

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLAN 2128 DETALJREGULERING FOR SLETTABEKKEN

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

VED PLANOPPSTART:

(Varselbrev datert 03.03.2021):

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 19.03.2021

Fylkesrådmannen viser til føringene i Regional plan for areal og transport på Haugalandet og forutsetter at disse legges til grunn for planarbeidet. Viktige tema knyttet til boligbygging er blant annet godt bomiljø med tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal, boligtetthet og boligtypologi, parkering og gode muligheter for myke trafikanter.

Fylkesrådmannen anbefaler at det gjøres en konkret vurdering av konsekvensene av at regulerte arealer for idrettsanlegg reduseres, og om dette er ønskelig utvikling i området.

Utviklingen og boligtypologien i den nordligste delen av planområdet må tilpasse fiskerimuseet på en god måte.

Fylkesrådmannen ved seksjon for kulturarv har vurdert området som sektormyndighet for kulturminnevern. Ut fra vurderinger av tilgjengelige kart, bilder og digitale kulturminnebaser ser man ikke at det vil være konflikt med automatisk freda kulturminner innenfor området. Fylkesrådmannen har ingen merknader til varsel om oppstart når det gjelder automatisk freda kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Ved utarbeidelse av planen er det lagt vekt på god bokvalitet, både for nye beboere og for nabolaget ellers. Området vil bli opparbeidet med uteoppholdsareal og lekeplasser i samsvar med retningslinjene i ATP-Haugalandet. I tillegg ligger idrettsanlegget med fotballbane og idrettshall like ved. Nye veger vil styrke forbindelsene gjennom området, men vil kun være åpne for gjennomgangstrafikk for fotgjengere og syklist. Etter utbygging vil området ha en blanding av leiligheter og tett småhusbebyggelse, med boligtetthet på 2,2-2,6 boliger pr. daa. Bebyggelsen og terrenget innenfor BB1 vil trappes ned mot sjøen, og det nordligste partiet disponeres til lek og uteopphold. Det er satt differensierte byggehøyder i plankartet for å sikre at boligene forankres godt i terrenget og ikke konkurrerer med Fiskerimuseet oppe på haugen.

Arealene som omdisponeres fra idrettsanlegg til byggeområder er private eiendommer. Etter det vi kjenner til har det aldri vært konkrete planer om å ta arealene i bruk for utvidelse av aktivitetstilbudet, og ved senere års utvidelse av fasilitetene ved idrettsanlegget har tyngdepunktet blitt flyttet mot storhallen lengre øst. Ved utarbeidelse av reguleringsplanen er det lagt vekt på at ny utbygging ikke skal være en barriere og at tilgangen til fotballbanen blir like god eller bedre enn før. Det vil derfor ikke være vesentlige negative konsekvenser ved at disse arealene bygges ut.

Administrasjonens kommentar:

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 18.03.2021

Statsforvalteren forutsetter at planen utarbeides i tråd med gjeldende kommuneplan og Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP-H) med tanke på boligtetthet og lek- og uteoppholdsareal. Det vises også til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen om krav til fysisk utforming.

Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, hvor det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Planarbeidet bør sikre at allmennheten fortsatt har tilgang til sjø fra boligområder.

Alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens 8-12.

Statsforvalteren oppfordrer til å bevare og bruke naturbaserte løsninger. Dersom andre løsninger velges, må det begrunnes. Arealer som har betydning for klimatilpassing bør kartlegges og bevares. Overvann håndteres lokalt etter tre-trinns strategien: Infiltrere – forsinke – sikre trygge flomveier. Naturbaserte overvannssystemer kan også øke opplevelsen og tilgjengeligheten av området.

Det bør utarbeides en plan for hvordan matjorda innenfor området skal håndteres. Jorda bør undersøkes for fremmede arter og eventuelle avbøtende tiltak må beskrives. Ressurspyramiden for massehåndtering om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning bør følges.

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med retningslinjene for boligtetthet, uteoppholdsareal og lekeplasser i ATH-Haugalandet, men avviker noe fra arealdisponeringen i gjeldende kommuneplan. Se også vår kommentar til Rogaland fylkeskommunes uttalelse.

I grensa til nærmeste sjøeiendom står det en markant steinmur. Forslagsstiller disponerer ikke selv arealene ned til sjøen, og utvikling av strandarealene har derfor ikke vært fokus for dette planarbeidet. Området lengst nord og nærmest sjøen er imidlertid vist til lek, og vil ikke bli utbygd med boliger. Planforslaget vil derfor ikke hindre at det ved framtidig utbygging nord for planområdet kan skapes en forbindelse ned til sjøen.

Planområdet omfatter arealer som tidligere har vært i bruk til jordbruksproduksjon, men som har ligget brakk i lengre tid og i dag er i ferd med å gro igjen. Området er sjekket ut i tilgjengelige kartbaser, og det er ikke registrert funn av sårbare arter eller viktige økosystemfunksjoner. Løsningene i planen baseres på at overvannet skal håndteres i åpne løsninger. Bestemmelsene inneholder krav om godkjent plan for disponering av matjord og undersøkelse og evt. tiltak for håndtering av fremmede arter før igangsetting, dersom jordmasser skal transporteres ut av området.

Administrasjonens kommentar:

3. Statens vegvesen, mottatt 16.03.2021

Ved planområdet er det fylkesveg og kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene. Statens vegvesen har ikke merknader til varsel om oppstart av planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

4. Kystverket vest, mottatt 17.03.2021

Ved eventuell planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøverts ferdsel, og det er viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i området. Tiltak som planlegges må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Forslagsstillers kommentar:

Planen omfatter ikke arealer i sjø.

Administrasjonens kommentar:

5. Fiskeridirektoratet, mottatt 29.03.2021

Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor og rundt antydnet planområde. Det kan likevel utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske med garn, line og teiner i området samt at grunne sjøområder nært land ofte er produktive og viktige i en større økologisk sammenheng.

Planer om bolig- og fritidsboliger nær sjø vil erfaringsmessig ofte medføre ytterligere ønsker og behov, som VA-ledninger i sjø, brygger, naust, anlegg og tilrettelegging for badeplasser o.l.

Dersom man skal sikre at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, mudring, utfylling og utslipp i sjø. Sjølevende planter, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr som lever i grunne sjøområder er følsomme overfor sterk støy, trykkbølger, partikkelspredning mm. og det er viktig at disse tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser.

Fiskeridirektoratet forutsetter en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier, biologisk mangfold og andre interesser i sjø. Ved tiltak i sjø eller med virkning til sjø forutsettes det avbøtende tiltak mot forurensning, forurensing og skadelige utslipp, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Planen omfatter ikke arealer i sjø, og legger ikke opp til at nye ledninger eller annen infrastruktur skal etableres i sjøen. Eventuell økning av partikkelutslipp i forbindelse med utbygging vil være tidsbegrenset. Vi kan ikke se at utbyggingen vil gi særskilte virkninger for fiskeriene eller livet i sjøen.

Administrasjonens kommentar:

6. Haugaland Kraft, mottatt 18.03.2021

Innenfor planområdet står det en eksisterende trafokiosk, 12701 Slettavikvegen S. Trafokiosken og et område rundt bør reguleres med passende formål. Avhengig av effektbehov for utbyggingen kan det bli behov for å sette opp en ny trafo innenfor planområdet. Det må framgå av planbestemmelsene at det kan settes opp ny trafo, og evt. etter nærmere avtale med Haugaland kraft, settes av egnet areal.

Forslagsstillers kommentar:

Eksisterende trafo er vist til energianlegg i planen og det er gitt egen bestemmelse om at eventuell, framtidig trafo kan etableres innenfor arealer avsatt til boligformål. Ifølge Fagne skal eksisterende nettstasjon ha god kapasitet.

Administrasjonens kommentar:

ORGANISASJONER OG PRIVATE MERKNADER:

1. Veia idrettslag (5/264 m.fl.), mottatt 16.04.2021

Gjeldende plan sikrer gode og trygge forhold for myke trafikanter. God avstand til fotballbanen gjør også sitt til at antall fotballer i nabohagene reduseres. Ifølge skisse til ny plan vil vegen flyttes helt inn til eiendomsgrense for fotballbanen. Idrettslaget mener at det bør være en buffersone på ca. 20 m mellom fotballbanen og ny vegkant. Det kan være naturlig å regulere fortau eller gs-veg langs fotballbanen, med god avstand til veg. Det bør settes opp gjerde eller gjerde i kombinasjon med hekk langs fotballbanen.

Gnr. 5 bnr. 7 bør også innlemmes i reguleringsplanen og reguleres til naust. Tilgang til nausttomter i nærhet til nytt boligområde på Sletten vil være en ekstra kvalitet i området.

Forslagsstillers kommentar:

Vi er enige med idrettslaget om at det bør settes opp et høyere gjerde ved utbygging av boliger ved fotballbanen. Trafikksikkerheten ivaretas med siktsoner og fortau langs den siden av vegen som grenser til banen. Minste avstand fra boligene til kantmerket på fotballbanen vil være 18 m. Til sammenligning er det 16 m fra kantlinja til nærmeste terrasse ved Haugesund stadion. På Veia vil vegarealene utgjøre en buffer mellom boligene og idrettsaktiviteten. Boligene bør i tillegg ha små åpninger mot øst og etableres som en skjerm for hagearealene på motsatt side. Planen legger til rette for dette, men detaljene vil bli avklart i byggesak.

Med hensyn til gnr. 5/7, ligger eiendommen utenfor varsla planområde. Eiendommen er vist til boligformål og friområde i kommuneplanens arealdel. Naust vil derfor ikke være i samsvar med overordna plan. Forslagsstiller er ikke negativ til forslaget, men anser det som mer naturlig at eiendommen reguleres sammen med de tilgrensende strandeieendommene.

Administrasjonens kommentar:

2. Claudia og Markus Viktor von Meltzer (5/662), mottatt 14.03.2021

Von Meltzer avviser detaljregulering og utbygging på gnr. 5/160 som ligger ned mot Veavågen. De viser til tidligere politisk diskusjon om hvorvidt denne parsellen burde bestå som grønn buffersone mot Fiskerimuseet. Ved å omregulere mener de man vil bryte med bestemmelser i plan 2079 for Slettavika, vedtatt i 2016, og med hovedutvalgets vurdering ved behandling av planen.

Arealet er ubebygget i dag og kan være arena for fri lek. Det finnes ikke mange andre, åpne grøntarealer ved Veavågen og lekeplassdekningen i området vil ikke være god nok etter utbygging. Tilkobling til lekeplassen i Skippervegen er ikke aktuelt, da den driftes av private grunneiere. Økt belastning vil også medføre økt

vedlikeholdsbehov. Utbygging på gnr. 5/160 vil også innebære at eksisterende lekeplass vil bli liggende i skygge, noe som vil påvirke livs- og bokvaliteten i området negativt.

Ved utbygging av Danielsen ungdomsskole vil grøntområdet langs sjøen reduseres. Det naturlige landskapet på gnr. 5/160 har positiv innvirkning for beboerne i Skippervegen, Slettavikvegen og for alle som bor på Veia, samt turister som besøker Fiskerimuseet. Belastningen fra ungdomsskolen vil medføre behov for fri lek og muligheter for grøntareal, noe som vil være mulig på gnr. 5/160.

Utbygging av et leilighetskompleks vil være negativt for den arkitektoniske utformingen i området og ødelegge terreng og omkringliggende omgivelser. Luftig bebyggelse er viktig, og et stort leilighetsbygg vil ødelegge det luftige arealet rundt Fiskerimuseet. Det er brukt mye ressurser på å tilpasse bygninger og infrastruktur i Slettavika/Skippervegen til området, og et leilighetskompleks vil redusere verdien av de løsningene som er realisert i plan 2079. Undertegnede mener at leilighetsbygget med 16 leiligheter vil bli for stort, ikke vil passe inn i det eksisterende småhusområdet og at det vil forstyrre Fiskerimuseet som signalbygg. Et redusert antall enkeltstående hus vil stå bedre i forhold til landskapet og omgivelsene.

Økonomiske konsekvenser for utbygger skal ikke gå ut over kvaliteten i Skippervegen, Slettavikvegen og kvalitetene i landskapet, naturen og omgivelsene til Fiskerimuseet. Utbyggingen vil også komme for tett på sjøkanten og være uheldig for sjøområdet.

Skippervegen er en privat blindveg og skal ikke benyttes som adkomstveg til sjøen. En slik forbindelse vil være i strid med bestemmelser i planen for Slettavika. Utbygger må sørge for adkomstveg og fortau som sikrer framtidig og trafiksikker adkomst til sjøen. Veien gjennom planområdet må ikke planlegges bort.

Siktsonene mellom Skippervegen og Fiskerimuseet som det vises til i illustrasjonene i saken er ikke realistiske. Ved utbygging av Skippervegen er det stilt strenge krav til byggehøyde. Ved utbygging av leilighetskomplekset vil bygget bli større enn Fiskerimuseet og sikten forsvinne.

Det er flere ulemper enn fordeler med å bygge leilighetskompleks på gnr. 5/160. Det vil være bedre med frittstående eneboliger, men også det vil være uheldig. Også ved utbygging av enkeltboliger må man forholde seg til strenge krav til utbygging og utforming. Dersom det tillates utbygging av et leilighetskompleks, vil det utfordre likhetsprinsippet i området.

Håndtering av søppel er ikke avklart, og kan føre til belastning på området og forurensing.

En stor utbygging på gnr. 5/160 vil være belastende både for naturen, livskvaliteten i Skippervegen og for undertegneds eiendom med tanke på støy, trafikk, utslipp og solforhold.

Forslagsstillers kommentar:

Selv om utbygging på gnr. 5/160 var tema ved behandling av plan 2079, ble ikke arealbruken på denne eiendommen formelt behandlet som en del av planprosessen i 2015/16. Ifølge kommuneplanens arealdel er det rimelig å forvente at det kan bygges boliger innenfor området, men det må som i alle planprosesser tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og stedlige kvaliteter. I planen er det blant annet gjort ved å fastsette byggegrenser og -høyder som skal sikre at bygningene tilpasses terrenget og eksisterende bebyggelse, at det gis tilstrekkelig rom rundt Fiskerimuseet og holdes åpne siktlinjer til sjøen.

Det vil bli opparbeidet egne arealer for lek og uteopphold innenfor planområdet. Disse vil være åpne og tilgjengelige for øvrig befolkning, på samme måte som lekeplassen i Skippervegen. Det hevdes at gnr. 5/160 bør holdes åpen for fri lek, men effekten av at eiendommen ikke tas i bruk er like gjerne at det vil gro igjen. Danielsen ungdomsskole har egne, opparbeidete arealer for uteopphold i skolegården. Samlet sett vil disse prosjektene etter vårt syn heller styrke bomiljøet i nærområdet. Det er utarbeidet soldiagram som viser at planlagt utbygging ikke vil ha avgjørende betydning for lekeplassen i Skippervegen.

Når det gjelder estetikk, er bestemmelsene i plan 2079 videreført, og ytterligere bestemmelser om utforming gitt for bebyggelsen innenfor BB1 spesielt, for å motvirke at bygningen vil oppleves stor og monoton. I tillegg stilles det krav om at det skal utarbeides utomhusplan for hvert delområde før byggetillatelse kan gis. Planen skal vise adkomst og terrengbehandling, plassering og utforming av bygninger, fellesarealer og uteanlegg. Anlegg for håndtering av avfall vil også være en del av en slik utomhusplan.

Von Meltzers mener at området bør bebygges med eneboliger framfor leiligheter, da det vil gi en luftigere bebyggelse. En fordel med konsentrert utbygging er at området bygges ut under ett, som et samlet prosjekt. Med det kan man oppnå større helhet og sammenheng internt i området. Ved å konsentrere bygningsmassen, vil også de ubebygde delene av arealet samles og bli åpnere og større, og viktige siktlinjer kan ivaretas som en del av utbyggingen og sikres for framtiden. Åpner man derimot for at den enkelte skal få bygge sitt drømmehus i dette området, vil man legge opp til større grad av tilfeldighet for framtidig utbygging.

Det er lagt til rette for adkomst ned mot til sjøen i plan 2079. Selv om det er regulert en annen vegadkomst i plan 209A, ser vi det som usannsynlig at det vil bli gitt tillatelse til å bygge vegen slik den er regulert, etter den utviklingen som har vært i området (både i plan og terreng) siden reguleringsplanen ble vedtatt. Vi viser ellers til øvrige kommentarer og nærmere gjennomgang av veganleggene i planbeskrivelsen.

Administrasjonens kommentar:

3. Didrik Johan Tønnessen (5/442), mottatt 03.03.2021

Tønnessen påpeker at gnr. 5 bnr. 121 ned til sjø er med i planområdet, og ber om at man tenker langsiktig for hele området langs sjøen, inkludert eiendommene gnr. 5 bnr. 3, 11 og 442, med tanke på tilknytning til vann, kloakk og veg.

Forslagsstillers kommentar:

Eiendommene langs sjøen ligger i hovedsak utenfor det varsle planområdet og åpner nye problemstillinger som ikke hører naturlig til innenfor dette planarbeidet. Det er ikke lagt føringer for ny bebyggelse på gnr. 5/121 i denne planen, kun avsatt areal for sikker flomveg fra planområdet ned til sjøen. Dersom man ved utvikling av bnr. 121 vil løse flomproblematikken på en annen måte, kan det ordnes ved justering av hensynssonen ved utarbeidelse av egen plan.

Adkomst til sjøeiendommene er løst ved justering av veganlegget i plan 2079. Felles tilknytting til offentlig ledningsnett for vann og spillvann kan være aktuelt når planen skal gjennomføres, dersom grunneierne ved sjøen ønsker det.

Administrasjonens kommentar:

4. Hanna Ferkingstad (5/663), mottatt 08.04.2021

Ferkingstad mener at det allerede er nok boliger og trafikk i dette området og at man trenger det som er igjen som friområde. Utbyggingen vil bli for tett på eksisterende boliger. Hun er derfor imot utbygging på gnr. 5 bnr. 160.

Forslagsstillers kommentar:

Vi viser til arealformålet i kommuneplanen som tilsier at området kan tas i bruk til boligbebyggelse. Trafikken vil bli lagt om og belastningen i Slettavikvegen være noenlunde slik den er i dag etter at planområdet er utbygd. Området vil bli tilrettelagt med offentlige og felles utearealer i samsvar med gjeldende retningslinjer. Vi viser ellers til planbeskrivelsen og våre kommentarer til øvrige innspill.

Administrasjonens kommentar:

5. Heidy Grass (5/232), mottatt 08.03.2021

Grass antar at stikkrenne fra gnr. 5 bnr. 232 går ut i Slettabekken. Dette må tas hensyn til ved utbygging.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Overvann som naturlig renner gjennom planområdet i dag vil føres til framtidig bekkeløp.

Administrasjonens kommentar:

6. Laila og Hallgeir Mørch (5/161), mottatt 31.03.2021

Mørch er imot den delen av planarbeidet som går på utbygging av gnr. 5 bnr. 160, og viser til kommuneantivarens vurdering og at det ved behandling av prinsippvedtak i saken var 4 av 9 medlemmer i HTM som stemte imot. Eiendommen må ligge slik den er for å bevare et sårt tiltrengt pusterom i et svært presset område i Veabygda. Den markerte steingarden som går fra sjøen opp til Slettavikvegen er et viktig kulturminne. Utbyggingen vil forstyrre dette på en slik måte at det forringes kraftig.

Skippervegen er en privat veg. Undertegnede viser til at det har gått med betydelig areal til å opparbeide Skippervegen og mener at det er urimelig at vegarealet på gnr. 5 bnr. 160 kan strykes bort og brukes til bebyggelse. Veg til Fiskerimuseet går via Slettavegen i dag, og ved behov for lastebil kan også Slettavikvegen benyttes.

Bebyggelse på gnr. 5 bnr. 160 vil skyggelegge eksisterende lekeplass i Skippervegen. Utbygging av inntil 50 boliger i området vil medføre forringet livskvalitet, utarming av natur, fugle- og planteliv og forandre helhetsinntrykket ved Fiskerimuseet og omkringliggende områder.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble etablert adkomst ned mot sjøen ved gjennomføring av plan 2079. Som avsender selv påpeker, er vegbygging både areal- og ressurskrevende. Slik forholdene er i dag, etter at industriarealene som veg H i plan 209A skulle betjene har utgått, og det ble gitt tillatelse til etablering av Skippervegen som fellesveg for boligene på gnr. 5/161 m.fl, vil det være lite hensiktsmessig å etablere veg H slik den ble regulert i 1984. Det er ikke forslagsstiller selv som skal benytte Skippervegen som adkomst, men resterende boligarealer utenfor foreliggende planområde. Tilknytning vil skje etter vanlige prosedyrer og nye rettighetshavere må kjøpe seg inn i veglaget. Vi viser ellers til øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

7. Lars Østhus (5/600), mottatt 31.03.2021

Østhus mener at kommunen bør nekte utbygging på gnr. 5/160 og forventer at Karmøy kommune gjør det som må til for å bevare resten av uttrykket rundt Karmøy Fiskerimuseum. I merknaden kommenterer han prinsippene for utbygging av området og hevder at flere av dem har liten betydning for å sikre en god utvikling av området. Han viser til tidligere planlegging i Slettavika og hevder at utviklingen i området så langt har vært uheldig. Flere av prinsippene kan være gode for de som skal bo der, men vil ha liten eller ingen betydning for andre. Han er klar over at kommunen har mål om fortetting, men mener at det ikke må gå på bekostning av et av få signalbygg i kommunen. Eiendommen bør heller kjøpes ut, og området utvikles til offentlig grøntområde.

Østhus spør også hvordan det skal sikres at Slettavikvegen ikke vil bli benyttet som adkomst.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering. Slettavikvegen vil bli stengt med bom ved avkjøringen til Slettavikvegen 39-47. Vi viser ellers til arealformålet i kommuneplanen som tilsier at området kan tas i bruk til boligbebyggelse, til gjennomgang av planforslaget og øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

8. Merethe Tangjerd (5/664), mottatt 05.03.2021

Tangjerd er imot bebyggelse på gnr. 5 bnr. 160. Området bør bevares slik det er i dag. Hun ønsker ikke å miste sol og utsikt, og er redd det vil føre til merbelastning på veien.

Forslagsstillers kommentar:

Det er satt byggegrense langs Tangjerd's eiendom i en avstand på 12 m fra grensa. Det er også utarbeidet soldiagram som viser at gnr. 5/664 vil ha tilfredsstillende solforhold i henhold til kommunal norm også etter utbygging. Vi viser ellers til øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

9. Tor Veia (5/121), mottatt 26.03.2021

Av tilsendt kart framgår det at planområdet omfatter en korridor som går omtrent midt gjennom gnr. 5 bnr. 121 og ned til sjøen. Dersom hensikten er å legge til rette for at vann fra ovenforliggende eiendommer skal renne til sjøen, vil det være en fordel for de ovenforliggende eiendommene, men et stort minus for grunneier. Veia ønsker at reguleringsplanen avgrenses slik at den ikke omfatter bnr. 121, og ikke på noen måte ødelegger eller vanskeliggjør utbygging av denne eiendommen. Dersom deler av bnr. 121 reguleres mot grunneiers vilje, varsles det allerede nå at grunneier vil motsette seg dette. Skulle det være behov for å lede vannet fra planområdet til sjøen, kan det gjøres enklere og mer skånsomt ved å lede vannet nord for bnr. 121.

Forslagsstillers kommentar:

Hovedløsningen for håndtering av overflatevann fra planområdet er å lede det inn på eksisterende ledning i Skippervegen, slik som i dag. Vannet vil bli infiltrert og fordøyd lokalt, slik at vannmengden ved kraftige regnskylt ikke skal være større ved påslipp enn den er i dag. Flomsonen er kun lagt inn for at det skal kunne gjøres sikringstiltak slik at eksisterende eller ny bebyggelse i området nedenfor ikke vil komme til skade ved tiltetting av rør eller ekstreme nedbørshendelser i framtiden. Dersom man ved utvikling av bnr. 121 vil løse

flomproblematikken på en annen måte, kan det ordnes ved å justere hensynssonen i forbindelse med utarbeidelse av egen plan.

Administrasjonens kommentar:

10. Rett bolig AS (5/42), mottatt 07.03.2021

Gangfelt til lekeplass skal ikke ligge på undertegnede eiendom og innkjørsel til gnr. 5 bnr. 42 bør ligge som i dagens plan, da det vil gi bedre adkomst til lekeplassen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjort noen endringer i plankartet vedrørende trasé for veg og infrastruktur. Planforslaget legger opp til at adkomst til gnr. 5/42 og 216 skal samles til en veg. I tillegg er grensa mellom lek og bolig langs grensa i nord justert, og samsvarer nå med eiendomsgrensa. Kjørbar adkomst til lekeplassen er etablert fra nord, og adkomst fra planområdet er derfor vist som turveg ned byggegrense på 3 m. Endringene vil ha liten betydning for muligheten til å oppnå en hensiktsmessig utnytting av arealene på gnr. 5/42.

Administrasjonens kommentar:

11. Sven Veia for Odd Veia (5/3), mottatt 29.03.2021

Det vises til samtale med grunneier og saksbehandler i kommunen. Undertegnede er enig i at Skippervegen kan være den beste løsningen for adkomst til veg H3 og håper at det ordner seg på best mulig måte.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

12. Tor Gunnar Fagerland m.fl. (5/121), mottatt 07.03.2021

Fagerland ønsker at det tas hensyn til overvann ved utarbeidelse av plan for Slettabekken. Ved utbygging av det andre feltet ble det mer vann og bløtt der han går til sin eiendom. Han håper også det tas hensyn til solforholdene ved sjøhusene ved utbygging.

Forslagsstillers kommentar:

Vi viser til øvrige kommentarer og beskrivelse av løsning for overvannshåndtering.

Administrasjonens kommentar:

13. Turid Gunvaldsen (5/269), mottatt 10.03.2021

Gunvaldsens utkjørsel til Slettavegen ligger litt inn på gnr. 5 bnr. 43. Hun ber om å få beholde utkjørselen slik den er i dag. Utkjørselen er avklart med tidligere eier og Karmøy kommune.

Dersom det blir regulert lekeplass i grensa til hennes eiendom ber hun om at det blir satt opp gjerde.

Gunvaldsen har også gitt en kommentar til det utarbeida planforslaget slik det var innsendt 30.08.2022. Merknaden ble mottatt 14.02.2023. Hun er negativ til forslaget om etablering av leilighetsbygg så nær hennes eiendom, og påpeker at et slikt bygg vil ruve ved siden med småhusbebyggelsen som finnes ellers i området. Et slikt bygg kan eventuelt etableres i lengre nord, hvor det ikke vil ligge så nær opp til eksisterende boliger.

Forslagsstillers kommentar:

Planen legger ikke opp til endring av eksisterende adkomst til 5/269. Det vil være naturlig å oppføre gjerde rundt lekeplassen. Endelig løsning vil framgå av utomhusplan i byggesak.

Eiendommene langs nordsiden av Slettavegen hvor Gunvaldsen bor, er relativt store, og vil etter vår vurdering tåle godt at det etableres større bygninger i nærområdet. Vi viser til vedlagte illustrasjoner og soldigram som viser at Gunvaldsens hage vil ha gode solforhold også etter utbygging som planlagt.

Administrasjonens kommentar:

ETTER VARSEL OM UTVIDELSE AV PLANOMRÅDET:

(Varselbrev datert 08.06.2023)

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 14.06.2023

Utvidelsen av planområdet inkluderer en allerede opparbeidet vei, og er et fornuftig plangrep for å redusere utbygging av vei i strandsonen.

For øvrige merknader vises det til tidligere uttale ved oppstart av planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

2. Statens vegvesen, mottatt 28.06.2023

Statens vegvesen legger til grunn at en i planarbeidet vurderer dagens Skippervegen og hvorvidt den er dimensjonert for den økte trafikken. Eventuelle endringer i utforming av avkjørselen iht. krav i N100, som følge av økt trafikk må redegjøres for i planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Vi viser til kap. 5.5 i planbeskrivelsen for gjennomgang av veganleggene i planen.

Administrasjonens kommentar:

PRIVATE MERKNADER:

1. Claudia Maria og Markus von Meltzer (5/662), mottatt 15.06.2023

Von Meltzer klager på utvidelse av planområdet og hevder at det strider med plan 2079 for Slettavika med tilhørende bestemmelser, og hovedutvalg teknisk sin behandling av saken i 2015. Plan 2128 kommer også i konflikt med kommunens kommentarer til nybygg enebolig på gnr. 5/161, hvor de blant annet sier at flere beboere og prosjekter i området vil føre til belastning på omgivelsene, med negative konsekvenser både for Slettavikvegen og Skippervegen.

Skippervegen er en privat blindveg og er ikke til disposisjon for utvida planer. Det vil ikke bli gitt tillatelse til vegforbindelse mellom Skippervegen og plan 2128 eller til andre parter langs sjøen. Trafikkbelastningen i Skippervegen er planregulert til antall beboere i plan 2079. Beboerne bekoster selv drift og vedlikehold av veggen, og ekstra belastning kan ikke gå på bekostning av partene i Skippervegen. Utbygger må selv sørge for adkomstveg og sikring av fortau.

Det er lagt ned mye tid, arbeid og penger ved realisering av plan 2079 og tilpassing bygninger og infrastruktur til området. Plan 2128 med boligkompleks, naust, og kai reduserer verdien og løsningene som er realisert i plan 2079.

De viser også til at det er blitt bygd mye i nærområdet de siste årene, og at den samla belastningen av utbyggingen er for stor med tanke på støy og trafikk.

Forslagsstillers kommentar:

Vi viser til øvrige kommentarer og til kap. 5.5 i planbeskrivelsen, for nærmere gjennomgang av virkninger av at adkomst til strandeieendommene legges om.

Administrasjonens kommentar:

2. Merethe Tangjerd (5/664), mottatt 20.06.2023

Tangjerd viser til sin tidligere merknad i saken.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

3. Hallgeir Mørch (5/161), mottatt 27.06.2023

Mørch finner det uhørt at den private vegen foreslås som adkomst til eiendommene ved sjøen. Skippervegen er kun for eiendommene i plan 2079. Forslaget til endring vil frigjøre arealer på egen grunn (5/160) til bedre utnyttelse og økonomisk vinning, med utarming av kulturlandskapet som følge.

Mørch finner det også merkelig at plan 2141 Veia Sjø terrasse ikke foreslås innlemmet i samme forslag til utvidelse av planområdet. Det vises til slektskap mellom forslagsstiller og flere av grunneierne som berøres av endringen, samt at flere eiendommer har samme eier. Mørch mener derfor det ville være naturlig å inngå samarbeid mellom de to planarbeidene for felles adkomst til området.

Hold Skippervegen utenom planene. Veggen var kostbar å bygge og har stor betydning og verdi for undertegnede. Det handler om livskvalitet, fred og ro. Det oppfordres til å revurdere verpekassekomplekset og heller vurdere småhusbebyggelse, som i øvre rekke i plan 2079.

Det etterspørres også informasjonsmøte med naboer og berørte grunneiere for videre dialog.

Forslagsstillers kommentar:

Ved regulering av boligfeltet i Slettavika (plan 2079) fikk Mørch tillatelse til å etablere sin adkomsveg i ny trasé utenom det regulerte vegsystemet i plan 209A. Ved opprettelse av Skippervegen og bortfall av de store industriområdene langs denne delen av Veavågen, er det ikke behov for enda en veg ned til sjøen. Vi forstår at Mørch ønsker minst mulig trafikk forbi sin eiendom, men kan ikke se noen samfunnsmessig nytte av at det etableres enda en veg til de fire eiendommene som er aktuelle for ny vegutløsning via Skippervegen. Vi minner også om at gnr. 5/160 ligger innenfor framtidige boligarealer i gjeldende kommuneplan, og at reguleringsplanen er utarbeidet i samsvar arealformålet i overordna plan.

Vi kan heller ikke se noen fordeler med å slå sammen ulike planarbeid rundt Slettavika i denne omgang, uten at også Skippervegen blir en del av planen. Plan 2128 for Slettabekken og plan 2141 for Veå Sjø terrasse er på svært ulike stadier i planprosessen, og områdene skal ha tilknytning til veg, vann og avløp fra hver sin kant. Sammenslåing av planarbeidene vil kun medføre forlengelse av planprosessen for plan 2128 og føre til at planstatus for området vil være uavklart over lengre tid.

Vi har vært i kontakt med både Mørch og flere av de øvrige grunneierne i forbindelse med planarbeidet. På grunnlag av informasjonen som har kommet fram, anser vi det ikke som sannsynlig at mer informasjon til grunneierne underveis ville føre til en mer omforent løsning.

Administrasjonens kommentar:

Prinsipper for regulering av gnr. 5/160 til boligformål, vedtatt av hovedutvalg teknisk og miljø i møte 16.02.2021, sak 20/21.

Prinsipper for utbygging:

Nr.	Prinsipp	Utdypning	Vår kommentar
1.1	Utbygging av gnr. 5/160 skal bygges i en stil og omfang som ikke tar oppmerksomhet fra Fiskerimuseet.	Bygninger skal ikke være en «kopi» av Fiskerimuseet. Boligene kan gjerne gjenta eller bygge videre på elementer fra museet, men skal i form og ved plassering i terrenget underordne seg museumsbygget.	Illustrasjonene i planforslaget viser forslag til hvordan området, også gnr. 5/160, kan bygges ut i henhold til foreslåtte reguleringsbestemmelser. I plankartet er det fastsatt byggegrense og høydebestemmelser som gir rammer for byggingenes utstrekning, og i bestemmelsene er det gitt føringer for terrengbehandling og utforming av nye bygg. Viser særlig til §§2.1 og 5.2. Vi mener forslaget viser en utbygging som føyer seg godt inn sammen med Fiskerimuseet og nabobebyggelsen for øvrig.
1.2	Farger og materialbruk skal tilpasses eksisterende kulturlandskap.	Fargebruk og materialer skal hente inspirasjon i kulturlandskapet for å oppnå en god tilpasning.	Vi viser til § 5.2 hvor det blant annet står at det skal benyttes en dempet fargeskala innenfor BB1, og at materialbruken på vegger og tak skal være ikke-reflekterende.
1.3	Det skal fastsettes differensierte byggehøyder (angitt som kotehøyde) for nye bygg innenfor gnr. 5/160.	Det bør også settes ulike kotehøyder for samme bygg, dersom bygget skal trappes ned med terrenget.	Tillatte byggehøyder for gnr. 5/160 er vist med differensierte kotehøyder i plankartet.
1.4	Det skal sikres siktlinjer innenfor gnr. 5/160.	Som minimum en siktlinje fra Slettavikvegen/gang- og sykkelveg nordover mot Fiskerimuseet og sjøen, samt en siktlinje fra krysset Slettavikvegen/Skippervegen mot Fiskerimuseet, slik at hele Fiskerimuseet er synlig.	Ved å legge bygningens kortsider mot Slettavikvegen og sjøen, skapes det åpne rom i retning mot sjøen. Byggegrensene i plankartet formaliserer denne plasseringen, og sikrer at ei stripe på minst 12 m langs gnr. 5/664 og lekeplassen i Skippervegen holdes ubebygd. Bekken og planlagt adkomst- og gangveg langs bebyggelsens østside vil ha tilsvarende effekt på motsatt side, selv om avstanden til

			grensa er mindre der. Arealet vest for fiskerimuseet er vist til lekeplass, og vil dermed beholdes ubebygd. Vi viser også til illustrasjon og vurdering på s. 25 i planbeskrivelsen.
1.5	Nedre del av gnr. 5 bnr. 160 skal reguleres til grøntområde. Felles utearealer bør utformes etter inspirasjon og med elementer hentet fra det tradisjonelle kulturlandskapet.	Størrelse på areal bør ses i sammenheng med blant annet siktlinjer og god adkomst også fra Skippervegen.	Nedre del av gnr. 5/160 reguleres til nærlek. Arealet er 0,4 daa stort. Vedlagt utomhusplan skal være retningsgivende ved senere utforming av området.
1.6	Eksisterende steingard langs grense mot gnr. 5 bnr. 439 (Fiskerimuseet) og mur mellom gnr. 5 bnr. 7 og 160 (mot sjøen) skal ivaretas og fremheves i forbindelse med utbygging innenfor området. Overgangen mellom steingard/mur og andre arealer på gnr. 5/160 skal fremstå som naturlig.	Planen må inneholde bestemmelser om at sikringsarbeid, vedlikehold eller annen form for bearbeidelse av mur og steingard må avklares med kommuneantikvar før arbeidet settes i gang.	Steinmurene er, bortsett fra et parti øverst, vist til hensynssone bevaring i foreliggende plan eller i gjeldende plan 2116 Danielsen ungdomsskole, og det er gitt bestemmelser om at eventuelle tiltak på murene skal avklares med ansvarlig myndighet før igangsettelse. Se § 18.1
1.7	Etablering av nye boliger på gnr. 5 bnr. 160 skal behandles og gjennomføres som en samlet utbygging.	Dette må fremgå av planbestemmelsene.	Vi viser til § 5.2 som innledes med at ny bebyggelse og terrenginngrep innenfor BB1 skal planlegges og bygges ut samtidig.
1.8	Adkomst fra Slettavegen til Fiskerimuseet skal samordnes med ny adkomst til gnr. 5/160 og opparbeides som en del av utbyggingen.	Dette må fremgå av planbestemmelsene.	Adkomst til Fiskerimuseet er vist fra det nye vegsystemet via Slettavegen. Det er gitt rekkefølgebestemmelser om at ny veg skal opparbeides, og Slettavikvegen stenges for biltrafikk før nye boliger innenfor BB1 og BK1 kan tas i bruk.

Prinsipper for dokumentasjon ved innsending av planforslag:

Nr.	Prinsipp	Utdypning	Vår kommentar
2.1	Det skal legges ved en utomhusplan for hele gnr. 5/160 i målestokk 1:500, som gjennom planbestemmelsene skal bli gjort førende for utbygging av området.	Utomhusplanen skal vise hvordan overgang mellom ulike formål (vei, bygninger, grønt osv.) skal sikres og bidra til at utbyggingen tilpasses eksisterende kulturlandskap og underordner seg Fiskerimuseet.	Se vedlagt utomhusplan og bestemmelsenes § 2.3.
2.2	Det skal leveres inn 3D-illustrasjoner på	Illustrasjonene skal være så nøyaktige at de gir et realistisk inntrykk av ferdig utbygd areal.	Se illustrasjoner i planbeskrivelsen og

	utbygging, som også viser kvaliteter som er bestemmende for utbyggingen.		perspektiver i vedlagt soldiagram.
2.3	De ulike prinsippene over skal sikres og hjemles i planbestemmelser, ev. i bindende tegninger/illustrasjoner mv.		Se øvrige kommentarer og plandokumentene i sin helhet.