

Samlet oppsummering av tidligere innkomne merknader og uttalelser, og kommentarer.

### **Offentlige uttalelser etter 1. gangs offentlig ettersyn:**

#### **Haugaland Kraft AS, 12.11.14**

Vi forutsetter at våre eksisterende nettanlegg blir hensyntatt i reguleringsplanarbeidet. Vi vil kunne uttale oss om aktuelle nye strømforsyningsanlegg til området når konkrete planer om behov for dette foreligger.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Uttalen er tatt til etterretning.

#### **Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavdelingen, 28.11.14**

Ingen vesentlige merknader.

#### **Statens vegvesen, region vest, 08.12.14**

I kryss for f\_KV1 mangler det siktsone i nordlig retning. Ber om at det legges inn. Statens vegvesen har ingen nye merknader i forhold til tidligere uttalelser.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Krysset er flyttet sørover og siktsone lagt inn i begge retninger.

#### **Rogaland fylkeskommune, kulturavdelinga, 09.12.14:**

Rogaland fylkeskommune ved seksjon for kulturarv har behandla planen som sektormyndighet innenfor kulturarv. I ett av områda ble det vurdert at det var potensiale for funn av automatisk freda kulturminne og at det var behov for kulturhistorisk registrering.

I fremlegg til plan er det området som er vurderte som potensialet for arkeologiske kulturminne, foreslått regulert til LNF\_R område der det ikke skal være inngrep. Dette gir ikke et sterkt nok vern for eventuelle uoppdagede automatisk fredete kulturminner og vi vil med dette varsle om innsigelse til planen. Innsigelsen kan bli trukket tilbake på vilkår av at en:

- Tar området som i fremlegget er regulert til LNF – R, ut av planen, alternativt regulerer det området som i planen nå ligg inne som LNF – R til naturområde med bestemmelser.
- Gjennomfører de kulturhistoriske registreringene på det området som er regulert til kjøreveg, KV1.

#### **Rogaland fylkeskommune, kulturavdelinga, 22.05.15:**

Rogaland fylkeskommune viser til tidligere korrespondanse i saka, samt til kulturhistoriske registreringer som ble gjennomførte i området 20.04.15. Rogaland fylkeskomme, ved seksjon for kulturarv, har vurdert fremlegg til reguleringsplan som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Innenfor planområdet ble det ved registrering påvist en ny lokalitet ID 212685 steinalderlokalitet.

Vi vil gjøre oppmerksomme på at dersom tiltakshaver ikke ønsker å søke om dispensasjon fra fredningsbestemmelsene i Kulturminnelova, så må kulturminnelokalitet med ID 212685 med fem meters sikringszone markeres i plankartet med hensynssone H730 i kombinasjon med LNF – R, eventuelt grøntområde med tilhørende reguleringsbestemmelse:

Hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner, H730: *Innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner fins der et fornminnefelt med ID 212685. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, eller utilbørlig skjemme kulturminna eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor område må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.*

Planen må endres slik at KV1 blir lagt lenger øst og det ikke blir gjort tiltak innenfor hensynssonen H730.

Dersom Karmøy kommune ikke endrer bestemmelsene og plankart i tråd med de ovenfor nevnte merknadene er dette brevet å se på som en administrativ innsigelse til planen.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Planforslaget er endret slik at kulturminnet er vist som hensynssone H730\_1 over LNF - naturområde, med tilhørende bestemmelse. KV1 er flyttet østover og nødvendige justeringer av boligområder er gjort for å tilpasse planforslaget etter endringen.

#### **Private merknader etter 1. gangs offentlig ettersyn:**

##### **Olaug Signe Iversen, 12.11.14**

Det opplyses om at nye bolighus skal plasseres på lavere terreng enn eksisterende. I tilfelle flomfare står det at planlagt utbygging er på høyere nivå enn eksisterende bygninger og innebærer såleis ikke økt risiko. Hvordan skal dette forstås?

Hvor vil den planlagte innkjørselen bli lagt? Jeg kommer til å bli plaget av trafikkstøy. Hva med vann og kloakk? Jeg støtter Gassco sin begrunnelse for fraråding til utbygging.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Bebyggelsen i felt BF4 kommer lavere i terrenget enn bebyggelsen på felt BF3. Det er fastsatt koter (høyder) for hvor grunnflaten til bygningene skal stå. Høydene er satt på hver enkelt tomt i forhold til direkte bakenforliggende bebyggelse. Med andre ord, tomt D ligger lavere i terrenget enn bygning på 83/153, men høyere enn bygning på 83/150. Alle disse bygningene ligger så høyt i terrenget at flomfare relatert til sjø i liten grad er aktuelt.

Den planlagte innkjørselen er vist i plankartet. Vann og kloakk er vist i skisse til teknisk plan. Vann hentes fra eksisterende ledning i Kalstøvegen mens avløp skal kobles til kommunalt nett i sør. En endelig løsning for vann og kloakk må utarbeides i en teknisk plan, som utarbeides etter at planforslaget er godkjent. Trafikken til og fra de nye boligene vil ikke bli så stor at den utløser behov for tiltak mot vegtrafikkstøy jf. T – 1442 retningslinjer for støy i arealplanlegging. I foreliggende forslag blir antall boenheter redusert innenfor sikringssonen til det anbefalte antall, fem boenheter.

**John Terje Simonsen, 17.12.14**

Eier av 77/2. Jeg vil påpeke at jeg ikke er interessert i å dele opp eiendommen. Planlegging av de nye husene vil bygge inne de som allerede bor der. Det bes om at det tas hensyn til sikkerheten. Veien til Kalstø vil ikke tåle en økning i trafikken uten en betydelig utbedring.

**Teknisk sjefs kommentar:**

Kjørevei KV1 som i tidligere forslag gikk nord over eiendom 77/2 er flyttet sørover og ut av eiendommen. Eksisterende bebyggelse vil fortsatt ha atkomst ut KV2, så de blir ikke innebygget. Antall boenheter innenfor sikkerhetssonen reduseres for å ivareta samfunnsikkerheten. Veien til Kalstø er en fylkesvei, og det er Statens vegvesen som er veimyndighet. De har ikke kommet med merknader til vegstandarden eller fremmet rekkefølgekrav om utbedringer på denne strekningen.

**Nils Wergeland Krog, 19.12.14**

Takvinkel: Krav om takvinkel mellom 30 og 45 grader kommer i konflikt med undertegnades bolig som har store takflater. En slik bestemmelse vil kunne begrense min mulighet til påbygging/endringer av huset og eventuelle fremtidige bygg.

Snuhammer:

Den planlagte snuhammer på KV2 som ligger nærmest fylkesvegen er lagt på min eiendom. Der kan den ikke ligge, da dette medfører at jeg må rive en eksisterende bod og avstå arealer til tiltakshaver som er uaktuelt.

KV2: I forbindelse med overtagelse av min bolig ble det åpenbart at tilkomst og parkering ikke var i henhold til kommunale krav. Det ble derfor oppmålt et tilleggsareal i det nordøstre hjørnet som skulle fungere som tilkomst/parkeringsplass for 83/147. Jeg ber om at KV2 utvides slik at det dekker faktisk tilkomst til min bolig. I senere tid har for øvrig tiltakshaver nedlagt eksplisitt forbud mot å benytte alt annet areal enn mitt eget til parkering.

Ny boligtomt: Det vises til tidligere innspill angående ny boligtomt og teknisk sjef sin uttalelse om at tomter som skal etableres kan vises i plankartet. Det synes ikke å være noen prinsipiell forskjell på min foreslått tomt og andre. Jeg ber derfor om at min tomt tegnes inn i planen som fremtidig boligtomt slik det fremkommer i mitt tidligere innspill av 19. februar 2014.

**Teknisk sjefs kommentar:**

Takvinkel: Planbestemmelsene er endret til at påbygg etc. på eksisterende boliger skal ha samme takvinkel som eksisterende bygningsmasse.

Snuhammer: Det er ikke vist snuhammer annet enn i enden av KV2, mellom lekeplass L1 og eiendom 83/152. Det var vist en avkjørsel i tidligere planforslag, men denne er på bakgrunn av denne merknaden tatt ut av planforslaget og erstattet med en inn/utkjørselspil.

KV2: Det er ikke praksis i Karmøy kommune å regulere hvor på private eneboligeiendommer parkeringen skal skje. Det er heller ikke praksis å regulere inn

oppkjørselen til enkeltbostader med mindre det er helt spesielle tilfeller. De blir som regel bare markert, enten med en avkjørsel noen meter inn fra samleveggen, eller en avkjørselpil. Søknad om avkjørsel fremgår av situasjonskart i forbindelse med byggesøknad og skal følge kommunale normer. Det er vist ut/innkjørselspil i plankartet siden undertegnede på merknaden ikke ønsket avkjørselen vist over sin eiendom. Private tvister om parkering eller lignende blir ikke behandlet i plansaker.

Ny boligtomt:

Det er en prinsipiell forskjell mellom Krogs eiendom og de andre boligtomtene som er tegnet inn på plankartet. Krogs foreslåtte tomt har ikke atkomst slik plankartet ligger nå. Alle tomter vist i et plankart skal ha atkomst. Eier har selv påpekt at det var problemer med parkering på eiendommen slik den lå før det vart lagt til areal, så da vil det bli et større problem dersom tomten deles. Alle tomter til eneboliger skal ha to parkeringsplasser samt snuplass på egen eiendom. Foreslåtte tomt vil også medføre at tomten for eksisterende boliger etter deling vil få problem med planforslagets foreslåtte BYA. Parkering og snuplass regnes med i BYA. I forhold til tomtegrenser skal i utgangspunktet minimumsavstanden for å ivareta brannkrav være 4m fra bygninger på eiendommen til grensen til neste eiendom. Siden begge de potensielle eiendommene i innspill av 19. februar 2014 vil ha mangler/avvik i henhold til kommuneplanbestemmelser, foreslåtte reguleringsbestemmelser samt plan- og bygningsloven er ikke den foreslåtte grensen vist i plankartet. Dette hindrer ikke grunneier i å søke om fradeling uavhengig av reguleringsplanen.

#### **Nils W. Krog med flere, 19.12.14**

Punkt 1, ny kloakk:

Det bes om at tiltakshaver klargjør om man har til hensikt å følge teknisk sjef sitt pålegg om etablering av ny avløpsledning som må tilkobles kommunalt nett, eller om det planlegges for en løsning med felles slamavskiller med tilhørende utslipp til sjø.

Punkt 2, eksisterende kloakk:

Eksisterende kloakkanlegg må legges inn i teknisk plan, og eventuelle behov for endring/inngrep må kartlegges og nevnes i punkt 4.7, 5.2.2 samt 6.3.3.

Punkt 3, trafiksikkerhet

Vi ber om at tiltakshaver vurderer vår foreslåtte trase som en trafiksikker tilkomst for myke trafikanter fra det nye og eksisterende feltet til fylkesvegen.

Punkt 4, sperresone for gass

Det bes om begrunnelse på hvorfor tiltakshaver velger å ignorere den juridisk bindende avtalen mellom Karmøy kommune og Gassco.

Punkt 5, behov for inngrep i LNF

Planen bes realisert innenfor de arealer som allerede er regulert til boligformål av Karmøy kommune. Eventuelle nye tomter plasseres slik at de ikke blir behov for å omregulere LNF – arealer til boligformål.

**Teknisk sjefs kommentar;**

#### Punkt 1, ny kloakk:

I skisse til teknisk plan er det vist at avløp skal føres sørover. Det er dette som er forslag for løsning av avløp i plansaken, og det er denne løsningen plansaken forholder seg til. Den endelige løsningen blir avgjort og utarbeidet i en teknisk plan, etter at plansaken er egengodkjent.

#### Punkt 2, eksisterende kloakk:

Det er ikke så langt utarbeidet en teknisk plan. Det er laget en skisse til teknisk plan som viser en mulig løsning for det nye anlegget. Fullstendig teknisk plan blir ikke utarbeidet før detaljreguleringsplanen er godkjent. Skisse til teknisk plan viser hvordan avløpet er tenkt ført sørover. Det private kloakkanlegget er allerede nevnt i punkt 4.7 Vann og avløpsanlegg. Punkt 5.2.2 i planbeskrivelsen tar for seg ny bebyggelse, og sier klart at avløpet skal til kommunalt nett, det gjelder også punkt 6.3.3. Den grønne stiplede linjen i skissen viser hvor tenkt avløpsledning går, og det lille kartet på skissen viser hvor kummen den må kobles på ligger. Planbestemmelsene stiller også krav om godkjent teknisk plan før igangsetting. Detaljene rundt avløpsanlegget vil bli avklart i den tekniske planen. Dersom tiltakshaver på et senere tidspunkt ønsker å foreslå en annen løsning enn den som er foreslått i planforslaget, må det også tas i den fullstendige tekniske planen. De eksisterende slamavskillerne er hensyntatt på plankartet og i planbestemmelsene.

#### Punkt 3, trafiksikkerhet

Teknisk sjef er noe usikker på hva som er hensikten med dette punktet. Det er ikke stilt noen krav til opparbeidelse av fortau eller gang- sykkelveger i planforslaget (se planbestemmelsene). Dersom den røde linjen er en tenkt gang- og sykkelveg er dette unødvendig i forhold til at det bygges en ny kjøreveg i nord som skal betjene maks 12 boenheter. Fortau vurderes først ved 30 boenheter. Det er altså ingen grunn til å båndlegge store areal med gang – og sykkelveg av trafiksikkerhetshensyn.

#### Punkt 4, sperresone for gass.

Teknisk sjef viser til sin vurdering av sikringssone 190\_1 i saksfremlegget.

#### Punkt 5, behov for inngrep i LNF

Kommuneplanen er en nokså grovmasket arealplan. I detaljplanen er det noen tomter som havner på grensen av boligområdet og som da blir liggende delvis i LNF – område. Ser en derimot på detaljplanen i sin helhet, vil en se at et mye større areal blir detaljregulert til ulike grøntformål som i kommuneplanen ligger som boligområder. De arealene av LNF som blir 'tatt' for å legge til rette for de boligtomtene som havner på kanten av det regulerte boligområdet, blir dermed gitt tilbake. Det er heller ikke snakk om arealer som er i aktiv jordbruksdrift, eller som kan drives effektivt til jordbruk. Teknisk sjef anser det dermed som et godt bytte at større sammenhengende arealer blir lagt ut som grøntområder til friluftaktiviteter. Den tomten som kommer nærmest sjøen er BF2, som havner nokså nøyaktig 50m fra sjøen.

### **Uttaler etter 2. gangs offentlig ettersyn:**

#### **Statens vegvesen, region vest, 06.10.15:**

Det kan se ut for at målsatt siktsone er tatt bort ved sist revidering av plankartet. Det antas at dette bare er en glipp. Ber om at målsatt siktsone legges inn igjen på kartet.

Statens vegvesen har ingen øvrige merknader til planforslaget.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Det var en glipp. Målsatt siktsone er vist i plankartet.

#### **Fylkesrådmannen, 16.10.15:**

Forslag til plan er sendt ut på ny høring fordi den er vesentlig endret. Endringer som er gjort mellom 1. og 2. gangs behandling i kommunen er knyttet til kulturminnevern, bevaring

av naturmiljø ved bekkeløp og retningslinjer for bygging av nye boliger innenfor sikringssone for gassrørledning som løper gjennom området.

Endringene består i flytting av nordre atkomstvei mot sør og at maksimalt antall boenheter innenfor sikringssonen er redusert fra 13 til 5.

Fylkesrådmannen mener at planen har fått en nødvendig tilpasning i henhold til de merknadene som er kommet, og at planen derfor kan godkjennes slik den nå foreligger

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Uttalelsen er tatt til etterretning.

### **Merknader etter 2. gangs offentlig ettersyn:**

#### **John Terje Simonsen og Liv Marit Simonsen, 22.10.15:**

Vi protesterer på at eiendommer gnr(bnr 77/2 og gnr/bnr 77/12) som er boligformål i kommuneplanen, omreguleres til grønnstruktur.

Dersom reguleringsforslag 4052 blir vedtatt slik den nå er foreslått vil det i praksis bety en betydelig verdiforringelse på de nevnte eiendommene. Anslagsvis er det snakk om et areal på 77/2 og 77/12 som tilsvarer 4-5 boliger. Vi får ingen kompensasjon for denne omreguleringen og vi er ikke forespurt om en slik omregulering er greit.

Dersom det er behov for grøntareal for å få reguleringsplanen vedtatt, får tiltakshaver ta av egne arealer. Vi ber om at foreslåtte reguleringsplan endres slik at del av gnr/bnr 77/2 og 77/12 forblir uberørt av reguleringsplanen.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

77/12 blir endret til frittliggende fritidsbebyggelse i henhold til dagens bruk. Se kommentar til merknad fra Olaug S. Iversen datert 21.10.15.

Arealet vist som boligområde i kommuneplanen og «omregulert» til grønnstruktur i detaljreguleringen utgjorde totalt 4,4 da. Av dette ligger 1,6 da på 77/2. På grunn av topografien med bekk og med en bergskrent opp til 77/12 som stedvis har en stigning på 1,5 høydemeter per lengdemeter, er dette et areal som vanskelig lar seg utnytte til boligbebyggelse.

Eier av 77/12 har i tidligere merknad datert 17.12.14 sagt at han ikke ønsket atkomstveien lagt over sin eiendom. Merknaden ble da tatt til følge. Det betyr at det ikke er vist atkomstvei til dette arealet i plankartet. En atkomstvei måtte alternativt ha kommet direkte inn fra Kalstøvegen, som igjen vil ta av areal til potensielle boliger. Gitt hvordan eiendomsgrensene er i dette området, vil det ikke bli plass til en bolig mellom bergskrenten, eventuell vei og hensyn til bekken.

Merknaden tas ikke til følge på punkt gjeldende eiendom gnr/bnr 77/2.

Dersom Simonsen mener deres eiendom blir vesentlig redusert i verdi som følge av reguleringen, kan de søke erstatning etter § 15-3 i plan- og bygningsloven. Slike krav må fremmes innen det er gått tre år av at en reguleringsplan er vedtatt. Dette forutsetter at reguleringsplanen vedtas.

#### **COWI på vegne av Torhild Kalstø, 22.09.15:**

Vi ønsker en bekreftelse fra Karmøy kommune på at

- det vil være mulig å fradele nye eneboligtomter innenfor område BF1/ B1-1 selv om denne er regulert til eksisterende bolighusbebyggelse og det ikke er vist vegatkomst til nye boligtomter innenfor område BF1 (nord og øst for 83/160)

- at løe/driftsbygning på 83/28 kan rives etter søknad selv om denne er markert som bebyggelse som inngår i planen.

- at boligtomt på gnr/bnr 83/177 kan bebygges selv om denne er angitt innenfor område satt av til

"Eksisterende bolighusbebyggelse» og denne ikke har fått ført frem veg til eiendomsgrensen i vest.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Avkjørsel er vist inn til 83/177.

Løe på 83/28 er vist som en bygning som inngår i planen. Dette betyr at den kan bevares, ikke nødvendigvis at den skal bevares. Teknisk sjef opplyser for øvrig at løen er et B – objekt i SEFRAK registeret. Alle saker som vedrører slike bygninger skal oversendes fylkeskommunens kulturminneavdeling for uttale, i henhold til kulturminnelovens § 25.

Det er mulig å fradele nye boligtomter ut fra 83/160 selv om de ikke er vist i reguleringsplankartet. Det er vist veiatkomst frem til boligfelt BF1 og eiendom 83/160.

Dersom eier av 83/160 på et senere tidspunkt ønsker å skille ut tomter på sin eiendom må han/hun dokumentere at disse eiendommene vil ha veiatkomst i sin søknad om utskilling.

**Olaug S. Iversen, 21.10.15:**

Jeg har fått beskjed om at det er ny reguleringsplan utarbeidet nær min eiendom og hvor jeg blir sterkt berørt slik at min eiendom faller i verdi. Jeg har ikke fått varsel om dette. Jeg har innsigelse mot at deler av min eiendom gnr 77 bnr 12 blir omregulert til grønnstruktur. Jeg er fortiden bortreist og kommer tilbake over helgen med fylldig innsigelse.

**Teknisk sjefs kommentar:**

Iversen er oppført som part i saken i kommunens arkiv. Parter er oppført med adresse de selv har oppgitt eller adresse hentet fra folkeregisteret. Alle parter i saken har blitt tilsendt varsel i brevform siden saken startet. Saken har også vært varslet i avis og på nett.

Teknisk sjef gjør oppmerksom på at private ikke kan fremme innsigelser, men komme med merknader til plansaker.

På grunn av restriksjoner i antall boenheter som kan anbefales oppført innenfor sikringssonen er det ønskelig at hele området som ligger som boligområde i kommuneplanen blir detaljregulert. Dette er det eneste området som er vist som byggeområde for boliger innenfor sikringssonen før man kommer til østsiden av Karmøy. Der er byggeområdene for bolig allerede detaljregulert. Dette er viktig for at kommunen skal ha kontroll over hvor mange boliger som faktisk blir oppført innenfor sikringssonen.

Eiendom 77/12 er «delt» av reguleringsgrensen. Noe ligger innenfor og noe ligger utenfor detaljplanens grenser. Dette er en følge av at kommuneplanens formålsgrænse går tvers gjennom eiendommen og detaljreguleringens grenser følger samme grænse som denne i nordøst.

Merknaden tas til følge ettersom dette gjelder et etablert forhold og eiendom 77/12 vises som eksisterende fritidsbebyggelse. Atkomst er nord for planens grenser.

Teknisk sjef takker for at Iversen gjorde oppmerksom på at hun muligens ikke ville kunne overholde fristen for merknader. Det er viktig for behandlingen av plansaker at private sier sin mening og kommer med merknader. Merknader som kommer inn etter fristen uten at undertegnede har gjort oppmerksom på forsinkelse, og fått utsettelse på frist, blir ikke behandlet.

**Olaug Signe Iversen, 22.10.15:**

Jeg kan ikke se at jeg har fått noe skriftlig fra dere eller fra utbygger om at deler av min og min nabo sine eiendommer omreguleres til «grønnstruktur» uten varsel og uten noe kompensasjon til oss. Jeg protesterer herved på at arealer på min eiendom 77/12 som i dag er regulert til boligformål omreguleres til grønnstruktur slik det fremgår av forslaget.

Dersom reguleringsplan 4052 blir vedtatt slik den nå er foreslått vil det i praksis si at våre eiendommer får en betydelig verdiforringelse som jeg finner helt urimelig. Jeg får ikke mulighet til å benytte min eiendom slik jeg har gjort tidligere og som jeg har rett til.



Vi er aldri blitt forespurt av utbygger om en slik omregulering er greit for oss begge. Hvordan kan det ha seg at man bare tegner inn nye soner på reguleringskartet uten å spørre eierne? Vi mener Karmøy kommune må avvise planforslaget.

Dersom det er behov for grøntareal for å få reguleringsplanen vedtatt får utbygger ta av sitt eget areal til dette. Slik forslaget til reguleringsplan er nå er det bare utbygger som får verdistigning ved salg av tomter og tjener på dette mens vi naboer taper samme mulighet. Jeg ber om at forslaget trekkes tilbake slik at det som gjelder i kommuneplanen forblir uberørt.

Jeg ber om at all korrespondanse fra Karmøy kommune til meg skal sendes skriftlig i brev form.

### **Teknisk sjefs kommentar:**

Som tidligere kommentert er det sendt ut brev til alle berørte parter med varsel om planoppstart, og ved hvert offentlige ettersyn. Varselet opplyser om planarbeidet, og hvor man kan finne mer informasjon. Saksbehandlere i plansaker sender kart og saksdokumenter i posten dersom dette blir etterspurt.

Planforslagets grenser har vært uendret siden planoppstart. Berørte parter har hatt full anledning til å uttale seg om planforslagets kart og fordelinger av arealformål ved planoppstart og i to utlegginger til offentlig ettersyn.

Detaljreguleringsplanen viser stort areal som naturformål, så folks behov for rekreasjonsmuligheter i grøntområder er ivaretatt.

Når det kommer til å forkaste et privat planforslag er dette noe som det trengs svært overtalende grunner til å anbefale fra administrasjonens side. Forutsatt at planforslaget er i overensstemmelse med lovverk og følger opp hovedtrekkene i kommuneplanen og/eller gjeldende detaljreguleringsplaner, vel å merke. Dersom en plan følger opp hovedtrekkene i kommuneplanen kan tiltakshaver forlange at deres planforslag fremlegges for kommunestyret. Politikerne kan der forkaste et planforslag uten nærmere grunngeving. Det er derfor viktig å skille de faglige anbefalingene fra administrasjonen og de politiske avgjørelsene.

Noen av punktene i merknaden er kommentert i Iversens merknad av 21.10.15.

### **Elin Kvalavåg Sørvåg, 22.10.15:**

Vi registrerer at det vil bygges 7 hus i linje foran den eksisterende bebyggelsen. Ser av planen at husene vil stå veldig tett og vil frata mange av husene all utsikt (eksisterende hus, rådmannen anm.).

Beboere har påpekt at verdien av våre boliger vil falle hvis det bygges foran (eksisterende) bebyggelse. At vi har utsikt mot havet er en viktig grunn til trivsel for oss beboere.

Ved gjennomgang av reguleringsplanen kan vi ikke se at dette er blitt tatt hensyn til. Tvert imot er det kommet 1 hus ekstra foran (eksisterende) bebyggelse. Det må påpekes at en del av terrenget er flatt slik at en ikke får høydeforskjeller.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Tomterekken er redusert med 1 tomt slik at det er tilbake 6 tomter. Dette burde sikre avstand mellom nye boliger. Selv om terrenget er jevnt i dag er maks koter for ny bebyggelse vist på plankartet. Det betyr at ved bygging av nye boliger, må terrenget tilpasses det som er vist på plankartet. Den eneste eksisterende bygningen som kan komme noenlunde i samme høyde som ny bebyggelse er på 83/153. Denne boligen ligger mellom høydekurve 14 og 15, mens boliger foran skal ligge på høydekurve 13,5. Ellers er det ca. 1 meter i høydeforskjell mellom regulerte tomter og eksisterende bebyggelse. I nord er det to meter høydeforskjell mellom 83/149 og tomt A.

Det er ellers slik at utsikt ikke er noe som kan tillegges avgjørende vekt i en reguleringsplansak. Tap av utsikt er et tilbakevendende tema i plansaker i Karmøy kommune. I mange tilfeller klarer man å tilpasse og begrense tap av utsikt, som det også er forsøkt å gjøre her, men i alle områder som er vist til byggeområder i kommuneplanen må etablert bebyggelse forvente at omgivelsene kan endres i takt med samfunnsutviklingen. Plan- og bygningsloven kap. 12 har ingen eksplisitt regel for tap av utsikt. For å unngå det må man eventuelt kjøpe nabotomten.

#### **Nils W. Krog med flere, 22.10.15:**

Som berørte naboer har vi følgende merknader til reguleringsplanen i tillegg til allerede innspilte merknader fra første offentlige ettersyn som vi står ved.

#### **Sikringssone gassrørledning:**

Vi ser med skuffelse at Karmøy kommune velger å se bort fra den inngåtte avtalen med Gassco som regulerer antall boliger det er tillatt å etablere per kilometer gassrørledning på Karmøy. Merknaden fra Gassco i forrige runde var «videre fortetting innen sikringssonen er ikke mulig». Til tross for dette velger Karmøy kommune å anbefale en fortetting med inntil 5 husstander i sikringssone H190\_1.

På direkte spørsmål om avtalen i seg selv er til hinder for en fortetting i sperresonen, svarer ansvarlig saksbehandler for denne reguleringsplanen at det er noe kommuneadvokaten eventuelt må svare for.

Når teknisk sjef i saksfremlegget anbefaler at det kan oppføres fem boenheter i sikringssonen kan han ikke redegjøre for hvilke metoder som er benyttet for å komme frem til at antall boenheter kan dobles i forhold til de beregninger som ligger i avtalen mellom Gassco og Karmøy kommune. Vurderingen teknisk sjef viser til synes og ikke å være annet enn ren synsing, uten hold i noen som helst risikoanalyse eller vurdering av økt risiko opp mot akseptkriterier. Ei heller ser det ut som Gassco er kontaktet i forbindelse med nevnte vurdering.

For å unngå en situasjon der Karmøy kommune kan komme til å godkjenne en fortetting som strider mot allerede inngåtte avtaler må vi på det sterkeste anmode om at Teknisk sjef tar initiativ til et møte med Gassco hvor det avklares på hvilken måte den inngåtte avtalen påvirker muligheten for fortetting i sperresonen.

Nedbygging og fragmentering av strandsonen:

Det er tidligere påpekt at fem av de foreslåtte tomtene i reguleringsplanen ligger i LNF – område per dags dato, for noen av tomtene opp mot 50 % av det foreslåtte arealet. Til dette svarer teknisk sjef at «reguleringsplanen er grovmasket» og at andre deler av reguleringsplanen endres fra boligbebyggelse til LNF.

Til dette er det å si at ja, kommuneplanen er grovmasket og de arealer det er snakk om som kom med i kommuneplanen ved et rent arbeidsuhell da det eksisterende boligfeltet i 1992 skulle markeres som boligområde i arealdelen i kommuneplanen. Det oppleves derfor bittært at teknisk sjef benytter det faktum at Karmøy kommune ikke gjorde jobben sin i 1992 som et argument for å tillate videre nedbygging av strandsonen i 2015. I tillegg til svært nedsatt bokvalitet på grunn av tap av utsikt vil det rent økonomisk også gi direkte verdiforringelse for alle de fem allerede eksisterende boligene på feltet.

Når det gjelder påstanden om at det i andre deler av reguleringsplanen går motsatt vei, at boligområder blir LNF er det dette å si: i all hovedsak er dette områder som eies av andre enn tiltakshaver og denne omreguleringen er det protestert kraftig mot.

Vi håper Karmøy kommune vil se på saken igjen og ta en vurdering av de punkter vi har beskrevet. Det er vårt håp at Karmøy kommune ivaretar eksisterende boligeieres interesser.

#### **Teknisk sjefs kommentar:**

Både punkter om gassrørledningens sikringssone og tomter delvis i LNF – områder i kommuneplanen er tidligere kommentert i denne saken.

Det er tydelig at saken vekker sterke følelser hos boligeiere i området, men dette er et privat reguleringsforslag som i hovedtrekkene følger opp vedtatt, gjeldende kommuneplan. Som Krog selv sier har boligområdet vært regulert i kommuneplankartet siden 1990 - tallet. «Feil» eller ikke, det er dette som er vedtatt av kommunestyret og det er dette administrasjonen skal forholde seg til. Administrasjonen kan ikke på bakgrunn av en påstått feil anbefale at et boligområde i kommuneplanen ikke kan detaljreguleres. En slik avgjørelse kunne få særdeles uheldige følger for behandlingen av andre saker.

Avtalen mellom Gassco og Karmøy kommune, inngått mars 2000 er en privatrettslig avtale. Privatrettslige avtaler **blir ikke** behandlet i reguleringsplanforslag. Gassco har hatt anledning til å uttale seg til saken, og har så langt bare kommet med merknad til planoppstart. Kommuneplanen viser boligområde i det området forelagte detaljregulering dekker, og har ingen begrensinger i antall boliger. Dette har vært kommentert tidligere i saken. Planforslaget ble endret og boligantallet innenfor sikringssonen vesentlig redusert i forrige runde av planbehandlingen. Så langt teknisk sjef kan se er planforslaget strukket langt for å akkomodere en privatrettslig avtale.

Videre har området som er dekket av sikringssonen vært vurdert i Karmøy kommunes ROS – analyse på kommuneplannivå. Dersom det var et alvorlig risikoproblem tilknyttet boligområdet ville det ikke blitt godkjent i kommuneplanen. Gassco og offentlige instanser som håndterer risiko har hatt anledning til å uttale seg til dette boligområdet opp til flere ganger uten at det er tatt ut av kommuneplanens kart.

Krogs forespørsel til saksbehandler var:

*«Kan det i neste rullering av kommuneplanen for Karmøy teoretisk åpnes for boligbygging tettere enn fem boenheter per kilometer rørtrase? Eller vil avtalen med Statoil i seg selv (uavhengig av reguleringsstatus til området) blokkere en slik utbygging?»*

Behandlinger av kommuneplaner og behandlinger av detaljreguleringsplaner er to forskjellige prosesser og har forskjellige saksbehandlere. Dette spørsmålet, som går direkte på neste rullering av kommuneplanen, er et spørsmål om kommunen har innskrenket sin forvaltningsmyndighet over en angitt del av kommunen gjennom en privat avtale. Til det er å si at en ny prosess om ny kommuneplan starter opp om kanskje 4-5 år. Hva som blir aktuelt å videreføre eller ikke må avklares i den prosessen.

Strandsone: Karmøy kommune åpner for bygging i strandsonen (50 – 100m) så lenge arealet er detaljregulert og følger opp hovedtrekkene i kommuneplanen. Det er mange detaljplaner i Karmøy kommune som ligger i dette området, som er en naturlig følge av at Karmøy er en øy og fastlandssiden stort sett er en halvøy. Ny bebyggelse i forelagte planforslag er i tilknytning til eldre bebyggelse og det blir ikke åpnet for bebyggelse nærmere enn 50m til sjø.

Når det kommer til utsikt er dette kommentert til merknad fra Elin Kvalavåg Sørvåg, 22.10.15. Det er regulert store areal til naturformål i detaljreguleringskartet. Det er mer enn nok til å ivareta befolkningens behov for rekreasjonsområder innenfor planens grenser. På kart som viser kommuneplanens formålsgrense over detaljreguleringen kan det også sees at ingen av tomtene har så mye som 50 % av arealt sitt utenfor kommuneplanens formålsgrenser. Utregnet blir det en balanse i grønts favør. Totalt ligger ca. 830m<sup>2</sup> boligareal utenfor formålsgrensen i kommuneplanen. Ca. 4180m<sup>2</sup> av ulike typer grøntareal ligger innenfor boligformålet i kommuneplanen.

### **Uttaler etter 3. gangs offentlig ettersyn:**

#### **Statens vegvesen, region vest, 22.12.15:**

Våre tidligere merknader er tatt til følge, og vi har ingen nye merknader.

#### **Rådmannens kommentar:**

Ingen kommentar.

#### **Fylkesmannen i Rogaland, 08.01.16:**

Ingen vesentlige merknader.

**Rådmannens kommentar:**

Ingen kommentar.

**Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 05.02.16:**

Det er gjort mindre tilpasninger i planen, blant annet at formål for en liten del i planens nordre del er tilpasset dagens bruk (fritidsbebyggelse), og at det er knyttet reguleringsbestemmelse til dette.

Fylkesrådmannen har for øvrig ingen bemerkninger til planforslaget.

**Rådmannens kommentar:**

Ingen kommentar.

**Merknader etter 3. gangs offentlig ettersyn:****Olaug S. Iversen 10.02.16:**

Jeg ser at i det utkast som nå er ute til høring nå har ifølge paragraf 23 i planbestemmelsene har følgende ordlyd:

«H190 sikringssone – andre sikringssoner. Innenfor sikringssone H190 – kan det oppføres inntil 5 frittliggende småhus. Ingen småhus innenfor sikringssonen kan tilrettelegges for mer enn 1 boenhet per hus. Eventuelle nye fritidsboliger i området FB1 medregnes som småhus.»

Jeg ønsker på sikt å skille ut to tomter. Slik paragraf 23 er utformet nå, legges det opp til 'førstemann til mølla' prinsipp, slik at dersom utbyggingen av boligfeltet utføres, vil jeg ikke ha mulighet til å bebygge den del av min tomt som faller inn under reguleringsplanen. Det er uklart for meg hvorfor Karmøy kommune ønsker å begrense antall fritidsboliger i sikringssone H190, da avtalen med Statoil kun regulerer antall boenheter.

Min merknad blir derfor at paragraf 23 endres slik at den får følgende ordlyd:

«H190 sikringssone – andre sikringssoner. Innenfor sikringssonen H190 – 1 kan det oppføres inntil 5 frittliggende småhus. Ingen småhus innenfor sikringssonen kan tilrettelegges for mer enn 1 boenhet per hus.»

**Rådmannens kommentar:**

Det er tre grunner til at fritidsboliger blir medregnet i antall boenheter som kan oppføres innenfor sikringssonen. Det ene er ganske enkelt at en fritidsbolig, enten man kaller det en hytte, sjøhus, etc. etter moderne standarder blir oppført med alle de nødvendige romfunksjoner som definerer en boenhet. Dvs. stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Den andre grunnen er at erfaring tilsier at 'hytter' i Karmøy kommune, med og uten tillatelse, blir konvertert til helårsboliger. Det er svært sannsynlig at dette ikke er noe Iversen selv har planer om, men hva som skjer i fremtiden dersom det bygges nye

fritidsboliger og disse eventuelt selges eller på andre måter bytter eier, er noe som det må tas høyde for i planen.

Den tredje grunnen er at dersom det skulle skje en ulykke med gassrørledningen, er der en sjanse for at noen oppholder seg i fritidsboligen. Gitt det er en mindre sjanse enn hvis det er en helårsbolig, men fortsatt potensiale for at noen kan bli skadet.

På bakgrunn av disse tre grunnene er det ikke anbefalt å ta merknaden til følge og endre paragraf 23 i planbestemmelsene.

Å oppgi antall boenheter eller enheter av andre bygninger (hytter, naust, garasjer etc.) som kan oppføres innenfor et formål er en forholdsvis vanlig bestemmelse. I Karmøy kommune har vi eksempelvis 5021 Høvringøy som regulerer antall hytter det er lov å oppføre innforbi de ulike delfelt uavhengig av eiendomsgrenser. Det er hverken kontroversielt eller spesielt at dette gjøres.

#### **Nils W. Krog med flere, 09.02.16:**

Det vises til tidligere merknader til saken. Disse opprettholdes.

Det må igjen anmodes at Karmøy kommune tar kontakt med Statoil for å avtale et møte som kan avklare hvilke føringer den nevnte inngåtte avtale om fortetting av bebyggelse i nærheten av gassledningen har for gjennomføringen av reguleringsplan 4052.

Vi er oppriktig bekymret for at Karmøy kommune kan komme i en posisjon hvor man blir erstatningsansvarlig ovenfor utbygger eventuelt Statoil dersom planen godkjennes i sin nåværende form.

#### **Rådmannens kommentar:**

Rådmannen viser til sin kommentar i saksfremlegget. Den nevnte avtalen er for øvrig diskutert og kommentert ofte i forelagte sak, og det antas at alt som kan sies som er relevant for plansaken er sagt om dette temaet.

#### **Nils W. Krog med flere, 09.02.16:**

Det bes om at planforslaget trekkes, og oppdateres slik at det viser den tekniske plan som utbygger sannsynligvis har planlagt for hele tiden, nemlig kloakk til sjø.

Det har vært en forutsetning fra Karmøy kommunes side at den planlagte utbyggingen på Kalstø ikke kan påregne utslippstillatelse til sjø. Fire dager etter at frist for merknader til 2. gangs høring gikk ut mottok vi nabovarsel om utslippstillatelse til sjø for nevnte utbygging. Utbygger anså en teknisk løsning som innebar en tilknytning til det kommunale nettet som så dyrt at dette ville umuliggjøre en realisering av planen. Utbygger har med dette forsøkt å føre offentligheten og Karmøy kommune bak lyset.

Utbygger har ennå ikke sendt inn søknad om utslippstillatelse til Karmøy kommune. Vi legger imidlertid med kopi av nabovarsel samt mailkorrespondanse med Cowi.

Vår merknad blir da: Planforslaget trekkes, da det åpenbart ikke gjenspeiler utbyggers planer. Forslag til teknisk løsning oppdateres etter at utbygger faktisk har sendt inn søknad om den varslede utslippstillatelsen sli at korrekt løsning for kloakk fremkommer tydelig før planen sendes ut på ny høring.

**Rådmannens kommentar:**

Det som er vist som forslag til teknisk løsning i detaljreguleringsplanen, er et forslag. Dette er blitt kommentert tidligere i plansaken. Et forslag til teknisk løsning er og blir et forslag. Forslaget til teknisk plan legges ved for å vise at det er teknisk mulig å gjennomføre planen. Alle utbyggere står fritt til å søke om en annen løsning, når en detaljreguleringsplan er godkjent. Om de får tillatelse til en teknisk løsning som avviker fra forslaget i detaljreguleringsplanen, er en helt annen sak.

Forslaget til teknisk plan i en detaljreguleringssak er ofte den løsningen kommunens administrasjon ser som den beste, i mange tilfeller også den eneste akseptable, løsning. Planforslaget forholder seg til det forslaget som er vedlagt saken. Eventuelle andre løsninger må behandles når forslag til fullstendig teknisk plan sendes til kommunen for godkjenning. Dette vil være en sak separat fra plansaken, med en egen behandling.

Merknaden anbefales ikke tatt til følge.

**Nils W. Krog, 09.02.16:**

Det er ved gjennomgang av sakens dokumenter fremkommet at kommunelegen i Karmøy sin uttalelse av 1. desember 2014 ikke er tatt med i saken eller nevnt i noe saksfremlegg fra teknisk etat.

Uttalelsen er syns ikke å være vurdert ei heller er uttalelsen gjort tilgjengelig for Hovedutvalg for teknisk og miljø. Da uttalelsen fra kommunelegen er svært kritisk til reguleringsplanen og støttende til de synspunkt Statoil fremmer i sin merknad synes dette å være en saksbehandlingsfeil av den mer alvorlige art.

Jeg må be om at uttalelsen tas med i et saksfremlegg med vurdering av teknisk sjef i en ny fremleggelse av saken for hovedutvalg for teknisk og miljø.

Det er åpenbart at dette innspillet fra Karmøy kommunes kommunelege er sentralt i saken og kunne ha påvirket utfallet i behandlingen det har fått i hovedutvalg for teknisk og miljø.

**Rådmannens kommentar:**

Det er hverken gjort forsøk på saksbehandlingsfeil eller på noen andre måter gjort forsøk på å skjule noe i saksgangen. Det er ganske enkelt slik at uttaler fra de ulike etater i kommunen til en plan vanligvis går via interne notater til oppfølging. Dette betyr at de havner på den aktuelle saksbehandlers liste over post og ikke kommunens postliste. Det er ikke alle i systemet som har fått med seg hvordan dette gjøres. Da havner de ikke på saksbehandlers postliste, men på kommunens liste over post. Det er nå rettet opp i.

Ut over dette blir ikke de ulike notatene/uttalene fra interne parter kommentert individuelt. De blir vurdert og bakt inn i saken. Kommunelegens uttale bygger utelukkende på Statoil/Gasscos merknad til planoppstart. Denne har blitt kommentert tidligere i saken.

De to punkter kommunelegen tar opp, sikkerhet å bygge ved gassrørledningen og støy, er begge vurdert.

Gassrørledningen er tidligere kommentert og rådmannen ser ikke grunn til å repetere det som er blitt sagt tidligere i den sammenheng.

Når det gjelder støy er dette et tema som ikke har blitt ansett som spesielt aktuelt. Kommunen har ingen tidligere klager på støy fra anlegget, anlegget ligger over 500 meter i luftlinje fra boligfeltet, ingen av merknadene fra private i området har nevnt dette som et problem, og topografien mellom anlegget og byggefeltet fungerer som støyvoller. Det har altså ikke vært grunn til å tro at dette skulle være et problem.

Til sammenligning kan det nevnes at anbefalt avstand mellom boliger og et middelstort luftteknisk anlegg ( $L_{wa} = 85$  dB) er ca. 100m.

Det er siden dette kom opp, allikevel blitt sendt en forespørsel til Gassco/Statoil om at de klargjør hva de mener med støy. Følgende svar ble gitt:

*«Med hensyn til støy: Vi har ikke sendt inn støykart, men gitt våre uttalelser om støy i brev form. De opplysninger om støy som beskrives i vår underlagsdokumentasjon kan lett tas ut av sammenheng og legges frem feil, dersom vi sender dette inn- slik av denne dokumentasjonen blir en del av saksunderlaget. Vi vil likevel understreke følgende:*

- *Støy kan komme på ugunstige tidspunkter, for eksempel i planlagte revisjonsstanser. Vi informerer naboer i forkant av slike perioder.*
- *Vi mener at det er en viktig del av vårt samfunnsansvar å opplyse om at det kan komme utbyggingsfaser/utvidelser av anlegget senere. Det er imidlertid ikke dokumentasjon på hvor/når gitt pr idag-ingen investeringsbeslutning tatt pr nåp.»*

Dette gir oss, strengt tatt, ikke noe å jobbe med når det gjelder å vurdere om støy kommer til å bli et fremtidig problem eller ikke. Siden det ikke er kommet inn klager på anlegget per dags dato går vi ut ifra at det ikke er et eksisterende problem. E – post korrespondansen er vedlagt saken i sin helhet.

#### **John Terje Simonsen og Liv Marit Simonsen, 09.02.16:**

Det er med stor skuffelse at jeg ser at ingenting av det vi protesterte mot sist ble tatt hensyn til.

I tillegg vil jeg nevne følgende:

Jeg ser at det brukes som et argument at arealet skråner for mye. Det er ikke noe problem å sprengte dette arealet flatt. Det arealet som ligger på min eiendom og som per dags dato er regulert til boligformål må forbli regulert til boligformål, med gul farge i arealdelen av kommuneplanen.



Det arealet som ligger på min eiendom og som per dags dato er regulert LNF må forbli regulert til LNF, og ikke båndlegges som LNF – naturformål.

Til sist vil jeg bare understreke at det ikke er små arealer det er snakk om, totalt vil reguleringsplan 4052 forsyne seg av 6 – 7000 kvm av min eiendom. Denne beslagleggelse av verdi kan sammenlignes med ekspropriasjon, vi får ikke beholde mulighetene til å utnytte eiendommene på samme måte som i dag.

Utbygger har aldri tatt kontakt for å se om det er mulig å løse saken i minnelighet. Her mener vi at Karmøy kommune må ta ansvar for å beskytte berørte naboers interesser og avvise reguleringsforslag 4052, Kalstø 83/28 m.fl.

#### **Rådmannens kommentar:**

Grunnen til at den delen av eiendom 77/2 som er vist med boligformål i kommuneplanen er vist med grøntformål i detaljreguleringsplanen ble kommentert og begrunnet i teknisk sjefs kommentar til merknad fra Simonsen datert 22.10.15. Rådmannen ser ikke behov for å repetere dette.

LNF – naturformål er ikke en båndleggelse av areal strengere enn det LNF formålet i kommuneplanen legger opp til. Når et område blir sett av til LNF – formål i kommuneplanen er dette et bygge – og delingsforbud. Det eneste unntaket er tiltak som er nødvendige for landbruk og gardstilknytt næringsvirksomhet. Ønsker en å gjøre tiltak i LNF – områder som ikke er knyttet til landbruksvirksomheten, må det søkes om dispensasjon. Dette er restriksjoner som allerede eksisterer med bakgrunn i kommuneplankartet.

Når en viser LNF – områder med et underformål er dette basert på hvilket hensyn som er vektlagt. Dette kan være landbruk, natur og/eller friluftsliv. I dette området er der ikke nok friluftsliv til at dette er noe som vektlegges. Det hensynet til natur som er vektlagt, siden det ikke er åkerdrift, skogbruk, gardsbruket ikke har registrert dyrehold, og etter det kommunen kjenner til, heller ikke leiger jorden ut for beite eller slått. I praksis betyr dette at det ikke er aktiv jordbruksvirksomhet på gardsbruket. Det er derfor ikke grunnlag til å vektlegge hensyn til landbruk.

Det totale arealet av Simonsens eiendom som faller innenfor forelagte detaljreguleringsplans grenser er ca. 6147 kvm. Begrunnelse av hvorfor planens grenser er trukket som de er, og hvorfor arealformålene er som de er, er kommentert tidligere i saken.

Når det kommer til å forkaste et planforslag, er dette en mulighet kommunestyret har. Administrasjonen anbefaler det ikke uten at et planforslag er i strid med overordnet plan/lovverk eller har helt klare mangler/feil som gjør planforslaget uegnet.

#### **Gassco og Statoil, 22.02.16:**

Det vises til Karmøy kommunes saksfremlegg av 10.12.2015. Gassco er operatør for transportsystem for gass på norsk sokkel, dette omfatter rørledningene som går over land

på Karmøy samt landfall for rørledningene. Statoil er ansvar for teknisk drift av anleggene. Følgende kommentarer er utarbeidet av Statoil og Gassco i samarbeid.

Det igangsatte planarbeidet ligger tett inntil anlegg for transport av naturgass og kondensat.

Generelt bemerkes det at Gassco og Statoil har påpekt at økt bebyggelse nær gassrørledningstraseen gir økt samfunnsrisiko.

Anleggene er regulert av tillatelser og regelverk underlagt Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, og Petroleumstilsynet. Det innebærer en begrensning på bruken av de omkringliggende arealer jf. Någjeldende forskrift om håndtering av farlig stoff av 8. juni 2009 nr. 602 § 16. Denne båndleggingen fremgår også av kommuneplanens arealdel.

Med bakgrunn i det gjeldende regelverk har Statoil og Gassco utarbeidet en soneklassifiseringsrapport som angir hvilke risikobetraktninger som skal gjøres ved eventuell ny aktivitet. Basert på slike risikovurderinger, ut fra gjeldende regelverk og gitte tillatelser, må det i dette området, i en avstand av 200 meter fra rørledningen, ikke oppføres boliger som samlet har mer enn 5 husstander.

Gitt eksisterende bebyggelse er det ikke mulig med ytterligere fortetting innenfor sikkerhetssonen i området (planområdet, rådmannen anm.).

Selv om det per i dag ikke gjelder formelle begrensninger for fortetting utenfor 200 meter fra rørledningen, er det ikke uten videre gitt at tett bebyggelse så nær anleggene er tilrådelig. Fortetting av bebyggelsen av dette området vil bidra til økning av risikoen for 3. person.

Det skal også nevnes at det aktuelle området ligger tett inntil Kalstø ventilstasjon. I enkelte situasjoner kan dette medføre støy på lite gunstige tider på døgnet.

Videre vil vi informere om at nye prosjekter/gassruting inn til Kårstø via Kalstø er under modning. Eventuelle ombygninger og nye gassvolum kan kreve endrede sikringssoner eller andre tiltak som vil forstyrre nær bebyggelse.

Med hensyn til Teknisk sjefs kommentar i saksfremlegget vedrørende avtale mellom Gassco og Karmøy kommune vil vi gjerne anføre følgende: Avtalen har bestemmelser som legger begrensninger på arealdisponeringen i områder rundt en gasstransportledning som krysser områder i Karmøy kommune. Avtalen nedfeller blant annet begrensninger i arealdisponeringen fastsatt på bakgrunn av forskrift utarbeidet av Direktoratet for brann og eksplosjonsvern (i dag Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap). De inneholder de samme overordnede krav til risikobegrensende tiltak jfr. Brann og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter, blant annet med krav om arealmessige begrensninger i området rundt rørsystemet. Avtalen må anses som et virkemiddel for oppfyllelse av disse offentligrettslige kravene. Med bakgrunn i avtalens forhistorie og hensikt er det ikke riktig å likestille denne med en alminnelig privatrettslig avtale. Dersom det skal skje en revisjon av avtalens bestemmelser må det eventuelt skje på bakgrunn av en ny risikovurdering og i forståelse med rette fagmyndighet.

Ut fra det som er sagt over anbefales ikke ytterligere fortetning av bygningsmasse i denne seksjonen av Kalstø – området.

**Rådmannens kommentar:**

Avtalen er nok kommentert så langt det lar seg gjøre i denne saken og trenger ikke ytterligere kommentarer her.

Når det kommer til støy har vi ingenting som tyder på at dette skal være et problem. Vi har etterspurt grunnlagsinformasjon for å kunne si noe om potensialet for fremtidig støy, men ikke mottatt noe. Ut i fra dette kan vi ikke se at dette er potensielt et så stort problem at det gjør området uegnet til utbygging.

**Offentlige uttaler etter 4. gangs offentlige ettersyn:**

**Fylkesmannen i Rogaland, 24.01.2017:**

Etter en ny vurdering av saken finner vi at de faktiske forholdene rundt planen ikke er tilstrekkelig opplyst. Slik vi ser det er planen i strid med gjeldende kommuneplan for Karmøy kommune.

Ved varsel om igangsetting ble det lagt til grunn at planen ble utformet i samsvar med gjeldende kommuneplan. Forslaget til reguleringsplan har blitt behandlet fem ganger av hovedutvalg teknisk. Slik vi ser det har både forslagstiller og kommunen hat flere muligheter til å legge frem riktige opplysninger i saken.

Slik vi ser det åpner ikke gjeldende kommuneplan for flere boliger i dette området. I 1992 ble området avsatt til bolig i kommuneplanen for å stadfeste eksisterende bebyggelse i området. Slik vi ser det er området ferdig utbygget.

Fra plankartet i siste oversending ser vi at det ikke er samsvar mellom det som er avsatt til boligformål i plan 4052. For å kunne realisere BF2 og BF4 er eksisterende boligareal utvidet inn i LNF – området og ned i strandsonen. Planen er dermed i strid med LNF – formålet i kommuneplanen og § 1- 8 i plan- og bygningsloven. En slik utbygging vil komme i vesentlig konflikt med områdets strandsoneverdier og bebyggelsen vil fremstå som skjemmende i landskapet og fra sjøen.

Når det gjelder veien (KV1) vurderer vi at den samlet sett er for omfattende i et område med viktige landskaps- og friluftsjnteresser. Området har bevart en stor del av sin opprinnelige karakter og veien vil beslaglegge et område som har lite teknisk inngrep fra før. Veien vil føre til ytterligere fragmentering av områdets grønnstruktur.

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til planen med grunnlag i at planen er i strid med arealformålet i kommuneplanen, og byggeforbudet i § 1 – 8 i plan- og bygningsloven.

**Teknisk sjefs kommentar:**

Det sto allerede i første saksfremlegg i saken, under overskriften «overordnede planer» at planforslaget omfatter arealer som er vist til boligformål og LNF. I kommentar til merknad fra Nils W. Krog med flere datert 19.12.2014, og igjen i kommentar til merknad datert

22.10.15, ble det gitt en mer nøyaktig vurdering av inngrepet i LNF området. Både veien og tomtene har ligget uendret siden den gang, og det er derfor svært underlig at fylkesmannen først nå velger å gi en innsigelse.

Området ble konkret vurdert i utarbeidingen av gjeldende kommuneplan, og det ble fra politisk hold bestemt at det beholdes som det var lagt inn i tidligere kommuneplaner. En kan derfor ikke si at området i gjeldende plan er en feiltagelse. Dette er også påpekt i saksfremlegget til kommunestyret 02.05.2016.

Teknisk sjef vil gjerne be om en utdyping av hvilke viktige friluftssinteresser som er i området, siden kommunen ikke kjenner til disse. Teknisk sjef kjenner til at beboere lokalt går tur i området, men utover dette er det aldri indikert at området er spesielt besøkt for sine friluftskvaliteter. Når det gjelder fragmentering, vil teknisk sjef påpeke at fragmentering, i lekmannsspråk, betyr oppdeling, oppstyking. Veien KV1 er bevisst lagt inn til boligområdet for å forhindre oppdeling av de grønne arealene. Se ellers saksfremlegget.

**Fylkesrådmannen i Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelinga, 27.01.2017:**

Fylkesrådmannen har gjennomgått hele saksforløpet i plansaken, som har vært under behandling siden varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt og gitt uttalefrist 20.02.2014. Vi registrerer nå at det første planforslaget som ble lagt ut til offentlig høring etter vedtak i kommunen 23.10.2014 ikke er i henhold til kommuneplanen hva angår grenseoppgang i vest. Dette forholdet er noe justert underveis, men i prinsippet beholdt i den planen som nå legges ut til ny høring. Forslaget innebærer utbygging i byggeforbudssonen 100 meter til sjø, en overskridelse av byggesonen og anlegg/bygg innenfor LNF – område i kommuneplanen.

Fylkesrådmannen kan ikke se at dette forholdet er behandlet eller omtalt i planbeskrivelser eller saksfremlegg fra kommunen. Fylkesrådmannen mener ovenstående beskriver en svært uheldig saksgang og ber kommunen vurdere om saken bør revurderes, og forutsette at reguleringsplanen skal bringes i samsvar med kommuneplanen. Overskridelsen kan synes beskjeden, men resultatet er svært uheldig, blant annet fordi tilkomstveien er lagt utsatt til i landskapet mot sjøen.

Teknisk sjefs kommentar:

Teknisk sjef viser til sin kommentar til Fylkesrådmannen i Rogaland, datert 24.01.2017. Teknisk sjef foreslår endring i planbeskrivelsen slik at det er vist hvilket område som er i strid med formålsgrensen i kommuneplanen.

**Kystverket Vest, 15.02.2017:**

Ingen merknader fra Kystverket Vest.

**Fylkesrådmannen, kulturavdelingen, 09.02.2017:**

Planbestemmelse § 25 bruker betegnelsen «bevaring kulturmiljø» om hensynssone 11-8 d. Dette er ukorrekt. Fylkesrådmannen ber om at overskriften rettes til; – område båndlagt etter lov om kulturminner.

I tillegg ber vi kommunen innarbeide i planens rekkefølgebestemmelser en bestemmelse som sikrer at H730\_1 blir gjerdet inne med stålnettgerde i forbindelse med anleggsarbeidet som skal foregå i nærområdet. Dette for å unngå skade på de automatisk freda kulturminne. Forslag til bestemmelse:

«Hensynssone H730\_1 skal under anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde av stålnett».

Teknisk sjefs kommentar:

Uttalen er tatt til følge.

**Statens veivesen, 13.02.2017:**

Ingen nye merknader til planarbeidet.

**Private merknader etter 4. gangs offentlige ettersyn:**

**Cowi, på vegne av Torhild Kalstø, 10.02.2017**

Planprosessen har medført at det blir en betydelig avkortning i antall boligtomter. Vi ser av plankartet og kommuneplanen at det er en trekant nord for tomt A som i kommuneplanen er satt av til boligformål, men i planforslaget er satt av til grønnstruktur. Dette arealet ligger utenfor sikringssonen og det ønskes at dette settes av til boligformål som del av tomt A.

Vi anser at å vise juridisk bindende eiendomsgrenser på plankartet kan være problematisk i forhold til fremtidig fradeling av tomter da dette i stor grad låser tomtestørrelsene. Av den grunn ønsker vi følgende tatt med i planbestemmelsene:

«Plassering av viste tomtegrenser innenfor formålet er ikke juridisk bindende og kan i den grad det er nødvendig justeres ved detaljering av bygeområdet. Endelige tomtegrenser fastsettes i forbindelse med fradeling av de enkelte eiendommene innenfor formålet.»

I § 4 i planbestemmelsene er det henvist til BF5, men dette er ikke vist i plankartet.

Krav om mønt tak kan synes noe merkelig. Er det mulig å få inn bestemmelser knyttet til bebyggelse med flatt tak eller pulttak?

Teknisk sjefs kommentar:

Det er på dette stadiet i planprosessen, etter 4 offentlige høringer og flere politiske behandlinger, ikke ønskelig å begynne å endre på formåls grensene. Planforslaget er omtvistet og teknisk sjef mener det må tas hensyn til naboene i prosessen, og at de skal kunne forholde seg til det som er vist på plankartet. Forslaget til planbestemmelse er hentet fra en plan som ikke var omtvistet, og forslagstiller hadde hånd om alt areal rundt de grensene som eventuelt ville bli justert. I dette tilfellet syns det best å la grensene være bindende, både med tanke på at naboene forholder seg til dette, og at det gir en struktur til kommende bebyggelse som sikrer avstand mellom eventuelle nye boliger.

Planbestemmelse § 4 er korrigeret.

All bebyggelse rundt har enten mønt tak eller valmet tak. Det er ønskelig at ny bebyggelse følger den eldre med tanke på stedets karakter og estetikk.

**Tove Havaas, 19.02.2017:**

Jeg ber om at om tomt, som faller innenfor det området det er varslet detaljregulering for, innarbeides i planen samt registreres som boligtomt og reguleres til dette formålet.

Teknisk sjefs kommentar:

Teknisk sjef vil bemerke at det også ble sendt inn merknad fra Jeanette Fossum på vegne av Tove Havaas, med samme innhold.

Eiendommen det er snakk om ligger innenfor sikringssonen til gassrørledningen. Etter kommunestyrevedtak 19.09.2016 er alle ubebygde eiendommer i området innenfor sikringssonen vist som en form for grøntstruktur.

**John Terje Simonsen og Liv Marit Simonsen, 15.01.2017:**

Vi ønsker å opprettholde tidligere protester som er sendt inn til planforslaget. Vi ser at det ikke er tatt hensyn til noen av de protestene vi har levert.

I praksis blir 7 – 8000 kvadratmeter av vår eiendom beslaglagt, og vi kan ikke engang benytte den til utmarksbeite, da den skal båndlegges som «grønnstruktur». Utbygger trenger arealer til grønnstruktur for å tilfredsstille kommunale krav, og tar av John Terje Simonsens jord. Dette føles som overgrep. Vi får ingen kompensasjon.

Teknisk sjefs kommentar:

Det er i tidligere saksfremlegg kommentert at det eneste arealet på Jon Terje Simonsens eiendom som reguleres til grøntstruktur er arealet rundt bekken. Dette utgjør totalt ca. 860kvm. Resten er vist som LNF – naturformål, i tråd med kommuneplanen, og siste vedtak i kommunestyret som utelukker videre bebyggelse i sikringssonen. Protester fra Simonsen er også ihensyntatt der dette har vært relevant å gjøre; vei ble flyttet sørover etter protest fra Simonsen om at de ikke ønsket veien på deres eiendom. Dersom Simonsen ønsker å benytte LNF – området til utmarksbeite, er det ingenting i veien for dette.

**Gassco AS, 02.03.2017:**

Gassco konstaterer at planforslaget ikke legger opp til ytterligere fortetning innenfor sikringssonen.

Planforslaget legger imidlertid opp til fortetning umiddelbart utenfor sikringssonen. På denne bakgrunn har Gassco fått DNV GL til å utføre en risikovurdering basert på gjeldende regelverk. Risikovurderingen viser at denne konkrete planen ligger innenfor våre akseptkriterier for tredjepartsrisiko. Gassco vil derfor ikke motsette seg vedtakelse av planen i henhold til planforslaget.

På bakgrunn av denne saken vil Gassco, på generelt grunnlag, understreke viktigheten av at begrensningene i sikringssonen opprettholdes i forbindelse med nye tiltak. Det er videre

viktig at tiltak som ligger i nærheten av sikringssonen undergis en risikovurdering før tillatelse gis, og en ber om at Gassco kontaktes i slike tilfeller.

Teknisk sjefs kommentar:

Teknisk sjef tar merknaden til etterretning.

**Nils W. Krog med flere, 07.03.2017:**

Vi vil få komme med disse merknadene:

1) Området som foreslås utbygd er som påpekt i tidligere merknader merket med en farge i kommuneplanens arealdel som « eksisterende bolig». Karmøy kommune ved Jarle Stunes har bekreftet at da det nevnte område ble tatt inn i kommuneplanens arealdel ved dennes rullering i 1992 det dette kun for å reflektere den realitet at det her allerede eksisterte et boligfelt. Det ble i møte 23/2 -17 bekreftet at det datatekniske utstyret kommunen hadde i 1992 ikke var nøyaktig nok til å foreta en korrekt fargelegging av arealene. Som en konsekvens følger ikke den eksisterende kommuneplanen de eiendomsgrensene som faktisk skulle vært tatt med i 1992. Dette må kun karakteriseres som en grov feil.

Saksbehandlingsfeil ble begått da planforslaget ble forelagt hovedutvalg teknisk første gang da administrasjonen feilaktig påstod at det ikke forelå noen forhold som kunne være til hinder for planens gjennomføring. Dette til tross for at utbyggingen forutsatte en betydelig utvidelse av byggeområdet ned i strandsonen. Av de tomtene som nå gjenstår er det kun en som ikke krever utvidelse av arealer i strandsonen som per i dag er LNF. Denne feilinformasjonen medførte at hovedutvalget ikke fikk korrekt informasjon og dermed fattet sin beslutning på sviktende faktagrunnlag. Det er verdt å merke seg at plan. og bygningsloven i 2009 ble innskjerpet nettopp på dette punktet, for å ytterligere beskytte strandsonen mot videre nedbygging.

2) Utbygger har ingen intensjoner om å bygge ut kloakk slik det forutsettes i planforslaget. De har allerede sendt ut nabovarsel om søknad om utslippstillatelse for kloakk til sjø. Utbygger har med viten og vilje ført offentligheten og Karmøy kommune bak lyset, og de vil straks planen er vedtatt fremme en søknad om dispensasjon fra planbestemmelsen om kloakkering til eksisterende kommunalt nett.

3) Vi naboer sitter igjen med en følelse av avmakt. Vi føler at våre innspill ikke blir hørt eller hensyntatt. Som eksempel kan nevnes våre tre innspill vedrørende avtale mellom Karmøy kommune og Statoil som etter vår mening umuliggjorde videre utbygging i tråd med planforslaget. Administrasjonen nektet å involvere kommuneadvokatens juridiske ekspertise helt til dette ble pålagt av Karmøy kommunestyre. Kommuneadvokatens svar kjenner vi alle, og vi fikk rett. Nå er videre utbygging i gassonen tatt ut av planen. Administrasjonens uvilje mot å foreta undersøkelser og vurderinger som kan være til skade for utbygger står i skarp kontrast til den behandlingen vi naboer får. For eksempel har administrasjonen i Karmøy kommune, omgjort store arealer hos naboer til verdiløs grønnstruktur.

For samtlige av oss vil en utbygging ta store deler av utsikten og forverre solforholdene. Våre hus/eiendommer får et verditap. Alle vår eiendommer blir berørt i omtrent samme grad. Vi sitter igjen med regningen og utbygger høster fordelene. Dette føles svært bittert.

Til slutt vil vi påpeke at tiltakshaver startet prosessen med forslag til å bygge ned strandsonen i strid med gjeldende kommuneplan i 2010. Vi er nå inne i det syvende året med ulike planforslag, byggesøknader osv. i gjeldende område, drevet frem av samme tiltakshaver. Vi naboer må kontinuerlig være på allerten, følge med på utlysninger og postlister, skrive brev, gå på møter og komme med merknader, gi innspill og klager. Usikkerheten om vår fantastiske utsikt er noe vi får beholder eller om den er temporær, påvirker livskvaliteten vår negativt.

Vi ber innstendig om at Karmøy kommune tar Fylkesmannens innsigelser til etterretning og slår fast en gang for alle at området her ute er ferdig utbygd.

#### Teknisk sjefs kommentar:

1) Planforslagets forhold til kommuneplanen er tidligere kommentert i saksfremlegg til Kommunestyret 02.05.2016. Det ble der påpekt at dette boligområdets tilstedeværelse i kommuneplanen ble gjort en konkret vurdering på ved utarbeiding av gjeldende kommuneplan, og at forslaget om å ta området ut av kommuneplanen ble avvist politisk (innspill nr. 0-4-8, arkivsak 12/65 løpenr 15276/13). En kan derfor ikke lenger kalle områdets tilstedeværelse i kommuneplanen med de grenser som er satt, en feiltagelse. Det er også ingenting i veien for at boligområder vist som 'eksisterende bolig' ikke kan fortettes eller på andre måter endres.

Dersom en leser saksfremlegget til førstegangsbehandlingen, står det klart under overskriften «Overordnede planer» at planforslaget omfatter areal som i kommuneplanen er avsatt til bolig og LNF. Teknisk sjef konkluderte med at det ikke er forhold som gjør at planforslaget ikke kan legges ut til offentlig ettersyn, og sier ingenting om planens gjennomføring. Videre er det en mer nøyaktig vurdering av inngrepet i LNF – området gitt i kommentar til Nils W. Krog med fleres merknad datert 19.12.14.

Inngrep i strandsone ble kommentert i kommentar til merknad fra samme hold datert 22.10.15. Bebyggelsen kommer ikke nærmere enn 50 meter. Dersom en tar med veiarealet, vil dette fortsatt være en vurderingssak ut i fra nytten av inngrepet og prosessen som allerede har skjedd i denne saken.

2) Planforslagets forhold til skisse til teknisk plan og de forutsetningene som ligger der er tidligere kommentert i saken. Teknisk sjef påpeker, igjen, at det som ligger i planen er et forslag, og den løsningen som anses som best. Enhver tiltakshaver, i denne og andre saker, står fritt til å søke om andre løsninger for tekniske anlegg i sine tekniske planer, men dette er separate saker fra plansaken. Plansaken forholder seg til det som er sendt inn i forbindelse med den.

3) Teknisk sjef tror kanskje Nils W. Krog med flere er noe misinformert om hvordan administrasjonen jobber i forhold til de politiske utvalgene og kommunestyret.



Administrasjonen må forholde seg til politiske vedtak, ingen om eller men rundt det. Foreligger der to motstridende vedtak er det det siste (nyeste) vedtaket en forholder seg til. I denne saken var der to politiske vedtak, ett til avtalen, og ett til kommuneplanen, der kommuneplanen var det sist daterte. Det måtte derfor være opp til kommunestyret å avgjøre hvordan ting skulle tolkes. Det er også feil å si at kommuneadvokatens utsagn er i samsvar med at det er byggestans innenfor gassrørledningen. Av kommuneadvokatens utsagn fremgår det at det er ting som taler for og imot, og at det er best å følge et 'føre var' prinsipp. Det er kommunestyret som gjorde vedtak om å ta ut husene innenfor sikringssonen, på bakgrunn av kommuneadvokatens utsagn. Dette er i tråd med det administrasjonen har sagt hele veien; at det var kommunestyret som måtte ta avgjørelsen om hvordan avtalen skulle tolkes.

Når det gjelder eiendommer til nabo i nord/nordvest, er dette kommentert til merknader fra de gjeldende grunneiere datert 17.12.14 og 22.10.15.

Det er tidligere i saken gitt kommentar til at utsikt ikke er noe som en etter plan- og bygningsloven har rett på, og det finnes heller ikke hjemmel til å sikre dette. Teknisk sjef må behandle alle plansaker likt, og bedømme dem ut i fra et likhetsprinsipp, enten de befinner seg i Åkra sentrum eller på Kalstø. Sannheten er at i store deler av Karmøy kommune planlegges bebyggelsen nå tettere og høyere enn det som ligger i dette planforslaget, selv de steder det legges til rette for eneboligbebyggelse. Teknisk sjef har derfor ingenting å skulle støtte seg til for å si at bebyggelsen i forelagte planforslaget er for høy eller for tett.

Teknisk sjef kan (og til tider er dette sørgelig sant) ikke stanse folk fra å søke om byggetillatelse, eller andre tillatelse. Teknisk sjef kan henvise til tidligere saker og si; se, slik gikk det her og; vår innstilling vil være i tråd med tidligere vedtak og resultat av lignende sak, *men*, teknisk sjef kan ikke si; du får ikke lov å søke mer.

#### **Nils W. Krog, 07.03.2017:**

Vil med dette påpeke at Kalstøvegen 110, 112, 114, og 116 har tinglyst rettighet til vann fra et borehull som planlegges bygget ned i nevnte plan. Ber om at dette hensynas i justert plan.

En av de to felles slamavskillerne på det eksisterende boligfeltet ligger godt inne på tomt BF2 i planforslaget. Foreslår at dere tar dere en befarings og ser på saken.

#### Teknisk sjefs kommentar:

Teknisk sjef stiller seg noe undrende til at etter så mange offentlig ettersyn, og så mange merknader, så kommer dette frem først nå. Tinglyste rettigheter er et privatrettslig forhold. Det betyr nødvendigvis ikke at foreslått tomt er ubebyggbar, men at noen forholdsregler må tas ved utbygging. Det er heller ikke nevnt hvor borehullet for vann er i planforslaget, og derfor vanskelig å foreta justeringer for.

Det ble foretatt justeringer for slamavskillerne tidlig i planprosessen. Teknisk sjef vil tro at det er det samme for slamavskilleren som for borehullet og at det finnes tinglyste

rettigheter til å ha slamavskilleren hvor den er. Dette vil da måtte hensyntas ved utbygging.

#### **Uttalelser fra offentlige instanser etter 5. gangs offentlig høring:**

##### **Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavdelingen, 02.11.2017:**

Fylkesmannen trakk sin innsigelse til planen i brev datert 29.08.2017, under forutsetning av at planen fikk en utforming i samsvar med kommunens oversending datert 18.08.2017. Endringene i planen var et resultat av drøftingsmøte mellom kommunen og Fylkesmannen den 15.06.2017. Endringene i siste oversending (5.offentlig ettersyn) ser ut til å være i samsvar med våre forutsetninger for å trekke innsigelsen. Vi har på det grunnlaget ingen ytterligere merknader i saken.

##### **Rogaland fylkeskommune, regionaplanavdelingen, 07.11.2017:**

Fylkesrådmannen har ikke ytterligere merknader til saken.

##### **Statens vegvesen, Leikanger kontorsted, 14.11.2017:**

Statens vegvesen har ingen nye kommentarer.

##### **Karmsund Havn IKS, 05.12.2017:**

Karmsund Havn IKS har ingen merknader til planen, men påpeker at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene.

#### **Merknader fra private etter 5. gangs offentlige ettersyn:**

##### **Torhild Kalstø, 13.11.2017 og 05.12.2017:**

###### **E – post datert 13.11.2017:**

Viser til de endringene som er foreslått i reguleringsplanen. Denne omleggingen vil ødelegge en privat eiendom samt deler av eiendommen som kunne bli brukt som tomter på sikt. Jeg ber dere vurdere på nytt det tidligere forslaget. Jeg ber om en befaring der representanter fra Fylkesmannen også er til stede. Etter så mange år hadde jeg håpet å finne en løsning som er best mulig for alle parter. Området blir fremstilt av Fylkesmannen som et turområde. Det er på andre siden av fylkesveien en kan gå tur. Reguleringsplanen blir ikke brukt som turområde.

###### **E – post datert 05.12.2017:**

Etter mange år frem og tilbake med denne reguleringsplanen tar den nå en vending der dere kommer med et forslag som vil ødelegge for mye for familien vår. Veien vil ødelegge for et sommerhus samt en løe som brukes som lager. Jeg vedlegger mitt forslag.

##### **Kommunalsjef teknisk sin kommentar 13.11.2017:**

Forespørsel om befaring ble besvart i eget brev datert 15.11.2017 siden det var mest hensiktsmessig.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar 05.12.2017:

Forelagte forslag til plan er vist med forslagstillers forslag til vegløsning.

**Geir Kalstø, 24.11.2017:**

Veiforslaget (KV1) er helt uakseptabelt. Det vil ødelegge mye natur, ødelegge for potensielle tomter og vil bli et stort synlig inngrep som vil bli veldig dyrt. Juster heller litt på tomtene på hver side av TVA1. Det blir minimale endringer og det går en vei der allerede.

Jeg har ingen planer om å bygge ut tomter på BF1. Skulle det bli aktuelt en gang, vil en kunne lage vei ved løa og videre knytte seg på veien som i dag går inn til byggefeltet.

Kommunalsjef tekisk sin kommentar:

Uansett om KV1 går nord eller sør for eksisterende boliger vil den ødelegge natur, bli et stort synlig inngrep og bli veldig dyr. Spørsmålet er hvor det er mest arealeffektivt å legge veien, og slik planen ligger med BF1, er det mest arealeffektivt å ha en vei i stedet for to. Det kan hende nåværende eier ikke har tanker om å bygge på området, men når det engang er regulert, kan det tenkes at området blir kjøpt, arvet eller på andre måter havner hos noen som vil bygge ut. Planlegging handler om å tilrettelegge for de tiltak som inngår i planen, og så lenge det er regulert for bolig, må det tenkes at det en gang skal bygges ut. Forelagte planforslag viser tiltakshavers alternativ til veitrase, som går i nord. Det er ikke vist veiløsning for BF1.

Traseen ned TVA1 ble vurdert ved oppstart. Det ble da gitt tilbakemelding om at grunneiere på begge sider av TVA1 ikke var villige til å avgi grunn. Det er oppfattet at den situasjonen ikke har endret seg. En måtte også tatt mer enn bare en meter, fordi det skal være sikt i tilknytning til veier. Det er også bare to meter mellom eksisterende trase for TVA1 og bolig på 83/151. Det ligger også slamavskillere i TVA1, og mens disse kan flyttes på må de ha et sted å flyttes til. Dette er ikke tatt stilling til da det ikke har vært et spørsmål om å flytte dem.

**Elin Kvalavåg Sørvaag og Frode Sørvaag, 13.12.2017:**

Leste Geir Kalstø sin mail datert 24.11.2017 der han skriver at det er uakseptabelt at det lages vei på hans eiendom. Han ønsker i stedet for å utvide den smale adkomsten som går til sjøen som grenser til denne veien. Dette ser han som ikke problematisk i det hele tatt og inngrepene på annen manns eiendom blir bagatellisert. Dette vil vi som eiere selvfølgelig ikke godta. Vi ønsker ikke å selge eiendom eller la andre bruke vår eiendom til å lage vei på. Vår toleransegrense når det gjelder mangel på respekt for vår eiendomsrett langs den eksisterende adkomsten til sjøen er nådd for lenge siden. Her har en tatt seg til rette og kjørt ned forstøtningmur og gjerde. Det er ingen som har ordnet etter seg. Ødeleggelsene har pågått i årevis og har vært svært belastende.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk registrerer at de lokale beboere i området ikke er begeistret for planforslaget. Det er ikke foreslått endringer i plankartet i henhold til Kalstøs forslag. De øvrige, privatrettslige punkter må tas opp utenfor reguleringsplansaken.

