangs behandling):

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 28.04.21

Statsforvalteren forutsetter at planen utarbeides i tråd med overordna føringer og viser til Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP-H) når det gjelder krav om tetthet og lek- og uteoppholdsareal.

I 100-meterssonen til sjø skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det forutsettes at tilgangen til sjø ikke forringes. Delområdet i øst er regulert til friluftsmål og offentlig friområde. Ved omregulering eller privatisering av friområde som er egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statsforvalteren oppfordrer til bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes.

Det planlegges å etablere molo som fast anlegg. Moloen er ganske stor, og endringer i strømforholdene vil kunne påvirke et større influensområde. Det vises til at det er registrert tareskogforekomst og gytefelt i området, og at det antas at det er forurensning i sjøbunnen. Statsforvalteren støtter kommunens vurdering om at det må gjennomføres kartlegging av ålegras og tareskog i tillegg til å undersøke strømforholdene.

Planområdet ligger i gul og rød støysone. Ved etablering av bygninger i gul støysone skal det kreves en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal, og belyse innendørs og utendørs støynivåer. I rød støysone bør ikke kommunen tillate etablering av boliger.

Statsforvalterens uttalelse til utvidelse av planområdet, mottatt 10.11.21

Statsforvalteren viser til uttale fra 28.04.2021. Arealene som nå inngår i planområdet er avsatt til friområde og ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen. Her skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det bør i planarbeidet legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen samt mulighetene for å ferdes og oppholde seg langs sjøen.

Forslagsstillers kommentar:

Området vil etter utbygging ha en boligtetthet på mellom 5,6 og 7,5 boliger pr. daa. Det er godt over anbefalingen i Regional plan for areal og transport på Haugalandet, som tilsier at det skal være minst 2 boliger pr. daa. Det vil bli etablert rikelige arealer for lek og uteopphold

innenfor planområdet, både i form av felles leke- og uteoppholdsarealer og offentlige friområder. Vi viser til s. 26 i planbeskrivelse for nærmere beskrivelse.

Forslaget til planendring innebærer at deler av arealene i strandsonen som tidligere var regulert til friområde skal omdisponeres til byggeområder for småbåtanlegg på land, fellesbygg og boder i tilknytning til småbåthavna. Dette er anlegg som vil ha samfunnsmessig nytte ved at flere vil få mulighet for tilgang til sjø. Etableringen vil ha begrenset privatiserende virkning, da anlegget vil bli et fellesanlegg for mange forskjellige brukere. Moloen og området rundt bygningene skal ikke stenges av, men være åpent for alle og kunne benyttes av mange flere enn de som selv har båt i havna. Dette må også sees i sammenheng med de store friområdene ellers i planen, der en betydelig del endres fra å være fellesområde for boligbebyggelsen til å bli et større, offentlig friområde. Marinbiologisk kartlegging ble gjennomført sommeren 2021, og det ble ikke funnet arter eller natur som gir grunnlag for ytterligere vern av sjøarealene.

Overvann fra området vil bli håndtert ved en kombinasjon av åpne og lukka løsninger. Vi viser til planbeskrivelsen og skisse til teknisk plan for nærmere beskrivelse.

Det vil bli gjennomført tiltak for skjerming av boliger og uteområder mot trafikkstøy fra Storasundvegen. Det er ikke foretatt ny støyanalyse i forbindelse med dette planarbeidet. Tiltakene er basert på tidligere utført støyanalyse og løsninger i beskrevet i gjeldende reguleringsplan. Det vil bli utarbeidet ny utredning basert på detaljerte tegninger av bebyggelsen til byggesak, for dokumentasjon på at bestemmelsene i planen blir oppfylt.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

2. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 27.04.21

Fylkesrådmannen forutsetter at planarbeidet skjer i tråd med overordnede føringer.

Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet og tilknyttet et viktig friluftsområde. Friluftsliv og allmennhetens tilgjengelighet bør være viktige føringer i det videre planarbeidet. En omregulering av delområdet i øst fra friluftsmål i gjeldende reguleringsplan vil potensielt være konfliktfullt.

Området inngår i flere reguleringsplaner. For å sikre en hensiktsmessig utvikling bør det vurderes om planområdet skal utvides slik at de to delområdene slås sammen.

Om veganleggene sier Fylkesrådmannen at byggegrense må videreføres med samme avstand som i gjeldende plan. Videre må håndbok N100 legges til grunn for utforming av fylkesvegen og tilhørende anlegg, inkludert frisiktsoner. Nasjonal retningslinje for støy og universell utforming må legges til grunn for planarbeidet og rekkefølgekrav i gjeldende planer videreføres. Tekniske tegninger for alle tiltak som berører fylkesvegen må sendes til RFK for gjennomsyn.

Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen sin uttalelse til utvidelse av planområdet, mottatt 12.11.21

Fylkesrådmannen viser til tidligere uttalelse og er positiv til at planområdet nå utvides og hele området fra Storasundvegen til sjøen kan sees i sammenheng. Planen må legge særlig vekt på å sikre

gode forbindelser for gående og syklende som skal til friområdet og som må passere det nye boligprosjektet. Bestemmelse i gjeldende plan om at gangsti/turveg i område F1 bør kun tas ut dersom alternativ løsning totalt sett gir et bedre tilbud til gående med tanke på trafiksikkerhet, orienterbarhet og mest mulig direkte gangforbindelse.

Forslagsstillers kommentar:

Planen legger til rette for opparbeidelse og utvikling av store offentlige friarealer. Utvidelse av byggeområdene ved sjøen vil innebærer økt utbygging, men tiltakene vil komme samfunnet som helhet til gode. Vi viser også til vår kommentar til Statsforvalterens uttalelser vedrørende dette punktet.

Ved utarbeidelse av planen er det lagt vekt på at vegsystemet for gående og syklende skal være sammenhengende, sikkert og attraktivt. Veganleggene tilknyttet Storasundvegen er planlagt med utgangspunkt i vegen slik den er opparbeidet, og selve vegen vil derfor avvike noe fra gjeldende standard. For plassering og utforming av nye fortau, bussholdeplasser og krysningspunkt har vi lagt dagens vegstandard til grunn. Vi har hatt dialog med Rogaland fylkeskommune, Vegavdelingen, om utforming av sideanlegg til Storasundvegen, med særlig fokus på gangfelt som erstatning for tidligere regulert fotgjengerundergang. Fylkeskommunen har sagt seg positiv til endringen. Ytterligere detaljering av anlegget vil bli avklart ved behandling av teknisk plan.

Gangstien i F1 er regulert i en trasé som både går i bratt terrenget og ligger utenfor utbyggers egen eiendom. Dersom stien gjennomføres, vil den få en stigning større enn 20 %. Ved endring av planen legges det opp til at gangforbindelsen mellom Storasundvegen og sjøen skal innpasses som en del av de interne veg- og parkarealene i boligprosjektet, og det skal etableres ny gangforbindelse fra boligene sør for byggeområdene til det interne gangvegnettet og nytt krysningspunkt over Storasundvegen. Denne forbindelsen vil erstatte regulert gangsti og gi en mer helhetlig løsning. Det legges vekt på at traséen skal være åpen og tilgjengelig for alle.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

3. Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv, mottatt 11.05.21

Det ligger et automatisk freda kulturminne, gravhaug (ID 23740), nordvest for det varsle planområdet. Fylkesrådmannen vurderer det som uheldig at dette området ikke er med i det varsle planområdet, og mener at området bør utvides slik at gravhaugen og friområdet regulert i tilgrensende plan inkluderes i planarbeidet. Gravhaugen vurderes som et viktig kulturminne med stor formidlingsverdi. Kulturminnemyndigheten mener det er viktig å sikre og verne dette kulturminnet og sikringssonen rundt med hensynssoner i plan og tilhørende bestemmelser.

Det er viktig at molo for skjerming av småbåthavna planlegges slik at den sikrer en god tilpassing i landskapet med tanke på materialvalg, volum, plassering osv. Fylkesrådmannen viser til tidligere tilsendte bilder med forslag til hvordan en molo kan utformes, og mener at det er gode forslag som man kan gå videre med.

Selv om det i dag ikke er kjent andre automatisk freda kulturminner i tiltaksområdet, må eventuelle funn ved gjennomføring straks meldes til Rogaland fylkeskommune og arbeidet stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. lov om kulturminner.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen sin uttalelse til utvidelse av planområdet, mottatt 19.11.21

Fylkesrådmannens kulturseksjon viser til tidligere uttalelse og mener det er positivt at planforslaget nå har lagt inn friområdet i øst, der også det automatisk freda kulturminnet ligger. De ber om at det ved tilrettelegging av arealene i sjø, sør og sør-øst for gravminnet, tas hensyn til høyder og utforming av eventuelle installasjoner, slik at man sikrer utsikt og innsyn fra Karmsundet til gravminnet. Sammenhengen med sjøen var viktig for hvor man plasserte slike gravminner og det bør tilstrebes at det er fri sikt mellom gravminnet og sjøvegen.

Forslagsstillers kommentar:

Området hvor gravhaugen ligger er innarbeidet i planen og arealene vist til friområde med hensynssoner i samsvar med innholdet i merknaden. Vi oppfatter det slik at Kulturseksjonen er positive til at småbåthavna opparbeides med fast molo, men at de er opptatt av at anlegget skal ha en utforming som ikke vil skjemme det automatisk freda kulturminnet. Moloen er planlagt i samarbeid med fagkyndig for tekniske innretninger i sjø, og høyde og utstrekning er fastsatt etter beregninger for framtidig havnivå og bølgepåvirkning. Etter utbygging vil det være en åpning mellom ny og eksisterende molo, med direkte kontakt mellom sjøvegen og gravminnet. Fra toppen av gravminnet vil man også ha god utsikt til leia over moloen.

Den regulerte parkeringsplassen er flyttet nærmere gravhaugen for å begrense inngrepet i haugen sør for gravminnet. Samla forslag til løsninger for molo og parkeringsplass er sendt til kulturavdelingen med mulighet for innspill før innsending av plan.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

4. Statens vegvesen, mottatt 14.04.21

Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på fylkesveg 4808 skjer i dialog med aktuell vegmyndighet, Rogaland fylkeskommune. Statens vegvesen har ikke merknader til varsel om oppstart av planarbeidet.

Statens vegvesens uttalelse til utvidelse av planområdet, mottatt 04.11.21

Statens vegvesen viser til tidligere uttalelse datert 14.04.2021, og har ingen ytterligere merknader til reguleringsendringene.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden er tatt til følge.

5. Fiskeridirektoratet, mottatt 26.04.21

Det er registrert et større gytefelt for torsk og større tareskogforekomster ikke langt unna, og det kan utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i farvannet.

Hensynet til å ivareta biologisk mangfold av nasjonal eller vesentlig regional verdi skal vektes sterkt ved vurdering av hvilke nærmere tiltak som kan være aktuelle og som er nødvendig for gjennomføring av planformålet. Tiltak bør kun være aktuelle når det foreligger andre tungtveiende interesser enn naturinteresser, og det bør gjøres en vurdering og vekting mellom interessene som bl.a. viser relativt liten negativ påvirkning på naturverdiene. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nært land.

Gytevirkksomhet og tareskog samt øvrige og generelle fiskeri- og havbruksinteresser vil kunne berøres negativt dersom man ikke opptrer hensynsfullt ved gjennomføring av tiltak. Marint biologisk mangfold sikres best dersom man i minst mulig grad foretar inngrep som arealbeslag, sprengning, mudring, utslipp og utfylling i sjø. Sjølevende organismer i grunne sjøområder vil være følsomme overfor støy, vibrasjoner, partikkelutslipp, oppvirvlet masse og forurensning.

Ved tiltak i sjø eller med virkning til sjø forutsetter Fiskeridirektoratet at det foretas avbøtende tiltak mot forsøpling, forurensing og skadelige utslipp mv. og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene. Det forutsettes også at planens virkninger på miljøverdier, biologisk mangfold og andre interesser i sjø beskrives og vurderes.

For å unngå negative konsekvenser bør omfattende og særlig støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i høst- og vinterhalvåret, og uansett utenom den mest aktive gyteperioden i februar-april.

Fiskeridirektoratets uttalelse til utvidelse av planområdet, mottatt 11.11.21

Fiskeridirektoratet viser til tidligere uttalelse datert 26.04.2021, og minner om at det er registrert et større gytefelt for torsk ved planområdet og tareskogforekomster ikke langt unna. Det kan også forekomme yrkes- og fritidsfiske i farvannet.

Ved tiltak i sjø eller med virkning til sjø, forutsetter Fiskeridirektoratet at det foretas avbøtende tiltak mot forsøpling, forurensing og skadelige utslipp, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Det forutsettes også at planen beskriver og vurderer hvilke virkninger den vil ha for miljøverdier, biologisk mangfold og andre interesser i sjø.

For å unngå negative konsekvenser for det marine miljø, bør omfattende og særlig støyende arbeider foregå i høst- og vinterhalvåret og utenfor den mest intense gyteperioden (februar til april). Det forutsettes også avbøtende tiltak mot partikkelspredning, utslipp mv. ved gjennomføring av tiltakene i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjennomført marinbiologisk kartlegging i området i forbindelse med planarbeidet. Det ble ikke gjort funn av rødlistearter eller viktige naturtyper i forbindelse med kartleggingsarbeidet, men det ble påpekt at området er et viktig økologisk funksjonsområde

for trivielle arter. Vi vet også at torsken gyter i området. Ved utbygging av anlegg i sjø skal det settes i verk tiltak for å hindre skade på naturmiljøet ut over arealene som blir direkte berørt. Etter at anlegget tas i bruk skal det settes fokus på å unngå at søppel og forurensende stoffer havner i sjøen. Konkrete tiltak skal avklares ved søknad om tillatelse etter forurensingsloven.

Gjennom tidligere godkjent plan er det allerede gitt aksept for å etablere ei større småbåthavn innenfor området. Planendringen går ut på at skjerming av båtplassene skal skje med fast molo, ikke flyteanlegg. Moloen vil legge beslag på et noe større areal og volum i sjøen, men på sikt vil det også skapes nye leveområder for alger, fisk og sjødyr i tilknytning til moloanlegget.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

6. Kystverket, mottatt 20.04.21

Planområdet ligger til Karmsundet, som er en sterkt trafikkert hovedled. Det må tas hensyn til sjøverts ferdsel, og det må ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med fremkommeligheten og merkesystemet i farvannet. Det vil ikke bli akseptert tiltak i sjø som kan legge begrensninger på trafikken i hovedleden. Eventuelle tiltak som blir etablert må utformes slik at de tåler den belastningen de blir påført i form av bl.a. drag og bølgeslag.

Et eventuelt havneanlegg i sjø må vises i sin helhet, inkludert fyllingsfot.

Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Kystverkets uttalelse til utvidelse av planområdet, mottatt 12.11.21

Kystverket viser til tidligere uttalelse fra 20.04.2021, og minner om at planområdet ligger til Karmsundet som er en sterkt trafikkert hovedled. Det gjøres oppmerksom på at for planlegging av tiltak østover i sjø, er grunnen Søre Storasundsflua, merket med navigasjonsinstallasjon grense mot øst. Molo med fyllingsfot og navigasjonsinstallasjon må vises ved utarbeidelse av forslag til plan. Tiltak må også holdes vest av en linje mellom knekkpunktet på eksisterende molo og Søre Storasundsflua (vist på kartutsnitt i uttalelsen.)

Forslagsstillers kommentar:

Moloen er planlagt i samarbeid med fagkyndig for tekniske installasjoner i sjø og utformet med grunnlag i beregninger av strøm og bølgeforhold i sundet. Moloens utstrekning i øst er satt med utgangspunkt i grunnene rundt Søre Storasundsflua, og redusert noe sammenlignet med tidligere plan. At planområdet er utvidet skyldes at planen etter endringen omfatter hele tiltaket, inkludert fyllingsfoten. Tiltaket vil ikke berøre seilingsmerket eller hindre ferdselen i hovedleden. Det er gitt egen bestemmelse om at tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighet.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

7. Karmsund havn IKS – Uttalelse til utvidelse av planområdet, mottatt 12.11.21

Karmsund havn understreker at planområdet grenser til en av Norges mest trafikkerte hovedleder, og viser til uttalelse fra Kystverket. I planarbeidet må det ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med ferdselen og framkommeligheten i farvannet, eller som kan påvirke sikkerheten til sjøfarende. Det gjøres oppmerksom på at tiltak i sjø krever søknad om tillatelse iht. til Lov om havner og farvann.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Vi viser for øvrig til vår kommentar til Kystverkets uttalelse.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Storesund båtforening, mottatt 06.05.21

Storesund båtforening uttaler seg til adkomstveien som vil gå langs eksisterende båthavn. Veggen er bygd på dugnad og har en standard som ikke vil tåle belastningen av anleggstrafikken og økt trafikkmengde etter ferdig utbygging. Båtforeningen mener at økt belastning vil føre til utglidning av bærende masser under veggen og kaien, og viser til at de flere ganger har utført reparasjonsarbeid som følge av at sjøen vasker ut massene. Det er også grunn til å anta at endringene vil kunne få uheldige konsekvenser for teknisk infrastruktur som gassrørledning, vann og strøm.

Dersom ny bebyggelse skal benytte veien langs Storesund båthavn som adkomst må det gis rekkefølgekrav om utbedring/forsterkning av veien i reguleringsplanen.

Det ferdes mye barn og voksne i området. Ved økende trafikk vil området i prinsippet omgjøres til veg helt til bryggekannten. Båtforeningen er bekymret for at det kan medføre farlige situasjoner, og mener det bør stilles krav om kompensierende tiltak for å ivareta sikkerheten.

Storesund båtforening. Merknad til utvidelse av planområdet, mottatt 15.11.21

Situasjonskart som er utsendt, viser at Storesund båtforenings kaianlegg vil bli betydelig berørt av planen. Båtforeningen er redd for at oppgradering av veggen vil beslaglegge store områder for båthavnen og at mange båtplasser vil gå tapt. Adkomsten langs kaien er smal og er ikke bygget etter standard for en stor utbygging. Båthavna er opparbeidet på dugnad over lang tid og brukes i dag som turområde, fiskeplass og til badeaktivitet. Økt trafikk i området vil utgjøre en risiko for myke trafikanter og folk som oppholder seg i området.

Båtforeningen er bekymret for at byggeaktivitet og tungtrafikk i byggeperioden vil påvirke tilgangen til båtplassene og kunne forårsake ulykker ved fall i sjøen. Erfaringsmessig vil gravearbeider også medføre en del svevestøv, som kan ødelegge kalesjer på båtene.

Etter ferdig utbygging vil trafikkøkningen være permanent. Båtforeningen ser det som uheldig, og anbefaler direkte adkomst til Storasundvegen.

Båtforeningen uttrykker også bekymring vedrørende felles innløp til småbåthavnene fra øst, og mener at det kan utgjøre en risiko for grunnstøting eller kollisjon mellom båter, særlig ved dårlige værforhold.

Forslagsstillers kommentar:

Vegen vil bli utbedret og opparbeidet for å tåle belastningen av økt trafikk gjennom småbåthavna. Vegstykket forbi brygga ble innlemmet i planen for å sikre en god løsning for ulike trafikantgrupper og brukerne av havna, og for å avklare løsningene på et tidlig tidspunkt. Krav til opparbeidelse av veganleggene er stilt i § 26 i bestemmelsene. Teknisk plan for veganlegget skal godkjennes av kommunen. Det er lagt vekt på trafiksikkerhet ved utforming av veganlegget, og det vil bli etablert fysisk skille mellom biltrafikken og øvrig ferdsel og aktivitet ved det smaleste partiet langs kaien. Innsnevring av vegen og etablering av fartshumper vil bidra til å redusere farten gjennom småbåthavna. Vi viser til konkrete løsninger i plankartet og tilhørende illustrasjoner. Anleggstrafikken vil så langt det er mulig tas direkte ut på Storasundvegen, for å skjerme aktiviteten i havna i byggeperioden. Gjennomføring tiltak i havna vil skje i forståelse med båtforeningen.

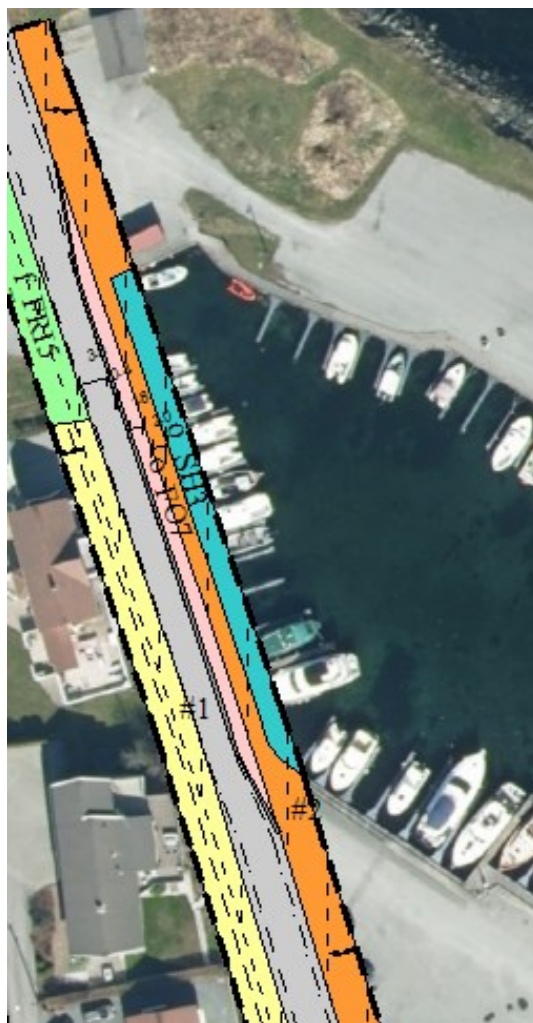
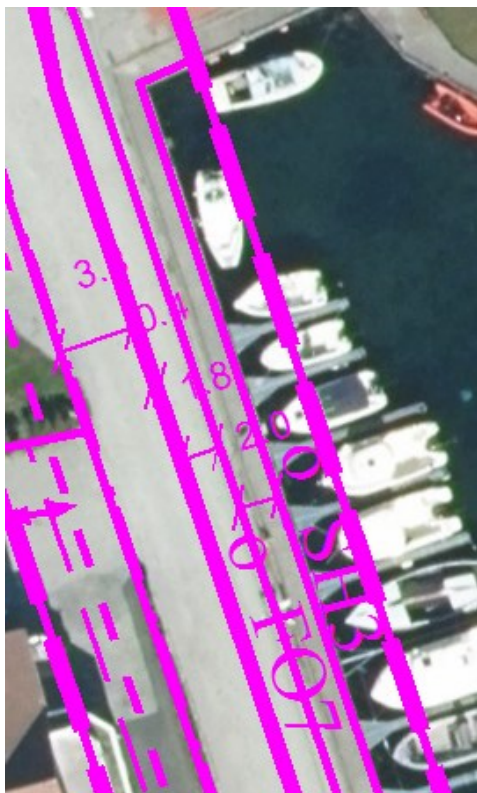
Moloanleggene vil gi god beskyttelse ved innseglingen til småbåthavnene, og forbedre forholdene ved dårlig vær. Farten må uansett tilpasses forholdene.

Administrasjonens kommentar:

Det første utsnittet under viser ortofoto med planforslaget lagt over. På det smaleste partiet er vegen regulert 3 meter og det er 0,4 meter annen veggrunn bort til fortau. Fortauet er 1,8 meter, mens området mellom fortau og sjø (småbåtanlegg) er 2 meter. Videre er det tatt med 3 meter av småbåthavna, dette arealet (sammen med området med bredde på 2 meter) reguleres ikke til et annet formål, men som del av et midlertidig bygge- og anleggsområde. Det er regulert midlertidig bygge- og anleggsområde med en bredde på 5 meter langs begge sider av vegen (andre utsnitt), med følgende bestemmelse:

Innenfor bestemmelsesområde tillates midlertidig rigg- og anleggsområde i forbindelse med opparbeidelse av tilgrensende veianlegg. Området skal tilbakeføres mest mulig til opprinnelig standard, senest 1 år etter at veianlegget er ferdigstilt og tatt i bruk.

Kommunalsjef teknisk viser for øvrig til forslagstillers kommentar.



2. Storesund velforening, mottatt 04.05.21

Storesund velforening mener at flere av tiltakene i planen vil ha negative konsekvenser.

Det viktigste for velforeningen er å ivareta trafiksikkerheten, og foreningen stiller spørsmål ved at fotgjengerundergangen endres til kryssing i/på veg og at det legges til rette for busstopp i bakken. De mener også at innkjøring via båthavna vil være uheldig og at det bør legges til rette for minst 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Trafikkøkningen vil gi fare for myke trafikanter og utfordringer for tunge kjøretøy.

Området er flittig brukt som friområde, og velforeningen er bekymret både for tap av området som friområde og for konsekvenser for ålegras, tareskog og øvrig naturmiljø.

Det vises også til at området har verdier som vernet område med kulturminner og at det foreligger krav om arkeologisk utgraving før iverksetting av plan.

Forslagsstillers kommentar:

Vegarealene er planlagt i samsvar med gjeldende normer og i forståelse med vegmyndighet. Bussholdeplassen i nordlig retning er flyttet til slakere terreng lengre sør for å unngå stopp i bakken. Ved utforming av nye veganlegg for gående og syklende er det lagt vekt på finne helhetlige og oversiktlige løsninger som vil samle gangtrafikken fra boligarealene øst for

Storasundvegen. Vi viser til eget avsnitt i kap. 5.4 for nærmere vurdering av trafiksikkerheten for gående og syklende.

Frrområdene vil bli oppgradert, videreutviklet og gjort mer tilgjengelige for allmennheten i forbindelse med utbyggingen. Deler av strandarealene endres fra private fellesarealer til offentlige frrområder, og det vil åpnes nye forbindelser fra butikken og boligfeltet til sjøen. Disse skal ikke stenges for alminnelig ferdsel. Etablering av ny båthavn og utvidelse av arealet for boder og fellesbygg vil gi flere muligheten til å komme seg på sjøen. Bodene skal disponeres i fellesskap av mange brukere, og den privatiserende virkningen av bygningene vil være begrenset.

Arkeologisk utgraving er gjennomført og flere kulturminner er frigitt av Riksantikvaren. Den registrerte gravhaugen innenfor FRI2 ivaretas ved båndlegging og hensynssone i planen og med tilhørende bestemmelser. Om naturverdiene i området viser vi til vedlagt rapport og vår kommentar til Fiskseridirektoratets uttalelse.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

3. Nord-Karmøy historielag, mottatt 05.05.21

Nord-Karmøy historielag ønsker at det i forbindelse med utbygging av Perestrandå undersøkes at registrerte fornminner ivaretas, om nødvendig med arkeologiske utgravninger. Planen omfatter et område med mange allerede registrerte fornminner.

Forslagsstillers kommentar:

Nødvendige utgraving ble gjennomført i 2011 og kulturminner som vil bli direkte berørt av utbyggingen ble frigitt. Se også kommentar til innspill fra Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

4. Dagny Kristin Thomassen og Bjarte Ekrheim (142/379), mottatt 09.04.21

Thomassen og Ekrheim etterlyser nærmere informasjon med detaljer for utbyggingen, og om hvordan deres eiendom vil bli berørt.

Forslagsstillers kommentar:

Thomassen og Ekrheim er informert om foreløpige planer og videre planprosess ved telefonsamtale og i egen e-post. Vi har ikke mottatt ytterligere merknader.

5. Evy Vikshåland (142/502), mottatt 18.04.21

Vikshåland ser at det vil bli gjort endringer ved byggegrense, byggehøyder og takform, og etterlyser tegninger av framtidige bygg. Endringene kan påvirke lys og solforhold hos henne, og hun ber om at det utarbeides nytt sol/skyggediagram etter endringene.

Fjerning av undergang vil være negativt, da undergangen vil gi tryggere adkomst til butikk og skole.

Vikshåland påpeker at adkomstvegen i båthavna er smal. Trondsvågen er nevnt som alternativ adkomst, men det vil være utfordrende pga. dårlig sikt i utkjørselen. Hun foreslår at det bygges tryggere veg der veien er planlagt. Evt. ved rundkjøring i krysset ved butikken.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet soldiagram for planlagt bebyggelse som viser tilfredsstillende solforhold på gnr. 142/502 også etter planlagt utbygging. Vi viser til vedlagt soldiagram og nærmere gjennomgang på s. 19 i planbeskrivelsen.

Ny byggegrense langs eiendomsgrensa til Vikshålands eiendom gir rammer som innebærer at nye bygninger skal plasseres lengre sør enn de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven gir rom for. Tillatt byggehøyde i planforslaget er lik som i gjeldende plan, men bygningene kan nå anlegges med flate tak.

Vi viser til vedlagte illustrasjoner for ny bebyggelse og tilhørende uteområder, som viser at bygningene er planlagt med gårdsrom og overbygd sykkelparkering på nordsiden, slik at de høyeste bygningsdelene mot hagearealet på bnr. 502 faktisk vil trekkes lengre vekk fra nabogrensa enn hva planen kan gi inntrykk av. Høyden ved inngangspartiet og terrenget rundt de nye boligene vil også bli senket med ca. 1 m sammenlignet med dagens situasjon. De nye bygningene på gnr. 142/6 vil bli både høyere og større i utstrekning enn dagens utbyggingsmønster i nærområdet, men hagearealet på gnr. 142/502 vil fremdeles være naturlig skjermet mot nye naboer i sør av terrenget på egen eiendom.

Vi viser til konkrete løsninger og øvrige kommentar vedrørende veganlegg, trafiksikkerhet og adkomst til området.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

6. Margareth Nilsen (142/500) m.fl. mottatt 28.04.21

Reguleringsplanen som tidligere ble godkjent er vesentlig endret, noe som medfører store konsekvenser for naturen, trafikken og allmennheten.

Friområdet brukes av beboere på Storasund og av Torvastadbuen ellers. Stranda er den eneste som finnes langs Karmsundet/på Torvastad, og vil bli en annen strand enn den vi har i dag. Det blir ikke det samme å sitte på stranden med støy og visuell forstyrrelse fra båtplasser, parkeringsplasser, veier og leiligheter. Reguleringsplanen bør trekkes lengst mulig opp i skråningen for å hindre stor inngripen i friområdet og å holde det åpent for allmennheten.

Vegen langs og krysset ved båthavnen vil ikke egne seg for økt trafikk som følge av boligutbyggingen. I tidligere plan er denne vegen regulert som adkomst for besøkende og dermed for en helt annen belastning enn det som kommer fram i dagen skisser.

Å legge opp til fotgjengerovergang og ikke undergang som tidligere, vil føre til en stor endring i trafikkbildet. Økt trafikk av myke trafikanter vil føre til at tungtrafikk, buss og andre kjørende må stoppe ved fotgjengerovergangen. Det kan medføre ekstremt farlige situasjoner i en uoversiktlig del

av veien. Det kjøres også med eksplosiv og brannfarlig last på denne vegen, og om vinteren kan Trondsabrekka (bakken fra butikken ned til sjøen) være svært glatt.

Trondsvågen er smal og egner seg ikke som alternativ adkomst. En slik løsning vil også utgjøre en enda større inngripen i friområdet.

Båtplassene vil også bidra til kraftig økning i trafikkbildet. De undertegnede spør hvordan man skal sikre at miljøkrav følges opp og hvordan man skal komme fram til havnen. Antallet båtplasser er alt for stort og anlegget vil endre kystlinjen. Opprinnelig plan om flyteelementer bør gjenopptas for å unngå permanente skader på truede tarearter.

Leilighetene vil bli prangende fra sjøen, og høyden som i dag fungerer som en levegg for stranda og gjør det lunt, vil bli fjernet.

Båthus og bygg i forbindelse med molo vil gjøre uopprettelige endringer i strandsonen.

Det spørres hvor mange boenheter man vil oppføre innenfor området. Det antydes at antall parkeringsplasser pr. husstand vil være for lite, og medføre uheldig parkering ved friområdet. En stor del av gammel steingard må også fjernes dersom planen skal gjennomføres som skissert.

Det oppfordres til en befarig i området, slik at man lettere kan se utfordringene i dette området.

Margareth Nilsen (142/500) Merknad til utvidelse av planområdet, mottatt 07.11.21

Nilsen reagerer på utvidelse av området for bygging av boliger. Området brukes av befolkningen på Torvastad. Dersom det blir bygd ut som tiltenkt, kommer det til å hindre fri ferdsel langs sjøen.

Det vil også bli mye trafikk, både på Storasundvegen og i båthavnen, med stor økning i myke trafikanter som skal over veien til butikken. Det er ikke gunstig for tungtransporten som må stoppe for fotgjengere ved bakketoppen på en uoversiktlig vei.

Det er et rikt fugle- og dyreliv i området. Moloen vil ha negativ effekt på dyrelivet i sjøen og forsøpling i området.

Forslagsstillers kommentar:

Løsningene i planen er endret i forbindelse med planarbeidet, men utbyggingen slik den nå er planlagt vil ikke medføre vesentlig større konsekvenser enn en utbygging i samsvar med tidligere godkjent plan. Innvendinger i merknaden som gjelder forhold som er godkjent i tidligere plan er derfor ikke nærmere utdypet i denne sammenheng.

Nytt etter endringen er at det er gitt et tall for hvor mange boliger som kan tillates innenfor området på mellom 60 og 80 stk. Det er færre enn antydning for tidligere prosjekter. Det vil ikke bli bygd boliger på flaten ved sjøen, men legges vekt på at friområdene skal videreføres og at områdene skal være åpne for alle. Deler av stranda endres fra å være fellesarealer for boligbebyggelsen til å bli offentlige friområder. Selv om det ikke har så stor praktisk betydning for bruken av arealene, er det et viktig juridisk moment at kommunen skal eie arealene etter ferdig utbygging. Moloen er planlagt slik at den kan tas i bruk til bading og annen friluftaktivitet, og er utformet på en måte som vil styre båttrafikken bort fra stranda og skjerme den mot visuell og lydmessig støy fra båthavna.

Adkomstvegen via småbåthavna vil bli utbedret for å tåle trykket fra økt trafikk, med nødvendige trafikksikringstiltak. Veganleggene for gang- og sykkeltrafikk inkludert

krysningspunkt over Storasundvegen, er planlagt i samsvar med gjeldende normer og regelverk. Bussholdeplassen er flyttet sørover, vekk fra den bratteste delen av vegstrekningen. Området vil få parkeringsdekning i tråd med bestemmelsene i gjeldende kommuneplan.

Området er sjekket ut med hensyn til natur- og kulturverdier, og det er ikke gjort funn som tilsier at det ikke kan bygges ut.

Vi viser også til øvrige kommentarer og gjennomgang av planen.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

7. Margrete Schütz (142/187), mottatt 08.04.21

Schütz ønsker å beholde utsikten til Karmsundet fra stuevinduet sitt, og etterspør takhøyder for nye bygg.

Forslagsstillers kommentar:

Forespørsel om takhøyder er besvart i egen e-post.

Utsikt er en viktig kvalitet i boligområder, men svært ulikt fordelt. Schütz sin bolig ligger høyt i terrenget og har fri utsikt i flere retninger. I forbindelse med ny utbygging i nærområdet kan man ikke forvente at utsikten vil bli som før. Boligen på gnr. 142/187 ligger med grunnnivå på kote +26 og mønehøyde på kote +31,4, omtrent i nivå med de høyeste bygningsdelene innenfor BB2. Fra boligen hennes vil man fremdeles kunne se over bygningsdelene lengst i øst.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

8. Randi Marie Bø Furlund (142/503), mottatt 09.04.21

Det kan ut fra kartet se ut til at større deler av undertegnedes eiendom vil bli tatt til adkomst til ny eiendom og at busstopp vil bli flyttet mot sør. Furlund stiller spørsmål ved om det er nødvendig å etablere nytt busstopp her, da det finnes eksisterende holdeplasser i nærheten, og påpeker at Trondsvågen ikke er egnet for økt trafikkmengde.

Høyden på nybygget vil påvirke sol- og lysforholdene på Furlunds eiendom, og hun ber om at det vil bli tatt i betraktning når nye bygg skal plasseres.

Forslagsstillers kommentar:

Bussholdeplassen er flyttet sør for Furlunds eiendom og fortauet regulert fram til Trondsvågen med utvidet bredde til 3 m. Det vil innebære et arealinngrep på Furlunds eiendom på 1-1,5 m langs Storasundvegen. Justeringen vil ikke ha noen betydning for regulert byggegrense. Ved avkjørselen til Trondsvågen er frisktsonene redusert og byggegrenser justert i samsvar med gjeldende norm. Det legges ikke opp til adkomst til nye byggeområder gjennom Trondsvågen.

Det er utarbeidet soldiagram som viser at ny bebyggelse vil skygge noe for boligen på gnr. 142/503, men at eiendommen fremdeles vil ha tilfredsstillende solforhold i henhold til gjeldende norm etter utbygging.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

9. Siv Storesund og Øivind Hansen (142/260), mottatt 27.04.21

Det offentlige friområdet er mer i bruk enn det var tidligere, og har blitt et skattet rekreasjonsområde. Reguleringsplanen legger opp til boligbygging oppover i skråningen. Ved for mange inngrep nede på flaten, vil det framstå som privatisert og mindre tilgjengelig/attraktivt.

Planområdet er avhengig av tilkomst over kaien i Storesund båtforenings kai. Ved springflo vil denne stå under vann. Undertegnede stiller spørsmål ved om det bør legges opp til en så sårbar tilkomst for så mange boenheter. Det nevnes også flere utfordringer ved skissert reserveløsning via Trondsvågen.

83 nye båtplasser vil generere mye trafikk, og det blir viktig å skape trygge trafikale forhold for alle. Det er ikke tilstrekkelig ivaretatt i endringen.

Undergang for myke trafikanter fjernes og busstopp legges i en bratt bakke. Denne bakken er en utfordring om vinteren. Veien har ÅDT på 1900. Det er ikke greit å ofre trafikksikkerheten for de som bor og skal bo i området. Utbygger må få ordentlige rekkefølgekrav.

**Siv Storesund, Dag Egil Storesund, Vigleik Storesund og Gunnvor Merete Storesund (142/119)
Merknad til utvidelse av planområdet, mottatt 15.11.21**

De undertegnede uttrykker bekymring for at det skal plasseres bussholdeplass i bakke. Ved glatt veg trenger de som kommer nordfra akselerasjon for å komme opp. Det er stor trafikk og mange tunge kjøretøy. Det stilles også spørsmål ved at det legges opp til en så stor utbygging uten bedre kryssingsmåte. Tilførselsveg gjennom Storesund båthavn vil gjøre ferdsel i båthavna risikabel, og med forventet havnivåstigning vil kotehøyde på vegen bli et problem. Trafikksituasjonen som det legges opp til er for dårlig og bør ikke gjennomføres.

Strandområdet er viktig som den eneste attraktive stranda i nordre del av Karmsundet. Den ligger som friområde i kommuneplanen, og må ivaretas uten sjenerende inngrep eller innsnevring av allemannsretten, slik at alle føler at de kan bruke det også etter utbygging.

Forslagsstillers kommentar:

Hensikten med å opparbeide friområdet og badestranden er å gjøre området tilgjengelig og legge til rette for at enda flere kan ta det i bruk. Etter utbygging vil arealene i større grad enn tidligere framstå som et offentlig tilbud. Boligene vil ligge på et høyere nivå og være tydelig adskilt fra stranda.

Adkomstvegen gjennom småbåthavna vil bli utbedret i forbindelse med utbygging og trafikksikkerheten bli ivaretatt både i Storasundvegen og gjennom båthavna. Vi viser til planbeskrivelsens kap. 5.4 og øvrige kommentarer for nærmere vurdering av trafikksikkerheten i området.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

10. Jan Alte Oa (142/97 og 141) Merknad til utvidelse av planområdet, mottatt 26. og 29.10.21

I merknad fra 26.10 ber Oa om at det sørges for god drenering ved arbeid med ny veg langs båthavna, slik at den ikke blir en demning for overflatevann fra oppsiden av vegen. Vegen må sikkert forsterkes, da den er bygd på dugnad og ikke vil tåle økt trafikk. Personlig ønsker han at den trekkes lengst mulig mot øst. Vegen vil få en ganske lang, rett strekning, så det må sørges for fartsreduserende tiltak for å unngå trafikkulykker i havnen.

I supplerende merknad den 29.10 ber han om at vegen heves så lite som mulig, innenfor kravene.

Forslagsstillers kommentar:

Behovet for å innarbeide og avklare en større del av adkomstvegen var en medvirkende årsak til at planområdet ble utvidet. Vi ser det som nødvendig å gjøre sikringstiltak på strekningen, av hensyn til både trafiksikkerhet, stabilitet, sikker veitilkomst ved høyvann og tilgang til båthavna. Nye veganlegg vil bli opparbeidet med stikkrenner for bortledning av overflatevann. Vi viser til plankart, snitt og øvrige illustrasjoner for nærmere detaljer. Veganlegget skal godkjennes som en del av teknisk plan før arbeidet kan settes i gang.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

11. Gunnvor Merete Storesund (142/119), Merknad til utvidelse av planområdet, mottatt 14.11.21

Strandområdet bør ikke tas med i reguleringsplanen, da det må bevares og sikres tilkomst til dette området for allmennheten.

Forslagsstillers kommentar:

Friområdene ved sjøen er videreført som offentlige arealer eller fellesarealer tilknyttet småbåthavna. Vi mener at løsningene i planen vil være positive for den allmenne bruken av området, og viser til våre kommentarer til øvrige merknader for nærmere vurdering.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.