



Notat

Til:

Kopi til:

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Vår referanse: 21/1132- 90 / PLANID-4012-4, PLAN-Storasund havn - 142/20 mfl. - Endring av vei, byggehøyder mv., PLANTYPE-31, FA-L13, Gnr/Bnr-142/20

Dato: 30.05.2023

Emne: Offentlig ettersyn - merknadssvurdering

Planendring for Storasund havn - 142/20 mfl. - Endring av vei, byggehøyder mv. med planident 4012-4

Sammendrag av innkomne merknader ved offentlig ettersyn m/saksbehandlers kommentarer:

Dok.nr	Navn/Adresse	Sidetall
	Offentlige uttalelser	
88	Fiskeridirektoratet	
87	Kystverket	
86	Statens vegvesen	
84	Statsforvalteren i Rogaland	
83	Rogaland fylkeskommune, plan,- miljø- og samfunnsavd.	
82	Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	
	Private merknader	
81	Margareth Nilsen mfl.	
80	Karl Heine Johannesen	

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

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 13.12.22

Planfaglige innspill:

Tilgjengelighet i strandsonen

I utomhusplanen for småbåthavnen er det vist ulike tiltak som vil bidra til at dette området innbyr til ferdsel og opphold for en større gruppe. Det er vist opparbeidet brygge med trapper ned mot sjøen, møblering, stupetårn mv. Fylkesdirektøren gir faglig råd om at denne intensjonen sikres i større grad i planbestemmelsene.

Det er gitt en bestemmelse om at det ikke skal etableres stengsler som hindrer allmenn ferdsel på moloen (f_MO1). Tilsvarende bestemmelse bør gjelde for kaiområdet (f_SMS1).

Leke- og uteoppholdsareal

Samlet sett er området oppgitt å ha tilgjengelige arealer for lek og uteopphold som tilfredsstiller retningslinjene i ATP-H om minst 50 m² pr. boenhet. Lekeplassen f_LEK oppfyller ikke fullt ut arealkravet kvartalslek på 1.500 m² i regionalplanen. I kombinasjon med tilgrensende friområde, og ballfelt som sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav, mener fylkesdirektøren likevel at det legges opp til akseptabelt leke- og rekreasjonstilbud.

Samferdselsavdelingen har signalisert at hele støyskjerm langs fylkesvegen må plasseres på privat grunn, jf. merknader lenger nede i brevet. Ved flytting av støyskjerm bør det sikres at solforhold fortsatt kan ivaretas på dette arealet.

Universell utforming

Det fremgår av planbeskrivelsene at enkelte parti på gangvei/gatetun ha brattere stigning enn 1:15. Som avbøtende tiltak er det foreslått å etablere hvilerepos med benker ved partier der stigningsforhold på 1:15 eller slakere ikke kan oppnås. Fylkesdirektøren gir faglig råd om at krav om hvilerepos sikres i bestemmelsene.

Forskyvingen mellom fotgjengerovergang med åpning i støyskjerm - og gatetunet som gir passasje gjennom boligprosjektet, kan gjøre at forbindelsene ikke umiddelbart er lesbar for fotgjengere. Dette kan også være en utfordring for fotgjengere som beveger seg langs Storasundvegen, når fortau logger delvis på innsiden og delvis på utsiden av støyskjerm. Vi oppfordrer kommunen til å se på grep som kan sikre god mulighet for å orientere seg for fotgjengere og syklister. Det bør sees på en utforming av støyskjerm som gir gløtt/siktlinjer mot sjø.

Det bør vurderes om det kan tilrettelegges for tilkomst helt ned til sjøkanten som er universelt utformet.

Plankart og bestemmelser

I bestemmelsene står det at det tillates utfylling i sjø innenfor SBH1, FER1 og BAD1. Det ser ikke ut til å være helt samsvar med benevnelsene som brukes i plankart, og feltnavn i bestemmelsene bør kontrolleres.

Samferdsel

Krysningspunkt over Storasundvegen:

Fv. 4808, Storasundvegen, er i dag oppgitt å ha en trafikkmengde, ÅDT, på 4800 kjøretøy/døgn. Utbygger opplyser at utbyggingen vil medføre en økning i trafikk slik at ÅDT etter utbygging vil være 5200 kjøretøy/døgn.

Storasundvegen er planlagt utbedret etter vegklasse Hø2 utbedringsstandard. Krav for å kunne etablere gangfelt på en Hø2-veg er bl.a. at trafikkmengden ikke overskrider 6000 kjøretøy/døgn.

Vi kan ikke stille oss bak det utbygger hevder om at gangfelt vil gi en sikker, mer helhetlig og framtidsrettet løsning.

Etablering av gangfelt i stedet for fotgjengerundergang, er som nevnt tatt opp med Statens vegvesen. Av mottatt eldre korrespondanse synes det som om Statens vegvesen i møter 25/6-19 og 16/9-19 har akseptert at undergangen kan erstattes med hevet, intensivbelyst gangfelt.

Kollektivanlegg:

Bussholdeplasser er nå erstattet med kantstopp. Med tanke på planlagt oppgradering av Storasundvegen videre nordover, synes dette å være en god og helhetlig løsning.

Minstekrav i vegnormalene til avstand mellom busstopp og gangfelt synes å være ivaretatt. Det er likevel en viss fare ved kryssing av veg dersom bilister i sørlig retning velger å kjøre forbi buss på holdeplassen, da bussen grunnet kort avstand vil ta mye sikt fram mot gangfeltet.

Vi er derfor av den oppfatning at selv om krav i vegnormalene til avstand er ivaretatt, er valgt plassering av busstopp i forhold til krysningspunkt uheldig.

Tidligere uttale:

Vi har gitt uttale til varsel om oppstart i brev av 27/4-21 og 12/11-21. I tillegg kom vi med noen avklaringer og merknader i brev av 5/7-21. I merknadsvurderingen fra utbygger er ikke våre merknader vurdert og omtalt slik at det framkommer hvordan disse er vurdert, og om de er ivaretatt.

I tilbakemelding til kommunen skriver Kvala Arkitekter at løsninger på fylkesvegnettet «langt på veg» er avklart med vegeier. Hva som legges i «langt på veg», er uvisst. Vi anser derfor at merknadsvurderingen er mangelfull. Enkelte av våre krav gitt i nevnte uttalelser er ikke ivaretatt. På bakgrunn av dette har vi følgende krav og merknader til planforslaget:

- § 12 Annen veggrunn: Som vi tidligere har påpekt, kan vi ikke akseptere at privat støyskjerm plasseres på offentlig annen veggrunn. Hele støyskjermen inkl. fundamentering må plasseres på privat grunn. Siste setning i § 12 må derfor utgå. Plankartet må også justeres i den grad det er nødvendig som følge av dette.
- Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fv. 4808, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene, gjerne under rekkefølgekrav. Vi vil påpeke at det her vil være nødvendig med gjennomføringsavtale.

- I § 3.3 framkommer det at gjerde kan settes opp inntil 1 m fra veg. Vi vil her påpeke at dette ikke gjelder fra fylkesveg. Paragrafen må derfor justeres slik at dette framkommer.
- § 3.5 omtaler parkering. Det settes her krav om 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Vi anbefaler at dette kravet økes til 3 pr. boenhet.

Forslagsstillers kommentar:

Planen er endret, - areal for småbåtanlegg med tilhørende strandsone SMS1 er redusert og friområdet langs sjøen FRI3 er utvidet tilsvarende. Det gjenstående arealet for småbåtanlegg tilsvarer vegbredde for adkomstveg og skal ivareta behovet for tilkomst til og snuplass ved moloen. Innenfor friområdet legges det til rette for etablering av strandpromenade som vist i illustrasjonsplanen. Ved utvidelse av friområdet får områdets funksjon som allment tilgjengelig rekreasjonsområde økt prioritet. Vi viser til presisering i bestemmelsen § 5.1 om at det ikke skal settes opp stengsel som hindrer alminnelig ferdsel innenfor småbåtanlegget og § 17 om at friområdene i planen skal være offentlig tilgjengelige, og ser ikke behov for ytterligere krav om opparbeidelse.

Vi tar fylkesrådmannens vurdering av lekearealer og friområder til orientering. Det vil ikke bli nødvendig å flytte støyskjermen (se forklaring lengre ned i kommentaren). Vurdering av solforholdene vil bli som før.

Innspillene om universell utforming er tatt til etterretning. Det er lagt til en setning i § 1.1 i bestemmelsene, om etablering av hvilerepos og benker ved punkter langs gangforbindelsene der man ikke oppnår tilfredsstillende stigningsforhold, og i § 1.4 om at gangforbindelsen fra Storasundvegen til sjø skal ha ledelinje. Innenfor planens rammer vil det også være mulig å legge til rette for universell tilgjengelighet ut i sjø.

Etablering av nytt gangfelt er vurdert ut fra trafikkforholdene på stedet og i henhold til Statens vegvesens håndbøker. Ut fra trafikkmengden på vegen, antall kryssende i gangfeltet, fartsgrense og den sentrale plasseringen krysningspunktet vil få i et større område, vurderes gangfelt som en trafiksikker løsning og kan anbefales. Ettersom fartsnivået er høyere enn det som aksepteres ved gangfelt, forutsettes det at overgangen etableres med fartsreduserende tiltak. *Håndbok V127 Krysningssteder for gående* åpner for det. Gangfeltet vil bli etablert med fartshump og det vil bli satt opp intensivbelysning. Disse forholdene vil bli ivaretatt ved behandling av teknisk plan, som skal gjennomgås av vegmyndighet før tiltakene kan godkjennes av kommunen (jf. fellesbestemmelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur). Vi viser til vedlagt trafikknotat for nærmere vurdering.

Utsagnet om at gangfelt er en mer helhetlig og framtidsrettet løsning enn fotgjengerundergang er vår vurdering. Det er ikke en ren trafiksikkerhetsvurdering, men viser også til at området er et sentralt knutepunkt i bygda. Når det bygges nye boliger og legges til rette for attraktive friområder langs sjøen, vil det være viktig å knytte sammen områdene øst og vest for vegen på en god måte. Vi mener det bør gjøres på en måte som synliggjør menneskene som bor der og prioriterer de myke trafikantene som en del av trafikkbildet. Dialogen om undergang / fotgjengerfelt har pågått over et langt tidsrom. Både Statens vegvesen (som var hadde forvaltningsansvar for fylkesvegene fram til 01.01.2020) og Rogaland fylkeskommune har deltatt i dialogen og uttalt seg positivt til gangfelt ved tidligere anledninger, forutsatt at man kan oppnå en tilfredsstillende løsning i tråd med vegvesenets håndbøker.

Bussholdeplassene i det opprinnelige planforslaget ligger ca.13 m fra fotgjengerovergangen og er med det godt innenfor kravet i håndboka som sier at kantstopp skal plasseres minst 5 m foran eller 1 m bak gangfelt. I revidert plan er sørgående stopp flyttet ytterligere 8 m fra gangfeltet. Detaljert plan

for veg og holdeplass skal godkjennes som teknisk plan, og kan komme til å avvike noe fra formålslinjene i plankartet. Arealet ligger imidlertid på fylkeskommunal grunn, og eventuell justering vil ikke berøre private grunneiere.

Støyskjermen er tegnet inn på plankartet og plassert 0,5 m inn på privat eiendom. Mellom f_GS1 og Storasundvegen er arealet regulert til annen veggrunn, fellesareal (f_AVG7). Siste setning i § 12 som sier at støyskjerm kan etableres innenfor annen veggrunn, gjelder derfor kun dette området.

Bestemmelsen om at det kan etableres gjerde inntil 1 m fra veg, gjelder innenfor arealene for blokkbebyggelse og er rettet mot det interne vegsystemet. Langs fylkesvegen vil det bli satt opp støyskjerm som vist i planen. Problemstillingen med gjerde vil derfor ikke være relevant for fylkesvegen, og vi kan ikke se behov for å presisere det ved endring av § 3.3. Om parkeringsplasser for sykkel stiller kommuneplanens bestemmelser krav om minst 1,5 stk. pr. boenhet. I planen er kravet økt til 2 stk. pr. boenhet. Vi ser ikke behov for å øke det ytterligere.

Administrasjonens kommentar:

I forbindelse med vurderingen av hvordan myke trafikanter skal krysse Storasundvegen, vil kommunalsjef teknisk minne om den nylige utbyggingen av rundkjøringen i Veakrossen. Det var ved planleggingen av denne ikke vurdert nødvendig med en undergang (eller en overgang for den saks skyld), til tross for at det er både busstopp og et aktivt brukt turområde på østsiden av vege, mens arbeidsplassene og parkeringsarealet til turområdet ligger på vestsiden av vege. Fylkesvegen mellom Åkra og Kopervik har en mye høyere ÅDT enn Storasundvege. All den tid planlegging skal være forutsigbart, bør også fylkeskommunens tilbakemeldinger være sammenfallende selv om de tilpasses det enkelte prosjektet.

Det vises ellers til forslagstillers kommentar.

2. Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv, mottatt 08.12.12

KBA - kombinert bebyggelse og anleggsfremål – tenesteyting/sjøbodar Fylkesdirektøren meiner at føresegn §7.3 *Utformingar* ei god føresegn, men forutset at ein tek inn i planføresegnene at ein seinare byggesøknad skal sendast på høyring til kulturminnemyndigheitene. Fylkesdirektøren vurderer ut frå omsynet til gravhaugen, at dei bygga med med den høgaste mønehøgda (7 meter frå planert terreng) vert plassert lengst søraust innan føremålet - og dermed lengst mogleg vekk frå gravminnet. Ein bør også vurdere nøye kva for materiale ein skal ta i bruk som kledning og tak på desse bygga, slik at dei på best mogleg vis glir inn i landskapet og tek omsyn til gravhaugen og omgjevnadene rundt denne.

Skilt Fylkesrådmannen vil oppfordre tiltakshavar til – i samarbeid med Rogaland fylkeskommune – å utarbeide og få oppført eit skilt, som informerer folk som ferdast i området om bautasteinen og at den er eit automatisk freda kulturminne. Skiltet må ikkje plasserast innanfor omsynssone d), men kan førast opp innanfor omsynssone c). Eit slikt skilt må med tanke på innhald, utforming og plassering på førehand godkjennast av kulturminnemyndigheitene.

Vi vil dessutan gjere merksame på at dersom det skulle dukke opp tidlegare ikkje kjente funn av automatisk freda kulturminne ved gjennomføringa av planen, er det tiltakshavar si plikt å

melde frå om dette til Rogaland fylkeskommune. Alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Når det gjelder plassering av bebyggelsen vil det være naturlig å legge hovedbygget nærmest adkomst til området. Det er derfor ikke ønskelig å fastsette plassering av den høyeste bebyggelsen lengst sør i området. Viser til at plassering av denne bebyggelsen er tillatt i gjeldende plan. Forslag til tillegg i § 7.3 om at søknad om tiltak innenfor KBA skal sendes på høring til kulturminnemyndighet før formell godkjenning er innarbeidet i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 20.12.22

Statsforvalteren i Rogaland fremmer i sin uttalelse **innsigelse til** planen på følgende punkt:

- Økning av planert, asfaltert og utbygd areal som er planlagt i forbindelse med småbåthavnen
- Planbestemmelse § 3.5
- Manglende ivaretagelse av barn og unges interesser

Videre gis det **faglig råd angående** samfunnssikkerhet og utbygging av friareal. Reguleringsplanen legger opp til omfattende tiltak i strandsonen. Det skal opparbeides molo med småbåthavn, sjøboder, fellesbygg, turstier, parkering og ballfelt. Statsforvalteren påpeker at det ikke kommer klart frem i planbeskrivelsen eller planbestemmelsene hva tjenesteytingen innebærer, eller hvorfor den er plassert i tilknytning til sjø. Statsforvalteren erfarer at kombinerte formål i strandsonen åpner for uforutsigbar utvikling. Dersom det åpnes for 0,8 daa til tjenesteyting, må det avklares gjennom planbestemmelsene hvilket formål tjenesteytingen skal ha. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen og en forbedret landskapssituasjon gjennom terrengbehandling, planting av vegetasjon og lignende. Planområdet langs sjø er i dag uberørt natur med stor funksjonsverdi for fugl, med observasjoner av nøkkelarter og rødlistearter, som viser at området har verdi som funksjons- og næringssøks-område. *Statsforvalteren vurderer arts mangfoldet i området å være større enn det gis uttrykk for i oversendelsen.* Som en sone-2 kommune, må Karmøy kommune ha en restriktiv holdning til utbygging i strandsonen, og legge vekt på mest mulig bevaring av naturmangfoldet.

Statsforvalteren vurderer at mengden utbygd areal må reduseres, og alternative løsninger må vurderes. Statsforvalteren fremmer **innsigelse til** økningen av planert, asfaltert og utbygd areal som er planlagt i forbindelse med småbåthavnen, og forutsetter at formålet på f_KBA1 endres i tråd med deres råd. Det vises til at det ligger en etablert småbåthavn like nord for

området, med tilhørende arealer som ikke er bebygd. Det gis faglig råd om at kommunen vurderer området som en helhet, og ser på mulige løsninger for parkering, sjøboder ol. som kan opparbeides innenfor dette arealet i stedet for å bygge ut friområdene innenfor det omsøkte området. Det fremmes også **faglig råd om** at tiltakene i friområdet oppføres mest mulig samlet, slik at innvirkningen på naturmangfoldet og landskapets naturlige kvaliteter begrenses.

Statsforvalteren i Rogaland fremmer innsigelse mot formuleringen i bestemmelse § 3.5 hvor det står at «*det skal opparbeides minst 1.25 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert gjesteparkering.*» Antallet parkeringsplasser er i tråd med gjeldende kommuneplan, men dette er et maksimumskrav. Ordlyden i bestemmelse § 3.5 må endres til «*maks 1,25 parkeringsplasser.*»

Statsforvalteren påpeker videre at det er satt av areal på 1,3 daa til lekeplass, i en sving, ved den mest kupert delen av planområdet. Det vises til gjeldende plan, hvor området til felles lek er 2,6 daa stort, og terrenget bedre egnet. Arealer som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare, samt at det skal være trafiksikker adkomst fra boligene. Å etablere et lekeareal i et svært kupert terreng, hvor deler ligger i tilknytning til en veisving er derfor ikke i tråd med statlige og vesentlige regionale retningslinjer. Det vises til bestemmelsenes § 3.6, og hevdes at planen legger opp til leke- og uteoppholdsarealer langt under retningslinjene i regionalplanen og bestemmelsene i kommuneplanen.

Arealet avsatt til lek er lite egnet som lekeareal, grunnet terrengets utforming og den nærliggende vegen. Statsforvalteren fremmer av den grunn **innsigelse til f_LEK** og til § 3.6 i bestemmelsene, som er i strid med vesentlig regional retningslinje og kommuneplanens bestemmelse § 5.2.

Det skal legges inn et stort friområde med badestrand og småbåthavn. Det må tilrettelegges for at barn og unge trygt kan gå og sykle til området, det vil si passere hovedvegen. Statsforvalteren har faglig råd om å lage en trafikkanalyse. Funn fra denne bør inngå i ROS-analysen, og eventuelle tiltak tas inn i bestemmelser og arealkart.

Det gis også faglig råd om at brannoppstillingsplasser og tilgang for brannbiler legges inn i plankartet.

Statsforvalteren er i utgangspunktet kritisk til at det skal opprettes en parkeringsplass innenfor 100- metersbeltet til sjø. Ettersom arealet er i en vedtatt plan, kan det ikke fremmes innsigelse til selve arealbeslaget. Det gis likevel faglig råd om at denne reduseres for å hindre unødig nedbygging av strandsonen.

Forslagsstillers kommentar:

Statsforvalteren fremmer innsigelse til økningen av planert, asfaltert og utbygd areal i forbindelse med småbåthavnen og forutsetter at formålet på f_KBA1 endres i tråd med deres råd. I gjennomgangen vises det til de allmenne interessene som skal ivaretas ved all planlegging i strandsonen, med særlig vekt på hensynet til naturmiljøet.

Vi mener at Statsforvalteren i sin vurdering i liten grad tar hensyn til at planområdet ligger i et tettbygd område og at det allerede er lagt til rette for etablering av småbåthavn i gjeldende plan. Utvidelsen av det kombinerte byggeområdet vil skje på arealer avsatt til friområde, og er fortrinnsvis tiltenkt sjøboder tilknyttet båtplassene. Anlegget vil ha preg av å være et fellesanlegg, og bodene vil etter vår mening fremme tilgangen til strandsonen både innenfor dette området og til

friluftsområder andre steder ved sjøen. For å sikre at tilbudet vil bli tilgjengelig for flest mulig, er det fastsatt rammer for minimum og maksimum størrelse og minste antall bodplasser. Endringen i forslaget går hovedsakelig på utstrekning og tillat BYA, men det er også gitt nye føringer for differensiert byggehøyde etter bygningenes bruk. I revidert planforslag er arealet for småbåtanlegg (SMS1) på land redusert i størrelse, til fordel for utvidelse av friområdet (FRI3) med mulighet for etablering av strandpromenade med beplantning og tilrettelegging for allmenn bruk.

Naturmiljøet er i dag preget av aktiviteten i nærliggende småbåthavn, sjøretta næringsvirksomhet i sør, byggefeltet og ferdselen i sundet. Naturmiljøet vil nok bli påvirket i byggeperioden, men vil tilpasse seg endringene etter utbygging. Planen har rommelige grøntarealer, og området vil fremdeles være aktuelt som leveområde for fugl, fisk, insekter og dyr. Ifølge dagens planverk er det friluftsliv og rekreasjon som skal prioriteres innenfor området. Det ligger også til grunn for planen etter endring.

Formuleringen i bestemmelsenes § 7.1 i planforslaget om tillat bruk for bebyggelsen innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål, er en videreføring fra gjeldende plan. Vi ser at bestemmelsen er vid, og har forståelse for Statsforvalterens synspunkt om at kombinert bebyggelse og anleggsformål slik det er formulert kan gi en uforutsigbar utvikling i dette området. Det er likevel ønskelig å videreføre muligheten for å etablere et fellesbygg i båthavna, som noe mer enn en lagringsplass. Setningen om at bebyggelsen innenfor området skal være felles for blokkbebyggelsen tas derfor ut, men det kombinerte formålet beholdes. Etter endring vil bebyggelsen være felles for småbåthavna og med det være naturlig tilknyttet sjø. Eksemplene om boder, toaletter, skur, møterom m.m. videreføres som i gjeldende bestemmelse.

Statsforvalteren fremmer også innsigelse mot parkeringsbestemmelsene i planen, og hevder at kommuneplanens parkeringsbestemmelser er maksimumskrav. Vi kjenner ikke til slik praktisering av parkeringsbestemmelsene i Karmøy fra tidligere, og kan ikke se at det er slik kommuneplanens bestemmelser skal forstås. Kollektivtilbudet i området er begrenset. Vi mener derfor at de parkeringsplassene som er planlagt for boligbebyggelsen bør opprettholdes og at parkeringsbestemmelsene i denne planen bør beholdes som minimumskrav.

I innsigelsen mot løsningene for lek og uteopphold påpekes det at området vist til lekeplass er uegnet på grunn av terrengforhold og nærhet til veg, og at arealet avsatt til formålet ikke tilfredsstiller kravet i regional arealplan og kommuneplanens bestemmelser.

Arealet vist til lek er bratt i dag, men vil bli opparbeidet og tilrettelagt med universell utforming ved utbygging av området, og det vil bli satt opp gjerde mot vegen iht. teknisk forskrift og kommunens lekeplassnorm.

Når det gjelder arealkravene, stemmer det at kravet til felles uteopphold ikke i sin helhet dekkes innenfor fellesarealene til boligene, dersom området bygges fullt ut i henhold til rammene i planen. Men det er ikke riktig som Statsforvalteren hevder, at planen legger opp til leke- og uteoppholdsarealer langt under retningslinjene i overordna planer. Vi viser til illustrasjon på s. 26 i planbeskrivelsen, som viser hvordan leke- og uteoppholdsarealene kan fordeles internt i området, og til planbestemmelsenes § 3.6. Nødvendige *lekearealer skal* opparbeides innenfor fellesarealene tilknyttet boligbebyggelsen, som er vist til boligformål, gatetun og lekeplass. Arealet for *felles uteoppholdskal* også i hovedsak opparbeides innenfor fellesarealene, kun en mindre del kan etableres innenfor offentlige friområder. Arealet for felles lek som Statsforvalteren viser til i gjeldende plan omdisponeres til offentlig friområde, og vil fremdeles være like tilgjengelig for beboerne innenfor området. Friområdene er så store at grøntarealene samlet sett overoppfyller kravene i kommuneplan og regional plan for areal og transport på Haugalandet. Selv om friområdene skal betjene et større område enn det som inngår i planen, vil nærheten til dette området gi

beboerne god tilgang til grøntarealer og rekreasjonsområder. I tabellen under er kravene til tilgang til områder for lek og uteopphold fra planforslaget sammenlignet med kravene i gjeldende kommuneplan og regionalplan for Haugalandet. Ut fra tallene i tabellen mener vi at planområdet er svært godt dekket.

Planforslaget	Kommuneplanen	ATP-H
<u>Bestemmelsene:</u> 20 m ² pr. boenhet til lek 30 m ² pb. felles uteopphold 8 m ² pb. privat uteopphold Minste størrelse, lekeplass: 150 m ² . Regulert lekeplass (1300 m ² , felles) skal utstyres iht. krav for kvartalslek.	<u>4-24 boliger:</u> Minst 50 m ² pb. til nærlek og felles uteopphold Minst 8 m ² til privat uteopphold. Minste størrelse, lekeplass: 150 m ²	Minst 50 m ² pb. til lek og felles uteopphold. Minste størrelse, lekeplass: 150 m ²
Rekkefølgekrav til opparbeidelse av badestrand og ballfelt innenfor offentlig friområde ved bolig nr. 25.	<u>25-100 boliger:</u> Minst 25 m ² pb. offentlig kvartalslek i tillegg til arealene i punktet over. Minste størrelse: 600 m ²	<u>25-200 boliger:</u> Områdelekeplass Minste størrelse: 1500 m ²
Regulert friområde langs sjøen, offentlig og felles, 10.800 m ² .	<u>Over 100 boliger:</u> Balløkke 10 m ² pb. og grøntdrag, totalt 25 m ² pb. i tillegg til arealene i punktene over. Minste størrelse, ballfelt: 1.000 m ²	<u>150-600 boliger:</u> Aktivitetsflate, minst 2500 m ² <u>600-1200 boliger:</u> Rekreasjonsområde, minst 6000 m ²

Det vises til vedlagt trafikknotat og vår kommentar til øvrige merknader for vurdering av Statsforvalterens faglige råd om trafiksikkerhet ved adkomst til friområdet. Oppstillingsplasser for brannbil skal vises i utomhusplan ved byggesøknad. Tillegg om det er innarbeidet i § 1.3 i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Det vises til forslagstillers kommentar og kommunalsjef teknisk sine vurderinger i saksfremlegget.

4. Statens vegvesen, mottatt 21.12.22

I reguleringsendringen foreslås det at regulert undergang erstattes med kryssing i plan med intensivbelysning. Vi forutsetter at gjeldende håndbøker ivaretas, samt at drøftinger og avklaringer knyttet til kryssningspunkt, trafiksikkerhet og framkommelighet for fylkesvegen skjer med Rogaland fylkeskommune.

Vi minner om at krav for skilting av gatetun må sikres gjennom reguleringsplanen og forutsetter at dette ivaretas. For å sikre gangtilkomst til friområdet og småbåtanlegget kan en vurdere å regulere fortau langs KV6. Adkomst til parkeringskjeller og annen parkering bør vises i plankartet med rett radius og siktsone. Dette for å sikre tilstrekkelig sikt, samt

avkjørsel i tråd med gjeldende krav i håndbøkene. F_RA1 har ikke vist adkomst i reguleringsendringen, adkomst til renovering bør vises med siktsone i plankartet.

Forslagsstillers kommentar:

Statens vegvesen har også deltatt i prosessen og gitt positive signaler til endring fra fotgjengerundergang til gangfelt. Vi viser til vurdering i vedlagt trafikknotat og vår kommentar til Rogaland fylkeskommune.

Krav til skilting av gatetun er innarbeidet i § 10 i bestemmelsene.

Gangadkomst til friområdet vil bli innarbeidet som en del av f_LEK1 og er sikret i §1.4 i bestemmelsene. Et fortau langs f_KV6 vil ikke få tilfredsstillende stigningsforhold.

Adkomst til parkeringskjeller og annen parkering er ikke vist i plankartet, av hensyn til evt. senere justering. Siktsoner og radier er innarbeidet i situasjonsplanen og bli ivaretatt ved godkjenning av teknisk plan. For adkomst fra parkeringskjeller til gatetunet legges det opp til redusert radius for oppstramming av biltrafikken. Areal for renovasjon er omarbeidet og det er lagt inn byggegrense 3 m fra vegkant. Det vil også ivareta siktforholdene mellom inngang til renovasjonsanlegget og vegen.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

5. Kystverket, mottatt 22.12.22

Det må tas hensyn til den sterkt trafikkerte farleden i Karmsundet. Tiltak må ikke komme i konflikt med fremkommelighet og merkesystem i farvannet. Det vil ikke bli gitt tillatelse til tiltak i sjø som kan legge begrensninger på trafikken i hovedleden. Tiltak som utføres må utformes slik at de tåler belastningen de blir påført i form av blant annet drag og bølgeslag.

Når det gjelder havnens utstrekning østover (ut i Karmsundet), er grunnen Søre Storasundflua, som er merket med navigasjonsinstallasjon (HIB) en grense for tiltaket. Den naturlige ferdselen i Karmsundet er på østsiden av denne grunnen. Kystverket har tidligere uttalt at:

«molo med fyllingsfot må holdes godt vest av HIB'en og ikke virke begrensende på farvannet. Molo med fyllingsfot og navigasjonsinstallasjon på Søre Storasundflua må vises ved utarbeidelse av forslag til plan. Tiltak må også holdes vest av en linje mellom knekkpunkt på eksisterende molo og Søre Storasundflua».

Illustrasjoner av molo med fyllingsfot viser hverken navigasjonsinstallasjonen eller eksisterende molo. Det er derfor vanskelig å avgjøre i hvilken grad ovennevnte merknader er imøtekommet eller ikke. Navigasjonsinstallasjonen må vises i plankartet. Dersom moloen kommer lenger øst enn ovennevnte østlig avgrensing må moloen reduseres. I tillegg må det tilføyes i planbestemmelsene § 14 at:

«molo inkludert fyllingsfot skal holdes innenfor formålsgrensen». Dette er begrensning som har vært i gjeldende plan sist båthavnen var planlagt med fylling.

Det opplyses at småbåthavnen blir mindre enn det som er lagt til rette for i gjeldende plan. Det stemmer ikke da det er krav om at utstrekningen av småbåthavnen i gjeldende plan skal ha fortøyning/fyllingsfot innenfor planområdet. Fremlagt illustrasjon av småbåthavn går utenfor dette.

Ved nattseilas er de sjøfarende avhengig av merkesystemet i hovedleden. Grunne med HIB på Søre Storasundflua ligge innenfor planområdet, som det må tas spesielt hensyn til. Det er derfor viktig at en i planleggingen også er bevisst på plassering av bebyggelse og belysning (lyskilder) slik at navigasjonsbelysningen ikke blir skjermet eller "forsvinner" blant annen belysning eller at belysningen virker blendende. I reguleringsbestemmelsene må det stilles krav til plassering av bebyggelse og belysning innenfor planområdet. Følgende må tilføyes planbestemmelsene:

«Bebyggelse og lyskilder må innrettes på en slik måte at navigasjonsbelysningen ikke blir skjermet eller "forsvinner" blant annen belysning».

Vi anbefaler at det blir tatt inn i planbestemmelsene krav om redningsutstyr som bl.a. redningsstiger i båthavnen

Oppsummering av merknader

- Molo må holdes vest av en linje mellom knekkpunkt på eksisterende molo og grunnen Søre Storesundflua.
- Navigasjonsinstallasjonen/ HIB må vises i plankartet
- Tilføelse i planbestemmelsenes §14 *«Molo inkludert fyllingsfot skal holdes innenfor formålsgrensen».*
- Tilføelse til planbestemmelsene *«Bebyggelse og lyskilder må innrettes på en slik måte at navigasjonsbelysningen ikke blir skjermet eller "forsvinner" blant annen belysning».*
- Tilføelse til planbestemmelsene om redningsutstyr.

Forslagsstillers kommentar:

Planen er justert i henhold til kommentar fra Kystverket.

Det har pågått korrespondanse med Kystverket for avklaring av hensikten bak Kystverkets holdning om at molo og småbåthavn må reduseres. Linja som Kystverket har fastsatt er en del strengere enn det som tillates etter gjeldende plan. Vi mener også at en molo slik den framgikk av høringsutkastet vil ha marginale virkninger for ferdselen i sundet, da moloen var lagt mellom eksisterende grunner like nord og sør for den planlagte moloen. Dokumentasjon som viste moloens plassering i forhold til eksisterende sjøbunn og merking av farleden ble oversendt Kystverket for ny vurdering.

Kystverket svarte i brev den 28.04.23 at tidligere uttalelse om at molo inkludert fyllingsfot må holdes vest av en linje mellom eksisterende molo og Søre Storasundsflua fastholdes. Plankartet er endret i henhold til Kystverkets uttalelse, og viser nå en molo som i sin helhet ligger innenfor nevnte linje. Navigasjonsinstallasjonen er lagt inn i kartet og er vist med eget formål med tilhørende bestemmelser i ny § 15.

Vi viser også til tillegg i § 1.5 i planbestemmelsene, med presisering om at fyllingsfot skal være innenfor planavgrensningen, § 14 om at molo skal dimensjoneres for å tåle bølger fra

forbipasserende båttrafikk og § 20 om etablering av redningsstiger og redningsbøye i småbåthavna. Bestemmelse om hensyn til merkesystemet i farleden er innarbeidet i ny § 15.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

7. Fiskeridirektoratet, mottatt 21.12.22

Planforslaget forutsetter båtopptree/sjøsettingsrampe, men sier lite om båtopplag, mv. eller om avfallshåndtering i småbåtanlegget.

Det holder ikke å si at det skal tilrettelegges et visst system. Vi forutsetter at spyling og vedlikehold av båter dekker aktiviteter som skraping av bunnstopp, vask og vedlikehold av motorer osv. Kommunen bør likevel av opplysningshensyn og hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet, gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstopp, vask og vedlikehold av båter, motorer mv. ikke skal være tillatt på stedet.

Dersom det skal tillates må man påby avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternativt metode for miljøvennlig båtvedlikehold mv. som sikrer mot utslipp, forurensing, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv.

Man må også gi bestemmelser om rutiner/anordninger innenfor småbåtanlegget for oppsamling av miljøfarlige avfall mv. for å sikre mot utslipp, forurensing osv.

Viser videre til ulike rapporter for småbåtanlegg.

Forslagsstillers kommentar:

Det legges ikke opp til at større vedlikehold av båter skal skje i båthavna. Etter reduksjon av arealet for SMS1 vil også det tilgjengelige arealet for den type aktivitet begrenses. Men planen hindrer ikke at mindre arbeider kan forekomme, og det er derfor gitt bestemmelser som skal sikre et visst nivå av tilgjengelig utstyr for å begrense eventuelle utslipp. Skulle det bli aktuelt med tilrettelegging for større vedlikeholdsarbeid må tiltakene behandles etter forurensingsloven.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen minner om at forhold som allerede ivaretas i annet lovverk ikke skal tas inn i planbestemmelsene.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Merknad nr. 1, Karl Heine Johannesen, mottatt 21.11.22

Ønskelig med opphevet fotgjengerfelt slik at en kan krysse veien tryggere fra busstopp der sykkel og gangsti slutter før storesundfeltet. I området rundt storasundvegen 199.

Mener det bør komme flere fotgjengerfelt, slik at det blir lettere å krysse storesundveien. Opphevet fotgjengerfelt for å tvinge bilister og tungtransport til å overholde fartsgrense.

Forslagsstillers kommentar:

Vi tar merknaden til orientering. Det aktuelle krysningspunktet ligger utenfor planområdet og har ikke direkte tilknytning til tiltakene i planen. Innspillet ansees derfor ikke som relevant i denne sammenheng.

Administrasjonens kommentar:

Det kommer en fotgjengerovergang i forbindelse med planforslaget. Kommunen har ikke anledning til å kreve mer enn det i forbindelse med dette planforslaget. Det er fylkeskommunen som er ansvarlig veimyndighet. Dersom det er ønsker fra beboerne på andre strekker av Storasundvegen med flere overgangsmuligheter, på problemet tas opp med fylkeskommunen.

2. Merknad nr. 2, Margareth Nilsen m. fl. mottatt 21.11.22

De undertegnede reagerer på at hovedutvalg teknisk og miljø vedtar planen utlagt til offentlig ettersyn uten vesentlige endringer, etter at samme utvalg først sendte saken tilbake til utbygger med henstilling om endringer. Videre ber de om at trafiksikkerhet, inngripen i miljø og flere parkeringsplasser pr. boenhet tas til etterretning.

Friområdet er flittig brukt, og er den eneste stranda fra Salhus til Viken. Planen legger opp til betydelige endringer av stranda. Det som i dag er ei sjarmerende, skjermet og uberørt naturstrand, vil bli innrammet i et parkanlegg med småbåthavn, parkeringsplasser, veier og et titalls leiligheter. De undertegnede mener at dette vil medføre både støy og visuell forøpling, og at opplevelsen av å sitte på stranda ikke vil bli den samme etter utbygging. Parkering og boder kan løses på andre måter, uten så stor inngripen i miljø og strandsone.

Det påpekes at det planlagte gangfeltet vil bli anlagt mellom bakketopp og sving, og hevdes at plasseringen ikke er riktig for et gangfelt. Store vogntog med potensielt farlig last må stoppe helt eller bremse i bratt oppoverbakke, og kan skape farlige situasjoner. Det vises til at det i tidligere planprosess har blitt sett på innkjørsel til området med undergang for både bil og myke trafikanter. Det ville ha gitt veldig liten inngripen i området, og være mer i tråd med de undertegnede ønske for området.

Parkeringskravet i planen vil ikke være tilstrekkelig til å dekke det reelle behovet for parkering i området. Det vises til at det er vanlig ha to biler pr. boenhet, og at besøkende også må ha et sted å parkere. De undertegnede mener at parkerte biler vil bli et forstyrrende element i og ved friområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Friområdet vil tilrettelegges og gjøres enda mer tilgjengelig enn i dag når området bygges ut. Det er også en forutsetning i gjeldende plan. Endringen innebærer at arealet for småbåtanlegg på land og kombinert bebyggelse utvides med flere sjøboder. Denne utvidelsen vil ikke påvirke landskapsopplevelsen fra dagens badestrand vesentlig, da byggeområdene ligger skjult bak en naturlig knaus.

Selve badeplassen vil utvides ved etablering av ny molo. Vi viser også til at store deler av området endres fra fellesarealer for boligbebyggelsen i gjeldende plan, til offentlig friområde etter endring, og til at det innarbeides forbud mot å sette opp stengsel som hindrer allmenn ferdsel innenfor fellesarealene ved sjøen. Vi mener derfor at den allmenne retten til tilgang og opphold i strandsonen

er godt ivaretatt, og at planen legger til rette for videreutvikling av kvalitetene som allerede finnes i området.

For merknad til endring fra fotgjengerundergang til gangfelt, plassering av gangfelt og parkeringsdekning viser vil til øvrige kommentarer og vedlagt trafikknotat.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.