

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 1016

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

VED PLANOPPSTART:

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 01.11.19

- Ber om at føringer gitt i regional plan for areal og transport legges til grunn for planene med tanke på tetthet, parkering og felles uteoppholdsarealer.
- Det bør legges til rette for ferdsel for allmenheten langs sjø.
- Ny bebyggelse bør ses i sammenheng med kulturmiljøet i byen og spille videre på kvalitetene en finner i Skudeneshavn.
- Ser avveining mellom utforming av privat og offentlig uteareal som en sentral problemstilling.
- Ber om at utbyggingen ikke visker ut lesbarheten til det opprinnelige havnelandskapet og at naturlige landskapselementer bør inngå i bebyggelsen.
- Oppfordrer til at det legges opp til utstrakt medvirkning.
- Oppfordrer til å dra veksler på andre prosjekter med overføringsverdi og ha skisseforslag for videre dialog i planprosessen.
- Peker på at boliger vil føre til vesentlig høyere trafikkmengde mot sentrum og at det er viktig å sikre god og sikker adkomst for alle trafikanter.
- Etablering av småbåthavn og naust kan komme i konflikt med ferdsel i sjø og hindre allmenn ferdsel.
- Legger til grunn at etablering av småbåthavn ikke medfører større utfyllinger i sjø.
- Peker på forekomster av skjellsand og tareskog og at planarbeidet ikke må medføre forringelse av disse naturtypene.

Viser ellers til vedlegg «*Merknad - Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen*».

Forslagsstillers kommentar:

Planleggingen legger opp til å ivareta de hensyn som overordnede kommunale og regionale planer skal sikre.

Planen åpner opp for tilkomst for allmenheten til et område langs sjø som fram til nå ikke har vært tilgjengelig da området har vært avstengt av sikkerhetsmessige årsaker. Gjennom planen er det lagt opp til gode tilkomstmuligheter via allmenninger, kaier og uteoppholdsareal.

Planene har forsøkt prøvd å dra veksler på eksisterende bebyggelse i Skudeneshavn med tanke på utforming, materialbruk, utbyggingsstruktur og tilpasning til eksisterende topografi. Kvalitetene som er vektlagt er tilgang til sjø, prioritering av gående, tilpasning til terreng og bruk av gjenkjennbar utforming og materialbruk.

Planen legger opp til korte avstander mellom offentlig og privat, men legger samtidig opp til skjerming av uteområder bla. ved bruk av høydeforskjeller (høyde kai vs. privat hage og bruk av takterrasser).

Utbyggingen legger opp til bruk av eksisterende kaier. Nye vil følge eksisterende utfyllinger. Planlagt utbyggingsstruktur legger opp til at eksisterende terreng skal bevares i størst mulig utstrekning.

Planen legger opp til trafikksikringstiltak langs eksisterende hoved-adkomstveg. Dette er sikret med rekkefølgekrav.

Etablering av småbåthavn forutsetter ikke større utfyllinger i sjø (ev. <500m³ ved f_UTE4). Det er satt av tilstrekkelig areal i sjø for å sikre eksisterende farled, viser til vedlagt «*skisse tiltak i sjø – ortofoto*».

Naturforekomstene skjellsand og tareskog er gjort rede for, viser til avsnitt 4.1.6 i vedlagt *ROS-analyse*.

Ellers ingen kommentar.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers sin kommentar.

2. Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv, mottatt 15.10.19/11.11.19

- Ut fra arkivsjekk og befaring av omsøkt areal kan en ikke se at tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner på land.
- Understreker at selv om det pr. i dag ikke kjennes automatisk freda kulturminner i det omsøkte området må eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltaket straks varsles til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- Etter at Museet i Stavanger har gjennomført arkeologisk registrering uten funn har seksjon for kulturarv ingen annen kommentar utover at kulturminneloven sitt krav om stans av arbeider og varsling av sektormyndighet ved funn fortsatt gjelder for området.

Viser ellers til vedlegg «*Merknad – Rogaland fylkeskommune – seksjon kulturarv*»

Forslagsstillers kommentar:

En har lagt til bestemmelse om at dersom funn av kulturhistorisk betydning dukker opp

under gjennomføring av planen skal alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet jfr. lov om kulturminner §8, 2. ledd. Viser til § 7.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

3. Fylkesmannen i Rogaland, mottatt 04.11.19

- Det må gjøres analyser for å avdekke nødvendige tiltak for å sikre et godt bomiljø på land og sikre maritimt liv i sjø. Da planområdet har vært brukt til tungindustri er det fare for forurensing i både grunn og sjøbunn.
- Stiller krav til kartlegging av støynivå innen planområdet da framtidig bebyggelse vil ligge inntil industriområde/verftsvirksomhet.
- Det må tas hensyn til allmennhetens interesse for tilgang til sjøkanten. Byggegrense mot sjø må ta hensyn til slik at det kan anlegges gangveg langs sjøkanten.
- Det må tas hensyn til barn og unges interesser. Det pekes på forhold som forurenset grunn, støy og nærhet til tungindustri der hensynet til barns helse, sikkerhet og mulighet til lek må hensyntas. En forutsetter at kommunens lekeplassnorm følges.
- Anlegning av småbåthavn innen området vil kreve søknad etter forurensingsloven. Fylkesmannen vil ta nærmere stilling til forholdet når søknad og nødvendige analyser foreligger.
- ROS-analysen bør legge vekt på havnivåstigning og stormflo. Forurensing trekkes også fram som vesentlig problemstilling.
- Legger til grunn at planlegging skjer i tråd med overordnede kommunale og regionale planer.

Viser ellers til vedlegg «*Merknad - Fylkesmannen i Rogaland*»

Forslagsstillers kommentar:

Når det gjelder forurensing av grunn og sjøbunn er dette redegjort for i ROS-analysen, viser til vedlegg *ROS-analyse*. Forholdet er hensyntatt i bestemmelsene der det er stilt rekkefølgekrav til undersøkelse av grunn. Videre er det stilt krav om at tiltak i sjø som kan være til skade eller ulempe for miljøet, herunder anlegning av småbåthavn, krever søknad etter forurensingsloven.

Hensynet til støy er gjort rede for i ROS-analysen, viser til vedlegg *ROS-analyse* og tilhørende rapport, se vedlegg *støyvurdering*. Hensynsoner for støy er lagt inn i plankartet, med tilhørende bestemmelser.

Planen åpner opp for tilkomst for allmennheten til et område langs sjø som, fram til nå, ikke har vært tilgjengelig da området har vært avstengt av sikkerhetsmessige årsaker. Gjennom planen er det lagt opp til gode tilkomstmuligheter til sjø via allmenninger, kaier og uteoppholdsareal.

Planen legger opp til å følge kommunal lekeplassnorm. Nødvendige støytiltak vil bli gjennomført for både bebyggelse og uteoppholdsareal og er sikret gjennom planen. Planen

legger også opp til at eksisterende industriområde skal være fysisk utilgjengelig og avskjermet fra framtidig byggeområde. Planen stiller krav om grunnundersøkelser før igangsetting av tiltak.

ROS-analysen har lagt særlig vekt på forurensing, havnivåstigning og stormflo, viser til vedlagt *ROS-analyse*.

Planforslaget har vært gjort i samsvar med overordnede regionale og kommunale planer. Retningslinjer for boligtetthet, uteoppholdsareal og lekeplasser i ATP er lagt til grunn for planarbeidet.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk vil påpeke at planforslaget er vurdert til å legge godt til rette for allmennheten i strandsonen. Det reguleres turveg som sikrer ferdsel langs store deler av strandsonene. Midt i planområdet brytes turvegen opp av et felles uteoppholdsareal, noe som er med på å skape mer liv og et avbrekk i en mer ensformig utforming langs kaiarealene. Det samme gjelder boligområdene som grenser til uteoppholdsarealet, hvor det er åpnet for båtnaust helt ned til sjø. Det er sikret adkomst fra turvegene på begge sider av uteoppholdsarealet gjennom avstikkere som leder opp til gatetun/turveger og mulighet for å komme seg ned igjen til sjø/opphold i større grøntområder til sjø.

Når det gjelder leke- og uteoppholdsareal er kravene til størrelse iht. ATP, mens krav om innhold er iht. kommunal norm.

Det vises for øvrig til forslagstillers kommentar.

4. Statens vegvesen, mottatt 18.10.19

- Ingen merknader.

Viser til vedlegg «*Merknad - Statens vegvesen*».

Forslagsstillers kommentar:

Intet å bemerke

5. Karmsund Havn IKS, mottatt 16.10.19

- Det må ikke planlegges tiltak som kommer i konflikt med fremkommeligheten i farleden. Ber om at det gjøres en vurdering av fremkommeligheten spesielt på vestsiden av holmen.
- Tiltak som planlegges må prosjekteres og dimensjoneres slik at de tåler den belastningen de kan bli påført i farvannet.
- Ber om at det tas med i bestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten.

Viser ellers til vedlegg «*Merknad - Karmsund Havn*».

Forslagsstillers kommentar:

Det er gjort en vurdering av fremkommelighet i sjø for langs hele planområdet. Viser til punkt 4.1.13 i ROS-analysen, vedlegg «*ROS-analyse*». Det er satt av areal i plankartet for å sikre ferdsel for mindre fritidsbåter (o_FARLE). Viser ellers til vedlagt «*skisse tiltak i sjø – ortofoto*».

En forutsetter at nødvendige tiltak er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven og at tiltaket er ansvarspålagt innen relevante ansvarsområder som sikrer at tiltaket prosjekteres og dimensjoneres etter lokale forhold.

At tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten, er tatt med i bestemmelsene, jf. § 6.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

6. Fiskeridirektoratet, mottatt 22.10.19/04.10.19

- Peker på forekomster av skjellsand, verdi B og tareskog verdi A og forutsetter at virkninger av planen for nevnte naturtyper vurderes som en del av planprosessen, jf. PBL § 4-2 første ledd.
- Forutsetter at man besørger kartlegging av, og vurdering av konsekvenser for, viktige naturverdier i sjø fra uavhengig og kvalifisert faglig hold.
- For å sikre at marint biologisk mangfold i minst mulig grad skal berøres negativt, må man i størst mulig grad unngå sprenging, mudring og fylling i produktive områder i sjø.
- Anser at mudring her ikke bør tillates, og at dette kommer til uttrykk i planbestemmelsene.

Viser ellers til vedlegg «*Merknad – Fiskeridirektoratet*».

Forslagsstillers kommentar:

Naturforekomstene skjellsand og tareskog er gjort rede for, viser til avsnitt 4.1.6 i vedlagt *ROS-analyse*. Viser ellers til vedlagt «*skisse tiltak i sjø – ortofoto*. Forekomstene er hensyntatt i planen.

Viser til vedlagt *Merknad – Fiskeridirektoratet* der det framkommer i korrespondansen med direktoratet at krav om *kartlegging av, og vurdering av konsekvenser for, viktige naturverdier i sjø fra uavhengig og kvalifisert faglig hold* ses bort i fra med bakgrunn i planlagte tiltak.

Planen legger i liten grad opp til nevnte tiltak i sjø. Dersom det skulle være aktuelt legger planen opp til at dette søkes om til Fylkesmannen. Mudring tillates ikke innen planområdet og er lagt inn i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

7. Fiskarlaget vest, mottatt 25.10.19

- Viser til at det ikke er registrert fiskeriinteresser i området på Fiskeridirektoratet sin nettside, men understreker at det ikke utelukker at det kan være fiskeriinteresser i området.
- Peker på at det er viktig å legge til rette for miljøvennlige småbåthavner og -anlegg.
- Det er viktig at fortøyninger blir avgrenset mest mulig og at fortøyningsplan på kart med dybdekoter må legges ved høringssaker som gjelder brygge- og kaianlegg.
- En påpeker at det er registrert fiskerihavn i nærheten av planområdet og at man kan påregne aktivitet på kvelds-/nattetid.

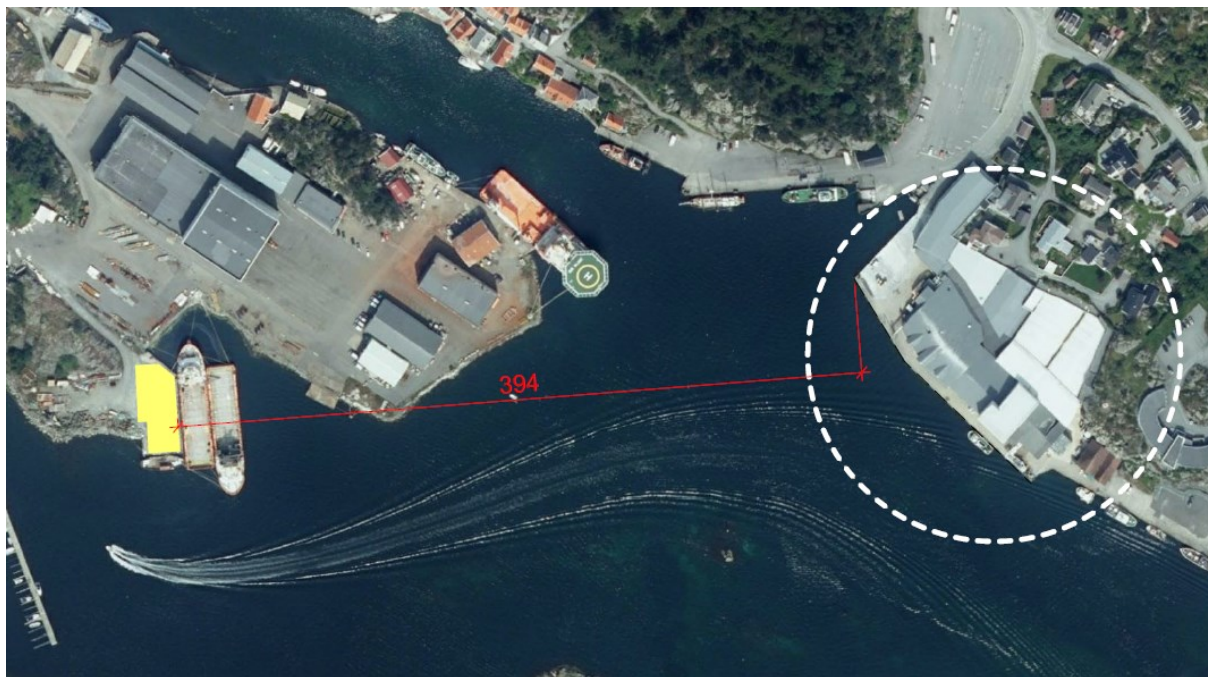
Viser ellers til vedlegg «*Merknad – Fiskarlaget Vest*».

Forslagsstillers kommentar:

Nærmeste fiskerihavn er Skude fryseri som ligger ca. 400 meter fra planlagt bebyggelse. Risikoen for støy har vært vurdert i forbindelse med PLAN 1017- *Detaljregulering for utvidelse av Skude Fryseri*. Her er risikoen konsekvensene vurdert som lave (2 av 6) for eksisterende nabobebyggelse, som ligger nærmere påregnet aktivitet enn hva planlagt bebyggelse vil.

Det er lagt inn i bestemmelsene at det ikke tillates vedlikehold av båter innen aktuelt formål da det ikke er satt av areal til å sette båt på land.

Viser til vedlagt *Ankringsplan*. En forutsetter at ankringsplan følger søknad til aktuelle myndigheter ved søknad om tiltak i sjø.



Figur 1 - Skude fryseri. Nærmeste byggeområde i planforslaget er markert gult.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

8. Kystverket, mottatt 28.10.19

- Innenfor planområdet har Kystverket i dag en lanterne. Denne er under demontering og vil ikke bli erstattet av en ny.
- Har ett overrett-merke bestående av to lanterner på henholdsvis Skagatjernet og Skudeneshavn molo. Kystverket ønsker å holdes oppdatert videre i arbeidet slik at de har anledning til å lys-justere disse for å kompensere for ev. økt bakgrunnsbelysning pga. utbyggingen.
- Ber om at det blir tatt hensyn til nyttetraffic ved planlegging av småbåthavn.

Viser ellers til vedlegg «*Merknad – Fiskarlaget Vest*».

Forslagsstillers kommentar:

Planene vil legges ut til offentlig ettersyn, der planlagt bebyggelse skisseres. En kan ikke se at framtidig nyttetraffic vil komme i konflikt med planlagt småbåthavn. Denne trafikken vil foregå uten å passere planlagte tiltak.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

9. Stavanger maritime museum, mottatt 23.10.19

- Trekker fram Skudeneshavn som viktig i internasjonal sjøfart siden middelalderen med stort potensial for funn.
- Krever gjennomføring av marinarkeologisk registrering.

Viser ellers til vedlagt *Merknad – Stavanger Maritime Museum*.

Kommentar fra forslagstiller:

Gjennomførte registrering i juni 2020. Forholdet ble bekreftet avklart gjennom endelig uttale fra Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv. Se avsnitt 2.4.5.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

10. Haugaland Kraft, mottatt 02.04.20

- Ønsker areal satt av til transformator sentralt plassert innen framtidig byggeområde, med god tilkomst for stor lastebil for drift og vedlikehold.

Kommentar fra forslagstiller:

Formål *Energianlegg* sikret innen planområdet der plassering og omfang er avklart med kraftlaget.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstiller sin kommentar.

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Geir Løklingholm – gnr/bnr 57/612, mottatt 18.10.19

Er i utgangspunktet ikke interessert i å gi fra seg arealer. Påpeker videre at trafikksikringstiltaket er noe som er pålagt utbygger og er ikke initiert av kommunen.

Kommentar fra forslagstiller:

For å imøtekomme kravene til trafikksikring har forslagstiller sett seg nødt til å regulere deler av vedk. eiendom. Som del av trafikksikkerhetstiltak anser tiltakshaver tiltaket som en fordel for eierne langs strekningen.

Ut ifra dagens situasjon vil situasjonen, slik tiltakshaver oppfatter det, i liten grad endres for vedk. grunneier da arealet i dag ligger som veggrunn.

For ordens skyld ønsker vi å påpeke at grensene her er oppgitt som usikre og det er derfor usikkert i hvilken grad eiendommen blir berørt.

Det har i etterkant av innkommen merknad vært dialog med grunneier og det er laget forslag til grunneieravtale.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

2. Jan Thomassen – gnr/bnr 57/247, mottatt 18.10.19

Ønsker tilstrekkelig lengde på nedfelt fortau for å sikre innkjørsel for to biler på eiendommen.

Ønsker at avkjørsel fra Lahammarvegen inn til allmenningen på 57/648 skyves mest mulig mot høyre for å gi plass til noe parkering foran og ved siden av naboeiendommen. Avkjørselen ønskes utvidet (6 eller 7 meter) for å sikre god mulighet for trafikk inn og ut av allmenningen. Foran naboeiendommen

parkerer i dag vanligvis 4 biler og oppmerkede parkeringsplasser langs allmenningen hadde derfor vært en fordel.

Lengden på planlagt innsnevring kan med fordel reduseres 3-4 m for at trafikken kan forløpe litt mer smidig forbi dette feltet.

Kommentar fra forslagstiller:

Utforming av avkjørsler vil i utgangspunktet skje etter kommunaltekniske normer og vil avklares ved byggesak.

Innsnevret veibane sør for 57/193 er totalt på 23.6 m med en veibredde på 3.5m. Videre justering lar seg ikke gjøre pga. eksisterende strøm skap/stolper og parkerings arealer ved 57/193. Vi ser det heller ikke som nødvendig ettersom strekket er rett og oversiktlig.

Det har i etterkant av innkommen merknad vært dialog med grunneier og det er laget forslag til grunneieravtale.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

3. Leanja A/S v/ Susan Borg - gnr/bnr 57/198, 236 og 430, mottatt 01.11.19

Peker på at planen vil føre til en forringelse av eiendommene 57/198 og 430 ved å gi dårligere adkomst og parkeringsmuligheter. Dette vil skape problemer ift. framtidsplaner for bygningsmassen, kaianlegget og eiendommen generelt.

Viser ellers til vedlegg «*Merknad – Leanja AS*».

Kommentar fra forslagstiller:

Løsninger som sikrer tilstrekkelig trafikksikkerhet langs Lahammarvegen er gjort i dialog med kommunen. Da tilkomstveg ved eiendommen ikke skal benyttes til gjennomkjøring for å sikre myke trafikanter i området, har en vært nødt til å finne tilfredsstillende snumulighet langs denne som kommunen har kunnet akseptere.

Snuhammeren er i prosessen redusert så mye som mulig for å tilfredsstillende alle parter, slik at snuhammeren går minst mulig inn på aktuelle eiendommer.

Det har i etterkant av innkommen merknad vært dialog med grunneier og det er laget forslag til grunneieravtale for 57/198, 236 og 430.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers sin kommentar.

