

PLANID 2021002 KVITSØY KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR LEIASUNDET

MERKNADSHEFTE ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Formannskapet vedtok i møtet 23.04.2024, sak 27/24, å legge detaljreguleringsplan for Leiasundet ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10. Planforslaget ble varslet på Kvitsøy kommune sine nettsider, og i brev til berørte grunneiere og offentlige myndigheter, 07.05.2024. Frist for å komme med innspill var 20.06.2024. I forbindelse med høringen kom det inn totalt 15 merknader fra ulike interessenter – 7 fra offentlige myndigheter og 8 fra private personer.

I det følgende oppsummeres og kommenteres innspillene som har kommet inn.

1.1 Høring og offentlig ettersyn 07.05-20.06.24

Sak	Avsender	Oppsummering av merknad	Kommentar
	Offentlig		
1	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 10.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Automatisk tilbakemelding fra DSB • Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til. • Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Merknad tas til orientering • Planforslaget gjelder ikke etablering av storulykkevirksomhet
2	IVAR IKS 15.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> • IVAR har hovedvannledning Ø200, samt trykkøkingsstasjon med tilhørende anlegg innenfor planområdet. • <i>«Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til vannledningen eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.»</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Tatt inn i plankart og planbestemmelser.
3	Fiskeridirektoratet 21.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Det tillates generelt ingen inngrep i sjøbunn, mudring, utfylling eller lignende i sjøområder slik at hensynet til marine kulturminner og naturmangfold i sjø ivaretas. Planen åpner imidlertid for planlegging av kaianlegg på gnr./bnr. 15/86, brygger langs sjøhus, og tilknyttet båtanlegg vest i Leiasundet. Dette kan innebære inngrep i sjøbunnen. • I Leiasundet er det registrert skjellsandforekomster. Forekomsten er også omtalt i planbeskrivelsen. Vi forventer at tiltak, herunder brygger, molo og utfylling, planlegges slik at naturforekomsten ikke forringes. Dette bør også tas med i planbestemmelsene. 	<ul style="list-style-type: none"> • Planforslaget søker å begrense negativ påvirkning på marint biologisk mangfold, og åpner ikke for tiltak utover spesifikke lokaliteter – mulighet for etablering av brygger på gnr./bnr. 15/97, 15/86, 15/39, 15/5 og 15/93, samt videreføring av molo ved småbåtanlegg vest i Leiasundet fra gjeldende plan. • Planforslaget åpner kun for fjerning av masser tilknyttet etablering av kai/bølgebryter for småbåtanlegg vest i Leiasundet, som videreføring av gjeldende plan. Reguleringsplanbestemmelse § 3.5 sikrer at tiltak i sjø skal være etablert iht. miljøkrav og evt. andre vilkår gitt etter

		<ul style="list-style-type: none"> Anleggsperioden for større tiltak i sjø må foregå i vinterhalvåret, når livet i havet er mest mulig i ro. Ber om at innspillene ovenfor blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet. 	<p>forurensningsloven § 16 og havne- og farvannsloven §§ 14–16.</p> <ul style="list-style-type: none"> Reguleringsplanbestemmelse § 3.5 sikrer at arbeid i sjø skal foregå på vinterhalvåret. Ivaretatt i planforslaget.
4a	<p>Rogaland fylkeskommune</p> <p>Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen</p> <p>17.06.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> De viser til at planlegges for ny boligbebyggelse i område B, uthus/naust/badepus i UNB-områdene og småbåtanlegg i SMS-områdene. Disse er planlagt i strandsonen, og bidrar til redusert framkommelighet for allmennheten til å benytte disse områdene. De påpeker også at utbyggingen er i tråd med kommuneplanen, men fremmer et faglig råd om at det vurderes om særlig område B og UNB3-6 kan tas ut av planforslaget. Deler av fylkeskommunens eiendom gnr 15, bnr 90 er på vestsiden av o_KV8 regulert til boligformål BF9 og på østsiden BF10 og B i planforslaget. Disse arealene må reguleres til annen veigrunn. Dele rav gnr 15, bnr 90 på nordsiden av o_KV10 ved Krågøyveien, mangler feltnavn. Formålet må endres til kjøreveg. I planforslaget er formålet kjøreveg og kai på østsiden foreslått endret til gatetun o_GT. Som en følge av endret bruk bør veien omklassifiseres til kommunal eller privat vei. Veien har ikke offentlig formål i enden. Årstall i bestemmelsene som omhandler støy bør fjernes. 	<ul style="list-style-type: none"> Utbyggingen er tråd med kommuneplanen, og dette er forhold som allerede er avklart. Ivaretatt i revidert planforslag. Det er tenkt samme løsning som i Ydstebøhavn med et delt gateløp. Endres ikke. Administrasjonen er noe usikker på hva som menes med at veien ikke vises offentlig i enden. Slik administrasjonen forstår dette, mener fylkeskommunen veien etter kaien o_GT, og veien her er privat og skal ikke vises som offentlig vei. Ivaretatt i revidert planforslag.
4b	<p>Rogaland Fylkeskommune</p> <p>Seksjon for kulturarv og Stavanger Maritime Museum (MUST)</p> <p>10.06.2024 og 27.06.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> I bestemmelsene til friluftformål o_FL og bestemmelsesområde (#1) i planforslaget er det lagt opp til etablering av en turvei til korset og videre til Stevsholmen, uten en nærmere beskrivelse av turveien og hvordan den skal etableres. Fylkesdirektøren er i utgangspunktet positiv til at kulturminneverdiene tilrettelegges med en turvei/aller helst en tursti. Etableringen av turveien må imidlertid gjennomføres på en skånsom måte, da det kan finnes uregistrerte kulturminner under markoverflaten og kulturmiljøet er sårbart i forhold til endringer i omgivelsene. <p>Med utgangspunkt i dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til planforslaget, som en følge av at turveien kan føre til ødeleggelse av/skade på uregistrerte automatisk freda kulturminner under markoverflaten, samt at turveien kan bli utilbørlig skjæmmende på</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ivaretatt i reviderte bestemmelser.

		<p>steinkorset ID 64459 og kirkestedet ID 44305, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9 (jf. også § 8, 4. ledd). Innsigelsen kan løses ved at det kommer frem av bestemmelsene til friluftsmål o_FL og bestemmelsesområde (#1) at det ikke er tillatt å opparbeide turveien. Med dette menes blant annet sprengning, grave, asfaltere etc. Det må også gå frem av bestemmelsen at turveien skal gli inn i og tilpasses terrenget og omgivelsene.</p> <p>I innspillet datert 10.06.24 fra Stavanger maritime museum til høringsforslaget går det frem at formålene friluftsområde i sjø o_FV, badeområde o_VBAD og ferdsel i sjø o_FE1-3 i bestemmelsene åpner for tiltak, som graving, mudring og moring. Denne type tiltak kan ødelegge eller skade uregistrerte freda eller verna marine kulturminner/skipsfunn. Videre går det frem av innspillet at Stavanger maritime museum ber Rogaland fylkeskommune om å fremme innsigelse til planforslaget. På bakgrunn av dette fremmer fylkesdirektøren administrativ innsigelse til planforslaget, som en følge av at undersøkelsesplikten i kulturminneloven §9 ikke er oppfylt og at forholdet til verna kulturminner i sjø ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planbestemmelsene, jf. kulturminneloven §§9 og 14.</p> <p>Museet har også et alternativt forslag til løsning:</p> <p>1) Følgende tekst innarbeides i bestemmelsene til o_FV og o_VBAD: Alle tiltak som innebærer inngrep i sjøbunn, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes tiltakshaver jf. kulturminneloven § 10.</p> <p>2) Følgende tekst innarbeides i bestemmelsene til formålet o_FE1-3: Alle tiltak som innebærer inngrep i sjøbunn, skal sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige arkeologisk undersøkelse belastes tiltakshaver jf. kulturminneloven § 10. Herunder mudring og etablering av moringer.</p> <p>Nyere tids kulturminner:</p> <p>Den eldre bebyggelsen langs sundet En særlig utfordring knyttet til den sjønære bebyggelsen på Kvitsøy, og i særdeleshet sjøhusene og naustbebyggelsen på Kvitsøy er at de ligger nært havnivå og er utsatt for spring- og stormflo samt bølgepåvirkning. Med tanke på havnivåstigning og at enkelte sjøhus har seget noe gjennom årenes løp, er det ofte behov for å heve bygningene slik at de kan benyttes uten at sjøen trenger inn over gulvene. Samtidig er det strenge krav til ny bebyggelse eller bruksendringer</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ivaretatt i reviderte bestemmelser. Tas til orientering. Administrasjonen støtter fylkeskommunen i deres vurderinger vedr bruk av sjøhus. Det er tatt inn i bestemmelsene for en todelt løsning og flerbruk av sjøhus som fylkeskommunen beskriver, men det må likevel avklares i hver enkelt sak.
--	--	--	---

		<p>i hensynssoner for flom, både om de skal benyttes for naustfunksjoner eller som rom for varig opphold. Det oppstår lett et misforhold mellom bygninger som forholder seg forenklet til gjeldende tekniske krav og den historiske bebyggelsen langs strandlinjen. Gjennom de siste 10-20 år har en rekke byggesaker i strandsonen blitt løst på en tilfeldig måte med den konsekvensen at det helhetlige bygningsmiljøet forvitrer. Det har derfor fra fylkeskommunens del vært gitt tydelig beskjed ved oppstart av planen og gjennom blant annet kommentarer til DIVE-analysen, at nye reguleringsplaner gis såpass tydelige rammer at grunneierne har et forutsigbart regelverk å forholde seg til. De siste byggesakene i Leiasundet som fylkeskommunen har hatt til uttalelse har blant annet også handlet om å løse utfordringer knyttet til bruk og heving av bygningene innenfor akseptable rammer. Det har da eksempelvis vært snakk om å heve sjøhus som ligger ca 0,6m over havnivå til ca 1m over havnivå. Heving av sjøhus til ca 1 – 1,2m over havnivå mener fylkesdirektøren er et akseptabelt grep, som i de fleste tilfeller ikke får negative konsekvenser for kulturmiljøet og sjøhusstrukturen. Dette gjør at det ikke kan tilrettelegges rom for varig opphold i sjøhusenes første etasje jfr. § 6.1.2. For å bevare sjøhusenes særpreg i kulturmiljøet vurderer fylkesdirektøren det derfor som avgjørende at planbestemmelsene gir tydelige føringer om at sjøhus innenfor hensynssonen primært bør ha sjøhusfunksjon i første etasje, eller at det etableres sjøhusfunksjon i første etasjes fremre del mot sjø og en halvplansløsning i bakre del. Denne løsningen er drøftet med kommunen i flere byggesaker og også foreslått i arbeidet med DIVE-analysen. En slik halvplansløsning vil gjøre det mulig å tilrettelegge en større del av sjøhuset for annen bruk som ligger over kote 2,35. For å sikre sjøhusenes karakteristiske utseende bør bestemmelsene for øvrig også være tydelig på at sjøhus bare kan gis annen bruk dersom dette er forenelig med bevaring av karakteristiske trekk i eksteriøret og bygningsstrukturen i kulturmiljøet.</p> <p>For at planen skal ivareta vern gjennom bruk av sjøhusene på en forutsigbar måte, ber fylkesdirektøren om dialog med kommunen rundt hvordan slike føringer kan innarbeides i planbestemmelsene og/eller formingsveilederen, og at de forholdene som regulerer sjøhusenes innbyrdes forhold, og deres forhold til havnivået tallfestes i planens bestemmelser.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Møte og dialog har vært gjennomført, og bestemmelser og formingsveileder er forbedret for å skape bedre klarhet og forutsigbarhet slik fylkeskommunen råder kommunen til. Administrasjonen støtter fylkeskommunens vurderinger, men vurderer at saker som gjelder hvordan sjøhus skal brukes må løses fra sak til sak.
--	--	--	--

		<p>Uthuset på g/bnr 15/30 er SEFRAK-registrert og må markeres som «bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares» jfr. § 6.2.1.2.</p> <p>Den gamle dampskipskaien bør videre vises som en del av hensynssone bevaring i planen. Bebyggelsen/klyngetunene øst for Leiasundveien</p> <p>Det er positivt at planforslaget viderefører bevaringshensynene for den eldre bebyggelsen langs sundet, og at hensynssonen utvides til også å gjelde gårdsbebyggelsen. Fylkesdirektøren mener det er viktig å anse den eldre bebyggelsen i Leiasundet som et helhetlig kulturhistorisk bygningsmiljø, og at dette gjenspeiles med hensynssone i planen. Fra et kulturvernperspektiv har bebyggelsen langs sundet og bebyggelsen øst for Leiasundveien like stor verdi som kulturminner, og sammen utgjør de det helhetlige kulturmiljøet i Leiasundet. Imidlertid ser fylkesdirektøren at planforslaget legger opp til at det kun er bebyggelsen langs sundet som er markert som «bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares» jfr. § 6.2.1.2, mens nesten all bebyggelse med verneverdi øst for Leiasundveien ikke har denne markeringen. For bygninger som ikke har denne markeringen viser planforslaget at § 6.2.1.4 skal komme til anvendelse – og den sier at bebyggelsen kan tillates fjernet. Gitt at et viktig formål med planen er å sikre hensyn til det helhetlige kulturmiljøet i Leiasundet, mener fylkesdirektøren det blir selvmotsigende og feil at planen åpner for riving av mange verdifulle bygninger som inngår i kulturmiljøet. Et minimum bør være at alle SEFRAK-registrerte bygninger som utgangspunkt bør vurderes markert som «bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares».</p> <p>Blant disse vet vi riktignok at noen få bygninger, for eksempel våningshuset i Krossøyveien 23, har stått til nedfalls over flere år og at det sannsynligvis ikke er hensiktsmessig å gi slike bygg en markering. Det er imidlertid svært konfliktfylt at planforslaget åpner for at samtlige bygninger, som tydelig har verneverdi innenfor hensynssonen, kan rives. Dette er direkte i motstrid med formålet med planen og frarådes på det sterkeste. I den videre planprosessen forventer fylkesdirektøren som regional kulturminnemyndighet å bli involvert i vurderingen av hvilke kulturminner som skal markeres som kulturminner innenfor hensynssonen. Slik planforslaget foreligger nå kan vi ikke se at markeringene av kulturminner er basert på kulturminnefaglige vurderinger, og det er heller ikke gitt noen begrunnelse for hvorfor kulturminner er utelatt med markering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Uthus på eiendom gnr/bnr 15/30 er nå markert i plankartet. • Dette er etter administrasjonens vurdering tilstrekkelig ivaretatt i bestemmelsene, jf. § 5.2.5. • Ivaretatt i revidert plankart. • Ivaretatt i revidert planforslag.
--	--	--	---

		<p>Formingsveileder</p> <p>Det er positivt at det følger en bygningsveileder med planen. Den har jevnt over gode føringer for hvordan estetikk og kulturmiljø bør ivaretas og utvikles. Fylkesdirektøren ser imidlertid at enkelte føringer burde vært bedre tilpasset eller presisert slik at de blir mer relevante for Leiasundets karakter og byggeskikk. Særlig gjelder dette for utforming av nye brygger, vinduer og tilbygg/påbygg. I tillegg savner fylkesdirektøren noen retningsgivende eksempler på hvordan sjøhus kan tilpasses bruk på en sånn måte at det ivaretar bygningen og kulturmiljøets karakter og struktur. Vi vil videre påpeke at flere av føringene i formingsveilederen er av en slik karakter at de med fordel skulle vært tatt med i reguleringsbestemmelsene. Fylkesdirektøren ønsker å ha dialog rundt formingsveilederen for å se om det er mulig å forbedre den enda mer.</p> <p>Industri</p> <p>Fra gjeldende plan er det videreført et område avsatt til industriformål. Området ligger helt i begynnelsen av kulturmiljøet i Leiasundet, og hva som bygges her vil ha vesentlig virkning på kulturmiljøet. Dette gjelder både bruken av arealet, og utformingen av bygninger på tomten. Reelt sett kan det nok hende at næringsformålet med industri ikke lengre er hensiktsmessig både med tanke på atkomst og nærhet til boliger og fritidsboliger i området, og en omdisponering til andre formål som er mer i samsvar med den omkringliggende vil ikke blir møtt med motbør hos fylkesdirektøren. På grunn av industriarealets beliggenhet bør § 5.1.5 derfor ha føringer om utforming som ivaretar tilfredsstillende tilpassing til kulturmiljøet.</p> <p>Det SEFRAK-registrerte sjøhuset som ligger innenfor området bør ellers bevares og vises som hensynssone bevaring i planen. Bildet under viser sjøhuset og eksisterende industribygg til venstre.</p> <p>Boligbebyggelse BF13 For å sikre at ny bebyggelse tilpasses kulturmiljøet bør dette området også vises som hensynssone bevaring i planen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Møte og dialog har vært gjennomført, og bestemmelser og formingsveileder er forbedret for å skape bedre klarhet og forutsigbarhet slik fylkeskommunen ønsker. • Ivaretatt i reviderte bestemmelser. • Ivaretatt i revidert plankart. • Tilstrekkelig ivaretatt i planbestemmelsene.
5	Kystverket 14.06.2024 og 17.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Det er positivt av fremkommelighet er vektlagt ved at største delen av sjøarealet er regulert til ferdsel, men planforslaget legger til rette for bading tett på områder som planlegges som småbåthavn. Det anbefales at småbåtanlegg planlegges på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Planen åpner ikke for tiltak som vil ha spesiell påvirkning på fremkommelighet i farvann utover det som allerede har ligget i planen for området siden 2004. Forhold vedr bading og ev konflikt mellom badende og annen ikke-motorisert bruk av farvannet avklares når småbåthavn prosjekteres/underlegges nærmere planlegging.

		<ul style="list-style-type: none"> • Vi anbefaler også at det blir tatt inn i planbestemmelsene krav om redningsutstyr som bl.a. redningsstiger når det planlegges båtplasser mv. • De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. • Illustrasjon av sikker havn. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hører hjemme i annet regelverk. • Bølgepåvirkning er i planen særlig tatt hensyn til, gjennom videreføring av faresone for flom (H320), iht. kommuneplanens arealdel. Faresonen dekker hele kystlinjen i planområdet, inntil kote +2,35, og legger føringer for at alle tiltak innenfor området skal ta særlig hensyn til havnivåstigning og stormflo, jf. planbestemmelse § 6.1.2. • Tas til orientering.
6	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 15.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> • De informerer om NVE sin kartbaserte veileder til reguleringsplaner, med innspill til hvordan ivareta deres tema, samt informasjonsside og arealinformasjon i NVEs kartløsning. • NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendige hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering. • Av NVEs saksområder har flomfare ved stormflo vært særs viktig for reguleringsplanarbeidet. Flomfareområde for framtidig stormflo er videreført fra kommuneplanens arealdel. Faresonen dekker hele kystlinjen i planområdet, inntil kote +2,35, og legger føringer for at alle tiltak innenfor området skal ta særlig hensyn til havnivåstigning og stormflo, jf. planbestemmelse § 6.1.2. Tema flom er utredet i risiko- og sårbarhetsanalyse kapittel 2.4, og konsekvenser av faresonen for flom for utbygging i Leiasundet er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 6.2.1 og 7.16. Kommunen hadde håpet på en mer konkret uttalelse og faglige råd fra fremfor kun en generell uttalelse.
7	Statsforvalteren i Rogaland 07.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> • Statsforvalteren stiller seg positivt til oppdatering av eldre reguleringsplaner, for grunnlag for videre utvikling. Planforslaget har videreført en del byggeområder som ikke er bygget ut iht. arealformål i gjeldende reguleringsplan. Vi savner en vurdering av om byggeområdene er akseptable ut fra nye føringer og ny kunnskap, og har faglig råd om at dette innarbeides planbeskrivelsen. • Planforslaget foreslår regulering av et landbruksareal til vern av kulturminne eller kulturmiljø (KMV). Både for dette området, og for andre landbruksarealer i drift, må det sikres i bestemmelsene at jordloven fortsatt 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering. Områdene er i tråd med kommuneplan, og må ev ses på i forbindelse med neste revisjon av kommuneplan. • Hensyntatt i ny bestemmelse.

		<p>skal gjelde inntil arealene eventuelt blir nedbygd. Vi har faglig råd om at det tas inn en slik bestemmelse i planen. Videre har vi faglig råd om at bestemmelsene sikrer flytting og gjenbruk av matjord som fjernes i forbindelse med nedbygging av landbruksareal.</p> <ul style="list-style-type: none"> • I ROS-analysen er det krysset av på «nei» for spesielle farer knyttet til trafikk. Smale og uoversiktlige veier og skoleveg vil være grunn til å vurdere dette forholdet i ROS-analysen. Vi gir faglig råd om å følge opp tiltak i trafikksikkerhetsplanen for Kvitsøy i denne detaljreguleringsplanen, og viser også til ytterligere kommentarer til dette temaet under avsnittet om tiltak for myke trafikanter. • Brannspredning og brannvannsforsyning blir vurdert med gul risiko i ROS analysen. Foreslåtte tiltak mot brannspredning er kun gjeldende lovverk på overordnet nivå. Når det gjelder slukkevann skal det ivaretas i tekniske planer for nye tiltak. Vi gir faglig råd om å innarbeide mer konkrete tiltak for brannhindring og slukkevann i hele planområdet, og sikre at det lar seg gjøre å minske risikoen for brann og brannspredning. Her viser vi også til kommentarer til adkomst til Hellesøy via eksisterende bruer under avsnittet om parkering og adkomst. 	<ul style="list-style-type: none"> • ROS-analyse er oppdatert med vurdering av trafikk, iht. fagnotat trafikk. Relevante tiltak er sikret i reguleringsplankart og bestemmelser, og øvrige trafikksikringstiltak kan gjennomføres uavhengig av reguleringsplanen. Det er ikke andre konkrete forslag i TS-planen som bør innlemmes i reguleringsplanen på nåværende tidspunkt. Det er i TS-planen nevnt at det skal ses nærmere på parkering og snu- og møteplasser. Dette er tilstrekkelig ivaretatt. <p>IVAR har nettopp vurdert brannvannsdekning i forbindelse med nye skole på kvitsøy (se vedlagt rapport). Ved å oppfylle kravene til brannvannsdekning for ny skole, vil dette også føre til mer kapasitet for brannvannsdekning ellers på Kvitsøy. I denne rapporten er det også foreslått å inngå ny avtale med Statens Vegvesen, der deres krav om 9,3 l/s bortfaller ved brannsløkking på Kvitsøy.</p> <p>ROS er oppdatert vedr brannspredning og slukkevann, og noen flere vurderinger er tatt inn i ROS som gjør at dette nå er bedre ivaretatt for planområde.</p>
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Ny boligbebyggelse B og naust UN3-6 Vi har faglig råd om at nødvendige undersøkelser i sjø foretas før endelig vedtak av reguleringsplanen, slik at gjennomførbarheten for tiltaket er sikret. Vi har kommentert fysiske tiltak i sjø generelt lengre nede i vår uttalelse. <p>Vi har faglig råd om at størrelse på naustene reduseres, og at tiltakene i strandsonen samles. Jf. veileder til Grad av utnyttning § 5-2 må bestemmelser om BYA suppleres med bestemmelser for høyde for å styre volum av bebyggelse. Uten fastsetting av høydebegrensning, er planforslaget lite egnet til å styre den faktiske utbyggingen i området.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nødvendige tiltak i sjø for eiendom gnr 15, bnr 86, er av begrenset omfang, jf. også Miljødirektoratets veileder M-350 som klassifiserer et slikt tiltak i sjø som «små tiltak». For eiendom gnr 15, bnr 86 er det planlagt å pele for å etablere brygge og areal vist i planforslaget og i kommuneplanens arealdel. Peling gir en helt annen påvirkning/belastning på sjøbunnen enn en utfylling vil gjøre. Nivået og krav til dokumentasjon må nærmere avklares med statsforvalteren når vurderinger etter forurensingsloven skal gjøres. Forslagsstiller har også gjennomført forundersøkelser av sjøbunnen, og foreløpig ikke funnet spor av verken ålegras eller skjellsand. Men det må selvsagt likevel innhente nødvendige tillatelser etter ulike regelverk for å kunne tillates, jf. reguleringsbestemmelsene. • Høyde og størrelse er nå angitt i bestemmelsene. Når det gjelder at bebyggelse skal samles, bærer bebyggelse i Leiasundet preg av at eiendommene består av bolighus i bakkant og et sjøhus/naust i framkant ned til sjøen der noen av sjøhusene og naustene har store volumer. Foreslått bebyggelse tilpasser seg de bygde omgivelser i planområdet på en tilfredsstillende måte, og er i samsvar med hva andre i planområde har anledning til å føre opp på sine eiendommer. Det er også viktig å skape lys og luft mellom bebyggelsen, i stedet for å samle bebyggelsen i noe som kan fremstå mye mer påtrengende og massivt for omgivelsene. Det er lagt inn ny fellesbestemmelse for område B:
--	--	---	---

		<p>Uteoppholdsareal</p> <p>Vi har faglig råd om at deler av boligområde B settes av til sandlekeplass eller felles uteoppholdsareal, i tråd med føringene i RPJSR, alternativt at det stilles krav om dette i bestemmelsene til delfeltet. Arealet bør legges slik at det samtidig kan bidra med tilgjengelig areal for allmennheten til sjø.</p> <p>Nye brygger</p> <p>Vi har faglig råd om at kommunen vurderer endringene i lys av føringer i SPR-strandsone om å samle inngrep i strandsonen og prioritere felles brygger. Særlig for eiendommen vest for sundet, gnr./bnr. 15/97 vil vi påpeke at det direkte inntil eiendommen er regulert areal til offentlig småbåtanlegg o_SMS3.</p>	<p>Det skal tilstrebes å skape lys og luft mellom bebyggelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Antall enheter er redusert fra 6 til muligheten for å etablere 4 i revidert planforslag. Kvitsøy kommune har ikke krav om sandlekeplass i kommuneplanen. Administrasjonen er av den oppfatning at en sandlekeplass bør kunne erstattes av gode kvalitative uteområde heller enn påtvungne mindre lekearealer med veldig ofte lav kvalitet og utførelse. Det er flere eksempler på svært dårlig utforming av slike påtvungne krav om sandlekeplasser i regionen, fremfor å tilrettelegge for gode og riktige uteoppholdsarealer som faktisk kan og vil bli brukt av de som bor der. Når det gjelder tilgang til sjø for allmennheten, vil ikke eiendommen bli sperret av. Ingen andre av eiendommene i Leiasundet som ligger inntil sjøen, har åpnet opp for naturlig tilgang til allmennheten. Administrasjonen synes det er et urimelig krav å kreve dette i en slik utbygging som her. • Administrasjonen vurderer at foreslåtte løsninger ivaretar både krav til det bevaringsverdige område på en god måte, samt at den enkelte som ennå ikke har oppført noe på sin eiendom, får mulighet til å få etablert brygger på lik linje med alle andre i dette etablerte boligområde. Det framstår som urimelig å legge til rette for felles løsninger når det er snakk om svært få enkelttilfeller i et område som allerede er etablert og utbygd. Kommunen
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Ny tursti Av hensyn til naturverdiene er det ønskelig med kanalisering av ferdsel i området. Ved opparbeiding av turveg må det tas hensyn til truede plantearter som finnes i området, slik at turvegtraseen kan legges utenom lokaliteter for slike arter. Vi har faglig råd om at disse hensynene sikres i bestemmelsene til planen, ved at det stilles krav om at endelig trasé skal fastsettes i samarbeid med naturforvalter eller annen fagperson med kompetanse på truede plantearter. Både av hensyn til naturverdiene og landbruksdriften i området må det videre sikres at områdene også etter opparbeidelse av turveg kan benyttes som beiteareal. • Arealformål vern av kulturminner eller kulturmiljø og bestemmelse om pløyedybde Ut fra landbrukshensyn er maksimal pløyedybde på 20 cm en akseptabel bestemmelse. Vi legger til grunn at grunneier er informert om begrunnelsen og forutsetninger for denne bestemmelsen. Når det gjelder arealformål på det aktuelle området, ber vi kommunen gå i dialog med Rogaland fylkeskommune for å avklare om arealet likevel kan reguleres til landbruksformål, og med hensynssone for bevaring av kulturmiljø, med hensikt å tydeliggjøre at området først og fremst er et landbruksareal. • Eksisterende boligområder og areal regulert til bolig- og fritidsbebyggelse Vi har faglig råd om å vurdere behovet for nytt boligareal opp mot verdiene i områdene som videreføres som boligformål. Dersom områdene 	<p>mener at en større felles brygge i område kan framstå som mer forstyrrende og som et fremmedelement enn at det etableres noen atkomstbrygger langs bygg der forholdene tillater det.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hensyntatt i nye planbestemmelser. • Grunneiere er direkte tilskrevet i forbindelse med varsel om oppstart og høring av planforslaget. Det har vært dialog med Rogaland fylkeskommune, og bestemmelsen opprettholdes som foreslått. Vi ser ingen forskjell på dette og det planen legger opp til. Legger også ved svar fra Rogaland fylkeskommune: <i>Når det gjelder bruk av LNFR – underformål vern av kulturminner og kulturmiljø eller hensynssone c) SOSI-kode H570 vern av kulturmiljø, så kan dere velge. Bestemmelsene må være de samme som for LNFR - underformål vern av kulturminner og kulturmiljø.</i>
--	--	--	--

		<p>skal bygges ut, må det stilles krav til effektiv utnyttelse av areal for å begrense behovet for omdisponering av nye areal i fremtiden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering. Områdene er i tråd med kommuneplan, og må ev ses på i forbindelse med neste revisjon av kommuneplan.
	Privat		
8	<p>Erling Hviding Gnr./Bnr. 15/5 19.06.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> Kvitsøy kommune ønsker et levende og godt bomiljø, noe jeg regner med også gjelder i området for Bevaringsverdig eksisterende bebyggelse i Leiasundet. Den beste måten og bevare eksisterende bebyggelse på her og få et levende og aktivt bomiljø er en kombinasjon av aktiv bruk og bevaring og da er ikke veien å gå å få regler som gjør det strengere å utvikle eiendommene. Det må heller bli lettere, iallefall ikke strengere en det er med gjeldende regler. <p>Skal vi ha et levende og aktivt bomiljø, som Kvitsøy kommune ønsker, kan ikke Reguleringsplan for Leieasundet være så streng at byggene ikke kan brukes slik at vi får et levende og aktivt bomiljø av idag. Og ikke hvordan bomiljøet var for lang tid tilbake.</p> <p>Det vil si at det må åpnes for at byggene kan brukes til noe som er aktuelt idag, og ikke slik byggene ble brukt langt tilbake i tid. Videre må det bli tillatt med brygger i fronten av naust/sjøhus på grunn av sikkerhet. Dette på grunn av båtene idag er mye større med store overbygg som gjør det mye sikrere å legge til en brygge eller en naust/sjøhus-vegg. Vedlikehold vil også kunne gjennomføres på en sikrere måte.</p> <p>Derfor er forslag til ny reguleringsplan for streng og må endres til dagens tekst i ny § 6.2.1.2.</p> <p>Ny tekst i markert tekst er tatt fra eksisterende reguleringsbestemmelser for Leiasundet:</p> <p>§ 6.2.1.2 Bevaringsverdig eksisterende bebyggelse</p> <p>Eksisterende bygninger som er markert som " bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares " i reguleringskartet, tillates ikke revet. Bygningene skal bevares slik de er idag, men kan tilbakeføres til et tidligere utseende dersom der finnes dokumentasjon for det. Ved vedlikehold og reparasjonsarbeid skal mest mulig av originale konstruksjoner og materialer beholdes. Mindre endringer og tillegg som ikke endrer bygningene i</p>	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering. Planforslaget har blant annet til hensikt å sikre bevaring av verneverdige enkelthus og bygningsmiljøer. En del av målsettingen til planarbeidet er at planen vil gi den enkelte eier bedre forutsigbarhet i hva som ligger i det å ta vare på kulturmiljøet. Planen åpner opp for ulik og differensiert bruk av eksisterende bygninger, jf bestemmelsene § 5.1.12. Brygge foran sjøhus er ikke ønskelig. Dette er i tråd med prinsippene for brygger i Leiasundet, beskrevet i <i>Kulturhistorisk stedsanalyse – DIVE analyse for Kvitsøy</i>. I tråd med prinsippene for brygger er det åpnet for å etablere brygge langs noen sjøhus. Planen åpner opp for ulik og differensiert bruk av eksisterende sjøhus, jf bestemmelsene § 5.1.12. Hva som må og skal tas vare på, må avklares i den enkelte sak.

		<p>hovedform, eller endrer karakteristiske særtrekk ved bebyggelsesstrukturen eller enkeltbygg, kan tillates.</p> <p>Innvendig kan bevaringsverdige bygninger ombygges, moderniseres og forbedres teknisk. Bygningene i området "Bevaringsverdig eksisterende bebyggelse", herunder sjøhusene, kan brukes til kombinerte formål: bolig, sjøhus- og naustfunksjon samt annen næringsvirksomhet som etter kommunens skjønn ikke er til ulempe for den omliggende bebyggelsen med hensyn til trafikk, støy, støv og lukt. Sjøhusene kan bare gis annen bruk dersom dette er forenelig med bevaring av karakteristiske trekk i eksteriøret og bygningsstrukturen. Ved endring til bolig tillates pipe i enkel utforming, men ikke balkonger. Sjøhusene tillates løftet slik at sjøvann ikke trenger inn og brygger tillates reparert innen de grenser som plankartet viser.</p> <p>Sjøhusene skal ha mønet vinkelrett på strandlinjen. Andre bygninger skal ha møneretningen parallelt med strandlinjen.</p> <p>Videre er det foreslått i planforslaget at vårt tun (15/5 og 9) inkluderes i hensynssone for bevaring kulturmiljø H570 da disse påstås å være en del av klyngetun. Dette vil gjøre utvikling av lanbrukstunet mye vanskeligere og dyrere, spesielt med foreslåtte Formingsveileder, derfor ønsker vi at tunet tas bort fra hensynssone for bevaring kulturmiljø H570.</p> <p>Som et minimum må Formingsveilederen ikke gjelde for "klyngetunene" og flyttes tas inn i § 6.2.1.3 fordi: - kunne flytte huset pga brannsikkerhet (naboen har fått bygd så nært at de er pålagt ekstra brannsikkerhetstilltak). - ny kjeller - bedre plassering mht. sol og utsikt (låven er revet for få plass til dette).</p> <p>Derfor er forslag til ny reguleringsplan for streng og må endres ved å legge til og flyttes i § 6.2.1.4.</p> <p>§ 6.2.1.4 Annen eksisterende bebyggelse</p> <p>Eksisterende bebyggelse som ikke er vist som "bygg, kulturminner, mm. som skal bevares", kan tillates fjernet og flyttes. Eksisterende bebyggelsen som ikke er vist som "bygg, kulturminner, mm. som skal bevares" tillates endret på samme vilkår som for ny bebyggelse og anlegg i området, jf. § 6.2.1.3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tas ikke til følge, og det er redegjort for i DIVE-analyse og ellers i plandokumentene hvorfor klyngetunene bør inngå i hensynssone kulturmiljø. Eksisterende bebyggelse som ikke er vist som "bygg, kulturminner, mm. som skal bevares", kan etter nærmere vurdering og etter konkrete saker, tillates fjernet og flyttet. Se for øvrig bestemmelsene § 6.3.1.3.
--	--	--	---

		<p>Videre er tidligere merknader i denne prosessen vedlagt, som en del av denne merknaden, og for videre begrunnelse for denne merknaden. 4 vedlegg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Merknader og innspill som det refereres til i tidligere innsendte innspill, er svart på og behandlet i førstegangsbehandlingen av saken.
9	<p>Inger Lise og Jan Livar Horpestad 20.06.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • I plankart er hytta på eiendom 15/63 på Krossøy vist som LNFR5. Vi mener at eiendommen bør vises som fritidseiendom. Vi mener at da det ble gitt byggeløyve til påbygg til eksisterende hytte på 15/63, var det i sakspapirene både til Kvitsøy kommune og Fylkesmann benyttet hytte for tegninger og søknad om byggeløyve, søknads- og byggeperiode var ca 2005-2010. Vi imøteser en positiv endring i plankartet fra LNF til fritidseiendom, som svarer til den aktuelle bruk, av eiendommen 15/63 med hytte i Krossøyveien 10, Kvitsøy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bygget ble opprinnelig oppført som hytte/fritidsbolig i 1968, som erstatning for et gammelt hus som stod på tomta og som ble flyttet (Lydiahuset). I bygdeboka står følgende: Denne tomta ble skilt fra bruk 3 i 1968. Det var en hytte som ble bygd på tomta etter Lydiahuset. Otto og Inger Nordbø eide hytta fra 1968 til 2002.» <p>Horpestad overtok eiendommen etter hennes foreldre i 2002 og sendt inn første søknad om påbygg på fritidsbolig i 2006. Da ble det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om maks BYA på 80 m². Teknisk styre ga dispensasjon fra kommuneplan. Vedtaket inneholdt vilkår om uttale fra Fylkesmann og Fylkeskommune før tiltak. Det ble søkt om IG i 2008, denne ble innvilget for opprinnelig godkjente tegninger. Tiltakshaver ønsker endringer i opprinnelig godkjente tegninger, og måtte sende søknad om endring av tiltak, denne ble godkjent i november 2008. I uttalen fra Fylkesrådmannen omtales eiendommen som «uregulert og vist som byggeområde i kommuneplan».</p> <p>Med bakgrunn i dette, er formål endret. Burde vært endret i forrige kommuneplanrullering, men enkelttomter er vanskelig å fange opp i et så stort arbeid som kommuneplan uten at eiere spiller det inn. Det har eierne nå gjort, og det foreslås å endre formål.</p> <p>Foreslår å endre formål til fritidsbebyggelse, men med maks BYA 150 m² ettersom dette vil være mer riktig i forhold til hva som er bygd i dag.</p>

			<p>Foreslår følgende bestemmelse: <i>«I områder for fritidsbebyggelse tillates det oppført hytter med tilhørende anlegg med inntil BYA = 150m². Det tillates ikke oppført flere hytteenheter i områdene. Hver hytteenhet skal ha biloppstillingsplass på eget område for minst en bil.»</i></p>
10	<p>Sigrid Holgersen Gnr/bnr 15/48 26.06.2024</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Støtter at tiltakshaver må bære kostnader knytte til marinarkeologiske registreringer for å sikre ivaretagelse av kulturhistoriske verdier. Et prinsipp som må gjelde for alle. • Uansvarlig å godkjenne utfyllinger i områder med viktige marine naturtyper som ålegras og skjellsand uten nødvendige undersøkelser. Bryter med naturmangfoldloven og kan skade økologisk balanse. Naturmangfoldloven pålegger forvaltningen å sikre at tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet foreligger før vedtak treffes, samt å anvende føre-var-prinsippet. Dette gjentas i flere av punktene til Holgersen, og kan leses i sin helhet i vedlagt merknad. • Forskjellsbehandling; noen får tillatelse uten krav om kostbare undersøkelser, mens andre pålegges dette. • Planen må ta hensyn til lokalsamfunnets interesser og de kulturhistoriske verdiene knyttet til området. Spesielt taremottaket på Kvitsøy har en betydelig historisk verdi. Privatisering av dette område og tillatelse til bygging av tomannsboliger vil ødelegge denne historiske verdien og være svært motstridende til bebyggelsesstrukturen på Kvitsøy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering. • Reguleringsbestemmelsene § 3.5 ivaretar de forholdene innsender påpeker på en tilfredsstillende måte. Tiltak i sjø må avklares med ulike myndigheter før de kan iverksettes. Nødvendige tiltak i sjø for eiendom gnr 15, bnr 86, er av begrenset omfang, jf. også Miljødirektoratets veileder M-350 som klassifiserer ovennevnte tiltak i sjø som «små tiltak». For eiendom gnr 15, bnr 86 er det planlagt å pele for å etablere brygge og areal vist i planforslaget og i kommuneplanens arealdel. Peling gir en helt annen påvirkning/belastning på sjøbunnen enn en utfylling vil gjøre. Nivået og krav til dokumentasjon må nærmere avklares med statsforvalteren når vurderinger etter forurensningsloven skal gjøres. Forslagsstiller har også gjennomført forundersøkelser av sjøbunnen, og foreløpig ikke funnet spor av verken ålegras eller skjellsand. • Ukjent hva det henvises til og til hvilke konkrete saker det refereres til. Bestemmelsene sikrer at alle tiltak i sjø blir underlagt krav om undersøkelser. • Eiendommen ligger ikke under hensynssone kulturmiljø, og er regulert til boligformål. Det legges opp til eneboliger, med mulighet for å etablere to boenheter i den ene av de 3 boligene. Dette er på lik linje med hva andre boligområder i planområdet får lov til. Bygningsmassen skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse.

		<ul style="list-style-type: none"> • Kvitsøy har en unik bebyggelsesstruktur med klyngetun som har både kulturhistorisk og estetisk verdi. Bevaring av disse strukturene er viktig for å opprettholde området historiske karakter og identitet. Planen bør inkludere bestemmelser som beskytter disse kulturhistoriske verdiene og sikrer at nye byggetiltak ikke forringer området historiske og kulturelle betydning. • Utbygging på gnr 15, bnr 86 har ikke vært gjenstand for tilstrekkelig offentlig høring, og ser ut til å bli automatisk vedtatt ved den nye planen. Dett er i strid med forvaltningslovens krav om offentlig høring og medvirkning- Holgersens datter har hatt en lang prosess med eget sjøhus der de har måttet forholde seg til strenge retningslinjer, noe som ikke synes å gjelde for denne utbyggingen. Dette vitner om forskjellsbehandling som er uakseptabelt iht prinsippene om rettferdig likebehandling. • Forvaltningsloven krever at alle berørte parter får mulighet til å gi innspill gjennom offentlig høringsprosess. Avgjørende at alle utbyggingsprosjekter, inkludert den på eiendom gnr 15, bnr 86, gjennomgår en fullstendig høringsprosess. Forskjellsbehandling undergraver tilliten til reguleringsprosessen og må unngås. • Trafikk og eiendom gnr 15, bnr 86. Eiendommen ligger i en uoversiktlig veistrekning, og vil medføre behov for 12 p-plasser. Dette vil øke trafikken betydelig. Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren påpeker behovet for en trafikkanalyse, spesielt for å sikre en trygg skolevei. • Eiendom gnr 15, bnr 86. I 2012 ble tomten omregulert fra industri til bolig, men uten tilstrekkelige vurderinger av tidligere bruk og konsekvenser. Denne mangelen understreker behovet for grundige konsekvensvurderinger før tomte inkluderes i den nye planen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ivaretatt i planforslaget. Dette gjelder spesielt for områdene som ligger inn under hensynssone kulturmiljø. • En reguleringsplan sikrer nettopp dette, og dokumentene det er sendt inn merknader til er plandokumenter tilhørende en detaljreguleringsplan som er underlagt krav om høring. To forskjellige ting å utarbeide en reguleringsplan og å søke om tillatelse til tiltak etter pbl kapittel 20. Alle tiltak som skal føres opp på eiendom gnr 15, bnr 86 må etter godkjent planvedtak avklares og søkes om etter pbl kapittel 20 før de kan etableres. • Ivaretatt og se kommentar ovenfor. • Trafikknotat er oppdatert med tanke på dette forholdet. Det er ikke lenger krav om 12 p-plasser, men 6 p-plasser og maks 8 p-plasser dersom det etableres 2 boenheter i den ene boligen. Trafikksikkerheten inn- og ut av eiendommen er etter administrasjonens vurdering tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. Ved etablering og gjennomføring av foreslåtte tiltak i trafikknotatet, vil trafikksikkerheten i området bedres. • Ligger som bolig i gjeldende og vedtatt kommuneplan.
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Det er store variasjoner i reguleringsplanen når det gjelder tillatt mønehøyde og BYA. Disse forskjellene er ikke begrunnet og konsekvensene for Leiasundets kulturmiljø er ikke vurdert. • Det er åpnet for at naust kan bygges helt ut i sundet, noe som kan hindre trafikk i sundet. Dette er ikke spesifikt vurdert for tomt 15/86. • Tomt 15/86 kan ikke inkluderes i planen før grundige vurderinger av konsekvensene er gjennomført. Det er viktig å gjennomføre en detaljreguleringsplan som kan belyse alle konsekvenser og muligheter for avbøtende tiltak, eller alternativt vurdere innsendelse av en søknad om rammetillatelse. Dette vil sikre en helhetlig vurdering og kontroll over tiltakets gjennomføring. • Utfordrende å sette seg inn i alt materialet, spesielt når tomte er nevnt sporadisk uten tilstrekkelig oppfølging og vurdering fra kommunen. En grundig og transparens prosess er essensiell for et lite lokalsamfunn som Leiasundet og Kvitsøy. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hva som nøyaktig etterlyses her er noe uklart. Leiasundet består av meget ulik bebyggelse, og bebyggelsen er oppført i ulike tidsepoker og vil av ovennevnte grunner i noen tilfeller fremstå som lite ensartet. Nye byggeområder må forsøke å ta hensyn til de stedlige forhold både på den enkelte eiendom, men også omkringliggende eiendommer og bebyggelse. Administrasjonen vurderer at planforslaget med tilhørende bestemmelser ivaretar dette på en tilfredsstillende måte. • En kan ikke se at den type båttrafikk som er i området vil bli hindret av nytt forslag til utnyttelse av eiendom gnr 15, bnr 86. Det vil fortsatt være tilstrekkelig med plass til at båter ferdes i området. • Revisjon av plan for Leiasundet er en detaljreguleringsplan. Administrasjonen vurderer at planforslaget m/tilhørende bestemmelser tilfredsstillende nødvendige utredningskrav iht. plan- og bygningsloven. • I en detaljreguleringsplan er det mye som skal utarbeides og belyses. Og det er krevende å sette seg inn i alt. Slik er det i de fleste detaljreguleringsplaner av en slik størrelse som dette. Plandokumentene tilfredsstillende krav i pbl etter administrasjonens vurdering.
11	Thor Hesselberg Gnr./Bnr. 15/86 24.05.2024	<ul style="list-style-type: none"> • I reguleringsbestemmelsene er det litt mindre informasjon om brygge- og kaiområdet enn det som er beskrevet i planbeskrivelsen og underlaget som ble presentert for Formannskapet. For å unngå misforståelser, vil det være hensiktsmessig å inkludere mer detaljerte beskrivelser av kai- og bryggeområdene i reguleringsbestemmelsene? 	<ul style="list-style-type: none"> • Ivarettatt i reviderte bestemmelser.

12	Ellen Holgersen og Kåre Olav Tostensen Gnr/bnr 15/56 20.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> Eiendom gnr 15, bnr 86: Opprydding av eiendom: Omregulering fra industri til bolig burde kommunene sørget for at eiendommen ble ryddet opp og tilbakeført til sin tidligere stand. Dette inkluderer fjerning av midlertidige fortøyningsarrangement og utfyllinger som er utført. Bruk av utvidet eiendom: Ikke akseptabelt at planen aksepterer bruk av utvidet eiendom med utfyllinger og midlertidige fortøyningsarrangement for å muliggjør den foreslåtte boligbyggingen. Planlagt 3 tomannsboliger, tre garasjer på 40 m², og fire naust på 50 m² hver. Naustene er tegnet slik at de går ut over byggelinjen og ut i sjøen. Denne reguleringen, inkludert plankpunkt 6.2.1 og tilhørende kart, kan ikke aksepteres. Arealøkningen som oppnås gjennom utnyttelse av midlertidige fortøyningsarrangement og utfyllinger bør ikke tillates. Det opprinnelige eiendomsarealet uten utfyllinger og midlertidige arrangement må være grunnlaget for arealet som tillates brukt til boligformål. Forhåndsgodkjenning av bygging: Problematisk at planen gir en detaljert aksept for utnyttelse av eiendommen til boligformål. Denne aksepten bør fjernes, og utnyttelsen av eiendommen til bolig bør vurderes ved søknad om rammetillatelse når det blir aktuelt å bygge. Forhåndsgodkjenning i reguleringsplanen er ikke ønskelig. Spørsmål en må stille inkluderer: - Hvorfor er det så detaljert beskrevet hva som skal bygges på gnr 15, bnr 86? - Når er det aktuelt å bygge, og hvorfor er forhåndsgodkjenning nødvendig i reguleringsplanen? - Hvorfor kan ikke normal saksbehandling følges ved søknad om rammetillatelse når tiden er inne for å bygge? - Kan forhåndsgodkjenning i reguleringsplanen være fordelaktig ved en senere søknad om rammetillatelse, spesielt ved en mulig sammenslåing med en annen kommune og oppheving av boplikt? 	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering. Spørsmålet/problemstilling er ikke en del av planarbeidet. I revidert planforslag er antall boenheter på eiendommen redusert fra 6 til maks 4 boenheter. Foreslått utbygging forholder seg til arealet som er vist til bolig kommuneplanens arealdel. Noe av arealet i sjø, der det allerede er etablert konstruksjoner, inngår i arealet avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og i forslag til reguleringsplan Leiasundet. Noe det også har vært siden 2012. Hentet fra pbl § 12-1: <i>«Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.»</i> Det primære formålet med en detaljreguleringsplan er å legge til rette for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vern og sikring av verdier. En detaljreguleringsplan vil vise detaljer om utforming og bruk, og skal alltid foreligge før det gis tillatelse til byggearbeider. Utbyggingen av eiendom gnr 15, bnr 86 kan først skje etter at detaljreguleringsplan er vedtatt og etter godkjent byggetillatelse etter pbl kapittel § 20. Søknadsplikt.
----	---	---	---

		<p>Mønehøyde: Det må påpekes at det tidligere er vedtatt at bebyggelse på gnr 15, bnr 86 skal ha samme mønehøyde som den øvrige bebyggelsen langs sjøen på Hellesøy.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ukjent for administrasjonen hvilket vedtak det henvises til. Planforslaget vurderer nytt innsendt forslag, og administrasjonen kan ikke se at det foreligger andre føringer enn at ny bebyggelse må tilpasse seg de stedlige forhold og bebyggelse i området. Noe som er vurdert at ny foreslått bebyggelse med tilhørende bestemmelser gjør.
13	Ågot Holgersen Gnr/bnr 15/43 20.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> Formingsveileder: Til punkt 2.6 farger i formingsveileder. Fargene gult og rødt harmonerer godt med tidligere tiders fargebruk, men at fargen beige skal være førende i fremtiden stiller jeg meg undrende til. Disse to bygningene er malt de siste årene. Er det verifisert at disse fargene er av historisk karakter og ikke et resultat av de siste årenes smak og trend? Fra gammelt av kan jeg huske farger i alle fasetter – grønt, gult, rødt, brunt, oransje, lyseblått osv. Det er en fare for at bildet som er brukt ikke yter rettferdighet til tidligere tider, og det burde dermed heller ikke gi sterke føringer på hva som er mulig i fremtiden. Opprydding etter industriell aktivitet tomt gnr./bnr. 15/86 I de siste årene, da tomte ble brukt til industri, ble den brukt til å lagre grus, sand, single og puk. I årenes løp ble denne "massen" fordelt utover tomte og det har sett ut som at dette har ført til at tomte har endret areal og karakter/det er endring i landskap. Var dette i tråd med reguleringen av industriaktivitet og er dette godkjent av kommunen? Hvilke tiltak har kommunen iverksatt for å sikre at tiden med industri ikke har endret tomte og stranden rundt uten godkjennelse og at det ble ryddet opp etter den industrielle aktiviteten? Blant annet står det noen jernbjelker igjen ute i sjøen. Kan kommunen vise til et vedtak, der dette er vedtatt som en permanent installasjon? Og hvordan har kommunen fulgt opp for å sikre at det er blitt ryddet opp i tråd med tidligere vedtak? I varsel om oppstart av planarbeidet – plan nummer. 11442021002 datert 23/12-2021 ble det informert om at detaljreguleringen er vurdert til ikke å være konsekvensutredningspliktig, uten noen forklaring på hvorfor. Uavhengig av om en reguleringsplan er konsekvensutredningspliktig eller ei, så kreves det av alle planer at konsekvensene av planen skal være tilstrekkelig vurdert og med avbøtende tiltak. Plan- og bygningslovens paragraf 4-2 sier at planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Det må vises til hva planen vil medføre for berørte parter, interesser og hvilke hensyn som er tatt. Med referanse til tomt gnr/bnr. 15/86 er det ikke mulig å se hvordan det spesifikk innspillet 	<ul style="list-style-type: none"> Ny tekst er foreslått under pkt 2.6 i revidert formingsveileder. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Utstrekning av området fremkommer i plankartet, og planforslaget skal ta stilling til hvordan området best kan utnyttes til boligformål. Administrasjonen kan ikke se at forslag til utbygging på eiendom gnr 15, bnr 86 får <u>vesentlige</u> virkninger for miljø og samfunn. Forslag til boligutbygging på eiendommen er i tråd med formål som er vedtatt i gjeldende kommuneplan. Det er etter administrasjonens vurdering ikke krav om konsekvensutredning av denne revisjon av planen for Leiasundet, jf. pbl § 4-2.. Administrasjonen vurderer også at planbeskrivelsen tilfredsstillende krav gitt i pbl.

		<p>er vurdert og hvilke hensyn en tar. I planforslaget refereres det flere steder til denne tomta, men det mangler spesifikke vurderinger. De manglende vurderingene gjør det dermed utfordrende for kommunen å foreslå tilpassede avbøtende tiltak på virkningene av dette innspillet. I tillegg er det ekstremt krevende som interessant å forstå tiltaket, og kunne gi tilpassede og presise kommentarer i høringen. En grundig vurdering av konsekvenser for innspillet på tomta gnr/bnr. 15/86 må gjennomføres, før innspillet til tomta kan inkluderes i planbestemmelsen og planbeskrivelsen.</p> <p>Innspillet/tiltaket virker å være såpass inngripende, at en også burde se på mulighet for en egen detaljreguleringsplan for tomta, der visualisering av tiltaket kan foretas og alle konsekvenser kan vurderes. Eller, hvorfor kan ikke denne tomta gjennomgå en normal søknad om rammetillatelse som for andre tomter, før en får tillatelse til å bygge 4 naust utenfor dagens byggegrense? I en vanlig rammesøknad kunne en vurdert tiltaket i en helhet og ikke stykkevis og delt som i dette planforslaget.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manglende vurderinger av konsekvenser i planbeskrivelsen for tomt gnr/bnr. 15/86 <p>1. Landskap, estetikk og karakter</p> <p>Tomta ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og Statsforvalteren påpeker at det da må tas særlig hensyn til strandsonevern, iht. pbl paragraf 1-8. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og annen allmenne interesser. I planbeskrivelsen punkt 7.2, 7.3 og 7.4 står det at planforslaget ikke innebærer endringer i landskap, estetikk eller karakter. Det vil jeg påstå er direkte feil når det gjelder foreslått utbygging på tomta gnr/bnr. 15/86. Dette virker som en relativt stor utbygging i Leiasund-sammenheng, med mulighet for både brygger og kai som absolutt vil endre karakteren, landskapet og estetikken på et areal som visuelt sett er veldig fremtredende i Leiasundet. Leiasundet består av eneboliger med naust i sjøkanten. Her gis det åpning for 3 tomannsboliger med både brygge og kai på en av de mest fremtredende tomtene. Tomta ligger godt synlig midt i Leiasundet og en ser rett på den når en kommer inn sundet fra sør. Av innspillet kan en se at:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltaket er foreslått utover dagens tomtegrense i matrikkel • Tomtegrense utvides lenger ut i sjø og åpner for mer bebyggelse i sjø • Naust er allerede tegnet inn uten søknadsbehandling og vurdering, og det stikker utover foreslått byggegrense 	<p>Plan for Leiasundet er en detaljreguleringsplan, og eiendom gnr 15, bnr 86 er en del av planområdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landskapsvurderinger er etter administrasjonens vurdering tilstrekkelig ivarettatt. Planforslaget innebærer i all hovedsak ingen endringer i landskap i forhold til gjeldende plan og dagens situasjon. Når det gjelder ny bebyggelse på eiendom gnr 15, bnr 86 vil den påvirke landskapet. Slik at dette er nå tatt inn under pkt 7.2 i planbeskrivelsen. Når det gjelder utbygging av eiendom gnr 15, bnr 86 vil bakenforliggende høydedrag bevares uendret, og bestemmelser for nye bygninger er utformet slik at nye bygninger vil etter administrasjonens vurdering være tilpasset stedlige forhold og omkringliggende bebyggelse på en tilfredsstillende måte. Høyder og utnyttelsesgrad er i tråd med andre boligområder i planområdet, og som sagt tilpasset eiendommens beskaffenhet og omkringliggende bebyggelse. Fra sjøsiden er eiendommen synlig, og ny bebyggelse vil selvsagt bli synlig. Eiendommen er avsatt til bolig, og er ment å skulle bygges. Atkomstbrygge tillates, og er nærmere presisert i reviderte bestemmelser. Denne eiendommen er også foreslått at kan bygges med bolig, garasje
--	--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> • Det tillates 6 boenheter og hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser. Det må dermed legges til rette for 12 parkeringsplasser • I tillegg åpnes det for eventuelle mindre bygg som ikke trenger å være en del av BYA, uten å definere hva disse mindre bygg er. • Det settes ingen begrensning på høyde på naust • Garasje tillates bygget utenfor foreslått byggegrense. • Det tillates både brygge og kai <p>Det er ikke mulig å lese utfra beskrivelse i planforslag og reguleringsplan, om garasje er en del av BYA eller ikke.</p> <p>Ifølge matrikkel er tomta i dag på 1434,4 m2. Fra situasjonsbeskrivelsen og foreslåtte byggelinjer, for boliger, kan det se ut som at boligene vil gå langt utover BYA på 35%.</p> <p>I punkt 7.4 byform og estetikk refereres det bare til at det åpnes for brygger langs sjøhus i tråd med gjeldende kulturmiljø. Det nevnes ikke kai, som det åpnes for på tomt 15/86.</p> <p>Det foreligger ingen vurderinger på hvordan denne bebyggelsen vil påvirke landskap, estetikk og karakter og hvordan dette vil påvirke Leiasundet som lokalsamfunn og dets kulturmiljø – og dermed om innspillet kan tillates.</p>	<p>og naust på lik linje med alle andre boligeiendommer langs sjøen i planområde. Et ubebygd område som bebygges vil naturligvis endre karakteren på tomten, men med foreslåtte bestemmelser så vil ny bebyggelse være tilfredsstillende tilpasset de bygde omgivelser i planområdet og være tilpasset tomten. Planforslaget er endret fra maks 6 boenheter til maks 4 boenheter. Høyder og utnyttelsesgrad for bygninger på eiendommen er også nærmere angitt i reviderte bestemmelser. Når det gjelder hvilke vurderinger som ligger bak er det både føringer i kommuneplanbestemmelsene, gjeldende bestemmelser for andre boligeiendommer i planområdet og tomtens og nærområdets beskaffenhet lagt til grunn. I tillegg har også plankonsulent Cowi og tiltakshavers arkitekt kommet med forslag til hvordan eiendommen best kan utnyttes til bolig.</p> <p>Det er kommuneplanens arealdel og de vurderinger som er lagt til grunn da området ble omregulert som vil gjelde ved oppmåling av nye eiendomsgrenser for eiendommen.</p> <p>Naust er vist hvor må plasseres, men kan ikke føres opp før plan er vedtatt eller før det foreligger tillatelser etter pbl kapittel 20.</p> <p>Antall boenheter redusert.</p> <p>Alle bygg innenfor formål bolig vil inngå i utregningen BYA. Det er veileder «Grad av utnyttning» som gjelder for utregning av bebygd areal.</p> <p>Høyder på naust og garasjer er nå angitt i bestemmelser. Høyder og størrelse er vurdert ut fra hva som er tillatt på andre boligeiendommer i planområdet og hva som er best tilpasset den foreslåtte bebyggelsen på eiendommen.</p>
--	--	---	--

		<p>2. Naturmangfold</p> <p>Det er i punkt 7.6 i planbeskrivelsen om naturmangfoldloven og i punkt 5.6 om naturverdier vist til at tomta ligger tett på et område med ålegress, og at det er modellert mulighet for skjellsand helt til tomtengrensa. I punkt 7.6 sies det også at alle tiltakene i planbeskrivelsen i hovedsak er lokalisert ut fra andre hensyn enn til naturmangfold i områdene. Hva er det som gjør at andre hensyn enn miljø er viktig for denne tomta og hvilke hensyn er det? Dette må vurderes. I punkt 7.16 vises det til interessemotsetninger og at etablering av tiltak i sjø vil innebære interessemotsetninger knyttet til skjellsands forekomst og ålegress i områdene uten at disse interessemotsetningene kan sees å bli tilstrekkelig vurdert og gitt avbøtende tiltak. Naturmangfold må vurderes bedre for denne tomten før en kan tillate utvidet byggegrens og tiltak i sjø.</p> <p>3. Trafikkbildet</p> <p>Det er ikke gjort noen vurderinger med tanke på trafikkbildet ved tomta. Denne tomten ligger i et allerede meget uoversiktlig veistrekk i en krapp sving. På tomta må en ha parkeringsplass for 12 biler. Det vil føre til en betydelig økning i trafikk i denne svingen. Rogaland fylkeskommune ved plan-, miljø- og samfunnsavdelingen påpeker at det må lages en trafikkanalyse. Statsforvalteren påpeker viktighet av at planen legger til rette for barn og unge, og trygge trafikkforbindelser. Hvordan skal en trygg skolevei sikres i denne svingen etter utbygging? Dette er ikke et tema i fagnotat trafikk for tomt 15/86. I punkt 7.10 «Barns interesser» i planbeskrivelsen skriver en at forslaget innebærer en forbedring med tanke på sikker skolevei og gatetun som infrastruktur for myke trafikanter uten å problematisere den uoversiktlige svingen ved tomt 15/86. Dette må vurderes bedre og</p>	<p>Det åpnes for å etablere atkomstbrygge i tilknytning til område vist som bolig og naust. For å forenkle og klargjøre, er kai på eiendom gnr 15, bnr 86 tatt ut av teksten i planen.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene § 3.5 ivaretar de forholdene innsender påpeker på en tilfredsstillende måte. Tiltak i sjø må avklares med ulike myndigheter før de kan iverksettes. Nødvendige tiltak i sjø for eiendom gnr 15, bnr 86, er av begrenset omfang, jf. også Miljødirektoratets veileder M-350 som klassifiserer ovennevnte tiltak i sjø som «små tiltak». For eiendom gnr 15, bnr 86 er det planlagt å pele for å etablere brygge og areal vist i planforslaget og i kommuneplanens arealdel. Peling gir en helt annen påvirkning/belastning på sjøbunnen enn en utfylling vil gjøre. Nivået og krav til dokumentasjon må nærmere avklares med statsforvalteren når vurderinger etter forurensingsloven skal gjøres. Forslagsstiller har også gjennomført forundersøkelser av sjøbunnen, og foreløpig ikke funnet spor av verken ålegras eller skjellsand.</p> <p>Nye vurderinger er gjort med tanke på trafiksikkerhet på dette veistrekket og forslag til tiltak er tatt inn i revidert trafikknotat. Ved at eiendommen blir bebygd vil det bli noe mer trafikk på denne veistrekningen. Inn- og utkjørsel fra eiendommen vil være nokså oversiktlig, og krav til friskt vil og skal ivaretas.</p>
--	--	--	--

		<p>dermed kan en eventuelt innføre avbøtende tiltak og rekkefølgebestemmelser.</p> <p>4. Fra industritomt til boligtomt i 2012 – ble det tilstrekkelig vurdert? I 2012 ble det av daværende eier levert inn en vurdering av konsekvenser til innspillet om å omregulere fra industritomt til boligtomt. Dette var i form av et avkryssningsskjema. Det er ikke mulig å se om dette skjema er verifisert av tredjepart – ref. dokument 1729_KU_Øyvind_Hviding_BP4 delt av Helge Koll Frafjord i e-post 14/6. Det ble i denne vurderingen ikke beskrevet hvilken type industri det har vært på tomten, hvordan tomten har vært brukt, om tomten har endret karakter og om dette har vært i tråd med reguleringsplan og tillatelser for tomten. I «oppsummeringen innspill offentlig ettersyn_kommuneplan2010-2012» ble avkryssningsskjema referert til som en konsekvensutredning av kommunen uten videre kommentarer. Det må stilles spørsmålstegn til hvordan kommunen den gang kan ha vurdert dette som en konsekvensutredning og hvilke egne vurderinger kommunen har foretatt. Den tilsynelatende utilstrekkelige vurdering av konsekvenser fra kommunen, da tomten ble foreslått innlemmet i planen som boligtomt, understreker viktigheten av at det gjøres en grundig vurdering av konsekvenser i denne runden.</p> <p>5. Både brygger og kai Det beskrives som at det skal være mulig å bygge både brygge og kai. En definisjon av brygge er at den er lettere i konstruksjonen, og beregnet på båter og mindre varemengder. En kai er tyngre i konstruksjon, og beregnet på skip og større lastevekt. Det er ingen vurderinger og problemstillinger knyttet til brygge versus kai. Hva betyr det at det av og til skrives at en kan få lage brygge og andre steder kai? Og hvilke konsekvenser kan dette ha? Hvorfor skal det på denne tomten åpnes for å bygge kai når det på andre tomter - og karaktertrekket til Leiasundet - er sjøhus og brygge? Dette må belyses og vurderes bedre.</p> <p>6. Kulturminner Rogaland fylkeskommune vurderer at planområdet i sjøen har et høyt potensial for funn av automatisk verna kulturminner. I sin kommentar sier kommunen at planområdet ikke omfatter tiltak ut/fram i sjøen som ikke allerede lå inne i planen fra 2005. Ut ifra forslaget kan det virke som naust, brygge og kai er tillatt utover tiltak i sjø, som var i planen fra 2005. Det er registrert kulturminne i sjø utenfor tomten og det er høyt potensial for funn av fredede kulturminner og det er dermed</p>	<p>Det henvises til kommuneplanens arealdel, og at foreslått utbygging er i tråd med denne. Formålsendring fra industri til bolig ble vedtatt av kommunestyret i Kvitsøy i 2012, og arealformålet ble videreført i siste revisjon av kommuneplanen i 2019/2020.</p> <p>Det legges opp til brygger i tilknytning til naust og boliger, jf. foreslåtte planbestemmelser. Kai er tatt ut av plandokumentene.</p> <p>Planforslaget har vært på høring til Rogaland fylkeskommune og Stavanger Maritime Museum uten at de har påpekt at det er noen spesielle hensyn som må tas for foreslått utbygging. Tiltak i sjø skal oversendes Rogaland fylkeskommune før arbeider i sjø kan tillates.</p>
--	--	--	--

		<p>aktuelt med marinarkeologiske undersøkelser. Ref kommentar fra Rogaland Fylkeskommune - seksjon for kulturarv. Dette nevnes ikke spesifikt i reguleringsplanen for tomt B. Konsekvensen av bygg utenfor byggegrense må vurderes bedre.</p> <p>7. Variasjon i reguleringsplanen på tillatt mønehøyde og andre størrelser Det tillates at mønehøyden på boligene ikke skal overstige 7,8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen mens i BF1-BF6 og BF11 tillates det 7 meter uten noen vurdering. Hvorfor det er forskjell mellom de to områdene og hvorfor en tillater høyere hus på tomt B er ikke vurdert. Det står heller ikke noe om at boligene på tomt B må tilpasses boligene nedenfor veien i Hellesøy – slik som resten av boligrekka nedenfor veien. Hvorfor det ikke skal tilpasses er ikke vurdert. I samme område (BF1-BF6 og BF11) er det BYA 30% som er gjeldende, mens på B er det 35%. I tillegg tillates det for en høyde 4,5 meter fra topp grunnmur på garasje på tomt B, og i BF13 tillates maksimal 4 meter fra topp grunnmur. Det gis ingen vurderinger på hvorfor det er forskjell på dette. Utsende på garasje gis heller ingen krav til utforming i felt B, men det gjøres det i BF13. Det er ikke definert noen høyde på naust. Hvorfor ikke? Konsekvensene av tillatte høyder og BYA, og hvordan det kan påvirke Leiasundets kulturmiljø må vurderes bedre.</p>	<p>Høyde angitt i forslag til bestemmelser som var lagt ut til offentlig ettersyn er feil, og skal være 7,8 m. Dette er endret, og er nå i tråd med bestemmelsene som har vært gjeldende siden 2005. Høyde på boligene på eiendom gnr 15, bnr 86 er vurdert ut fra eiendommens karakter, beskaffenhet og bakenforliggende høyde. I planområdet er det andre bygninger som er høyere enn den høyde det refereres til i merknaden. Slik at foreslåtte høyder er en avveining av det ovennevnte.</p> <p>30% BYA er gjeldende utnyttelse for flere av delområdene i planen. Dette er et nytt område som det er gitt åpning for at kan bebygges med boliger. Det må vurderes særskilt for hva som kan passe inn her. I tillegg vil det selvsagt være relevant hva det er åpnet for av tomteutnyttelse i resten av planområdet også. Også regionale og statlige føringer skal vurderes. Ikke alt dette nedfelles i tekst eller i plandokumenter, men ligger til grunn i alle planarbeider etter plan- og bygningsloven. For eiendom gnr 15, bnr 86. vil biloppstillingsplasser måtte inngå i utregningen av BYA i tråd med gjeldende målregler og grad av utnyttning. Derfor er det også mer riktig med en høyere utnyttelse av eiendommen.</p> <p>Høyde på garasje er endret til 4 m i reviderte bestemmelser på lik linje med eiendommen det refereres til. Selv om denne ligger et helt annet sted i planområdet. Dette er gjort da en ser at det vil være en enda bedre tilpassing til de bygde omgivelser, og viktig å sikre at garasjebyggene underordner seg boligbyggene på eiendommen. Utforming og etasjeantall er også tatt inn nettopp for å sikre og presisere det ovennevnte. Det er</p>
--	--	---	--

		<p>8. Manglende begrensinger på plassering av boliger og garasje Det legges ingen begrensninger på plassering av boliger og naust - e.g. slik som det gjøres i andre deler av Leiasundet der hus skal være parallelt med sjø og naust med møneretning vinkelrett på sjø - også dette uten noen begrunnelse. Dette må vurderes konsekvensene av.</p> <p>9. Allerede tillatt naust utenfor tomtgrense og mulig påvirkning av infrastruktur Det er i planforslaget tegnet inn naust utenfor dagens bygge- og tomtgrense og dette allerede før en har utført nødvendige vurderinger av konsekvenser og søknader - e.g. Lyse, marinarkeologiske undersøkelser, vurderinger av naturmangfoldloven, trafikk etc. Lyse skriver i sin høringsuttalelse «Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av areal/plass til ny trase, nettstasjon/noderom/energisentral, kabelskap mv. Ny trase/plassering må avklares med Lnett, og det må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det Lnett har for eksisterende infrastruktur». Ved tomt 15/86 er det fremdeles luftspenn, og i sjøen går det kabel i sjøen hvor det i dag informeres om at det er ankring forbudt. Det er umulig å se om mulig utfylling i sjø og naust som allerede er tegnet inn kommer i konflikt med Lyse sin eksisterende infrastruktur. Dette må vurderes bedre før en kan tillate innsendte innspill i planbestemmelsen.</p> <p>10. Marine ressurser og marint miljø</p>	<p>også andre boligområdet i planområdet som kan bebygges med BYA 35%. Tillatt BYA er avhengig av tomtens beskaffenhet, beliggenhet og hvordan omkringliggende bebyggelse er. Eiendommen inngår ikke i hensynssone kulturmiljø, men vil likevel være i nærheten av kulturmiljøet i Leiasundet. Derav bestemmelser som sikrer at bebyggelsen skal være tilpasset omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Det skal angis byggeområde for plassering av boligbygg og andre bygg noe som også er gjort på eiendommen. Naust er angitt at skal være plassert vinkelrett mot sjø. Plassering av boligbygningene må endelig avklares i byggesaken, men skal plasseres innenfor vist byggeområde, og må forholde seg til tillatt utnyttelsesgrad.</p> <p>Det tillates oppført naust som på alle andre boligtomter som ligger til sjøen i Leiasundet. Naust kan ikke etableres før planen er vedtatt, og før det foreligger tillatelse etter pbl kapittel 20.</p> <p>Naust er plassert på en del av eiendommen som inngår som bebyggelsesområde. De andre forholdene som påpekes er allerede besvart under det som gjelder naturmangfold.</p> <p>Når det gjelder Lyse er det forhold som må avklares i byggesaken</p> <p>Allerede kommentert under naturmangfold. Se også svar gitt til Fiskeridirektoratets sin uttalelse.</p>
--	--	--	---

		<p>Kommentaren fra Fiskeridirektoratet påpeker at planens eventuelle virkninger på marine ressurser og marint miljø må beskrives og vurderes. Kommunen sier de vurderer dette i pkt 7.6 og forholdet til kravene i naturmangfoldloven §§ 8 12. Punkt 7.6 må sies å være mer en beskrivelse enn en vurdering. Kommunen sier også at tiltakene er tatt ut fra andre hensyn enn til naturmangfold. At dette innspillet inkluderer mulighet for utbygging ut i sjø av brygge, kai og naust, burde basert på kommentaren fra Fiskeridirektoratet tilsi at dette må vurderes bedre.</p> <p>11. Uteoppholdsareal I punkt 6.6 sies det at uteoppholdsareal er nok på eget område, men for tomt 15/86 med foreslått boligmasse vil det være minimalt areal igjen uten at kai/brygge blir godkjent. Dette burde vært vurdert bedre.</p> <p>12. Sjøvertsferdse Det åpnes for at naust på vestsiden kan bygges helt ut i sundet og utenfor dagens brygge, med båt ved brygga vil det da være mulighet for å hindre trafikk i sundet? Kystverket påpeker at det må tas hensyn til sjøvertsferdse, og det må ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Dette er ikke vurdert spesifikt for tomt 15/86.</p> <p>13. Sikringsone Det kan se ut som at tiltaket går ut over inntegnet sikringsone/faresone uten at det er beskrevet eller vurdert.</p> <p>Merknad til høring: Forslaget for tomt gnr/bnr. 15/86 kan ikke inkluderes i reguleringsplan for Leiasundet før en har gjennomført grundigere vurderinger av konsekvenser. Dette er i et lite lokalsamfunn, med hensynsone. Antallet vurderinger som bør gjennomføres før en sier ja til et tiltak av et omfang som på tomt 15/86, tilser at dette innspillet ikke kan inkluderes i reguleringsplanen i sin nåværende form.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og Statsforvalteren påpeker at det da må tas særlig hensyn til standsonevern, natur-og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og annen allmenne interesser. 	<p>Tillatt tomteutnyttelse vil gi tilstrekkelig uteoppholdsareal.</p> <p>En kan ikke se at etablering av naust med tilhørende brygge, vil hindre den type sjøtrafikk som er i området. Tiltak i sjø må også avklares etter havne- og farvannsloven.</p> <p>Dette er ivaretatt i bestemmelsene, og en ser ikke det som nødvendig å utdype det mer enn det som gjelder for selve hensynssonen med tilhørende bestemmelse, jf. bestemmelsene § 6.1.2. De andre punktene er allerede kommentert ovenfor.</p>
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Fiskeridirektoratet påpeker at eventuelle virkninger på marine ressurser og marint miljø, øvrige interesser og næringer må beskrives og vurderes. • Rogaland fylkeskommune etterlyser en trafikkanalyse. Veistrekke knyttet til 15/86 er ikke spesielt belyst i kommunens trafikkanalyse selv om veistrekke er meget uoversiktlig. • Stavanger maritime museum har uttalt at det i sjøarealene er et høyt potensial for funn av automatisk freda kulturminner, og det er allerede gjort funn i sjøen ved tomte. Allikevel innebærer reguleringsplanen utvidet byggegrense fra matrikkel og allerede godkjent naustplassering utenfor dagens tomtegrense. • Lyse påpeker at deres infrastruktur ikke skal endres, men det ser ut til at naust på østsiden er tegnet inn i området der sjøkabel går. • Det er i punkt 7.16 i planbeskrivelsen nevnt interesse motsetninger uten å gjøre noen vurdering av tiltak for å løse disse interesse motsetningene for tomt 15/86 • I punkt 7.17 Avveining av virkninger beskrives interesse motsetninger, men det er vanskelig å se vurderingene og hvordan hensynene er vurdert mot hverandre og hvilke tiltak som må iverksettes basert på dette for tomt 15/86. <p>Vurderinger av konsekvenser knyttet til gnr./bnr.15/86 er ikke tilstrekkelig belyst og en kan ikke ta denne tomte med i denne form som en del av reguleringsplan for hele Leiasundet. Denne tomte krever en bedre vurdering av innspillet. En vurdering som kan belyse alle konsekvenser knyttet til noe som i Leiasund-sammenheng faktisk er en stor endring på et lite lokalsamfunn, og som kan påvirke kulturmiljøet. En egen detaljreguleringsplan kan være en mulighet for å vurdere konsekvensene av denne fortetting som en helhet, en kan be om visualisering av tiltaket og iverksette tilpassede avbøtende tiltak. Eller en kan be eier sende inn en søknad om rammetillatelse. Da vil en også ha kontroll på at tiltaket gjennomføres innen en bestemt tidsperiode.</p> <p>Det er krevende som interessant å sette seg inn i alt materialet kommunen har lagt ut til høring. For tomt 15/86 er det spesielt krevende da tomte er nevnt både her og der i planen, og det er spesielt krevende når en ser at innspillet blir tatt med i planen uten videre oppfølging og vurdering fra kommunen. Når en vet hvor langvarig og grundig en søknadsprosess om rammetillatelse kan være, og det vet</p>	<p>Forslag til utbygging av eiendommen har fulgt og følger lovpålagte prosesser. Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl kapittel 20 kan først sendes inn etter at planen er vedtatt.</p> <p>Det er mye som skal utarbeides og belyses i et planarbeid, og dermed krevende å sette seg inn i alt. Det refereres til krevende søknadsprosesser og rammetillatelser i merknaden. Bygger man etter en gjeldende reguleringsplan vil det som regel være ganske kurant å få tillatelse. Men vil det man ønsker å bygge ikke være i samsvar med reguleringsplanen for området, vil tiltaket være avhengig av dispensasjon fra de aktuelle forholdene den enkelte sak krever. Og dispensasjonssaker kan være svært krevende. Vil også vise til plan- og bygningsloven med tilhørende veiledning for hva en reguleringsplan er</p>
--	--	---	--

		<p>jeg, der det blir ført referat fra alle møter og der alt må visualiseres med skisser etc. er det uforståelig at et tiltak som foreslått på tomt 15/86 kan tas med uten videre vurdering.</p> <p>For å forsøke å forstå innspillet bedre har jeg bedt om å få tilsendt alt materiale kommunen har. Det er krevende å se utviklingen basert på det lille materialet jeg har fått tilsendt. Men det å sende et innspill til reguleringsplan, med situasjonsplan og forslag til bestemmelser, krever tilsynelatende lite til ingen dialog, og det å dermed få utvidet tomtegrenser ut i sjø og bygge utover byggegrense virker veldig lett sammenlignet med å søke om en rammetillatelse. Denne tilnærmingen kan umulig være positivt for et lite samfunn som Leiasundet og Kvitsøy.</p>	<p>og hva en søknad etter pbl kapittel 20 er. En kan også nevne at en plan fra 2005 vil nødvendigvis ikke klare å være oppdatert iht alle nye regler og føringer som vedtas. Det tar tid og er ressurskrevende å revidere eldre planer.</p> <p>Administrasjonen har sendt over det man har klart å oppdrive av informasjon som har vært etterspurt. Revisjonen av reguleringsplanen følger lovpålagte prosesser, og innspill har vært sendt i tråd med disse prosesser. Alle krav til høringer og muligheter for å komme med sine innspill og merknader er også ivaretatt.</p>
14	S.Møllegaard på vegne av eiere av gnr/bnr 15/102-110	<p>1. o_SMS3.</p> <p>a. o_SMS3 er offentlig, hvor det er tinglyst festerett for sjøhus og båtfeste. Hele o_SMS3 er del av småbåthavn.</p> <p>b. Småbåthavn. Ref. reguleringsbestemmelser § 5.1.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMS1- 5); Innenfor o_SMS3 tillates det etablert kai/molo for småbåtanlegg. Fjerning av masse for å oppnå nødvendig dybde kan tillates. Vi refererer til brev fra "Longøy Vel" datert hhv. 14.02.2004 og 01.06.2004, samt møter med Kvitsøy kommune, hhv. 09.02.2004, 17.06.2004 og 03.01.2006. Alle våre tomter er kjøpt med tinglyst festerett for sjøhus og båt i felles båthavn integrert i boligfeltet. Med referanse til nevnte korrespondanse, samt avholdte møter minner vi om at etablering av småbåthavn anses som ikke oppfylt av Kvitsøy kommune. Til orientering kommuniserte "Longøy Vel" på vegne av tomteeiere med festerett i småbåthavn.</p> <p>2. Kai/molo for småbåtanlegg. Forslag til reguleringsplan ivaretar ikke behovet for skjerming av småbåthavn i ende sør. Kommunen har blitt gjort kjent med mangelen tilbake i 2004 (ref. korrespondanse og møter nevnt i pkt.1 over).</p> <p>Følgende punkter foreslås innarbeidet i ny reguleringsplan:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tas til orientering. • Administrasjonen har forsøkt i flere omganger å få oversendt korrespondanse det refereres til uten respons. Selve etableringen/realiseringen av småbåthavn er ikke en del av planarbeidet. • Tatt hensyn til i reviderte planbestemmelser.

		<p>a. Reguleringsplan ivaretar muligheten for en fremtidig skjerming av småbåthavn fra sør.</p> <p>b. Reguleringsplanen må åpne for skjerming også i nordre ende. Her kan det være aktuelt å ankre bølgedemper (betongbrygge) øst-vest i område hvor det allerede er inntegnet brygge/fylling i nåværende reguleringsplan. Vi ser da for oss en flytebryggeløsning på nordside av bølgedemper.</p> <p>3. FRI1 / Friluftsområde (o_FV) Vi kan ikke se at en omregulering av o_SMS3 (nordre ende) til o_FV er akseptabelt før en evt. løsning for småbåthavn (o-SMS3) er avklart.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tatt hensyn til i reviderte planbestemmelser.
15	<p>Brit Lillian Nordbø og Thomas Abrahamsen Sundheim</p> <p>Gnr./bnr 15/97</p> <p>20.06.2024</p>	<p>Gnr 15. bnr. 97 har mulighet for å bygge naust/sjøhus på eiendommen, eiendommen har ikke tinglyst rett på båt plass på området regulert til småbåthavn. Vi antar at tanken har vært at denne eiendommen skal ha båt plass i forbindelse med eget naust. Gnr 15. bnr. 97 har sjølinje på deler av tomten, men ikke byggegrenser ned til sjø. Dette har derimot eiendommene 15/95 og 15/96. Vårt innspill er å legge byggegrenser ned til sjø for eiendom 15/97, slik at naust/sjøhus blir ivaretatt av reguleringsplanen og ikke i en dispensasjonssøknad. Dersom dette blir ivaretatt gjør en endringer gjennom planlegging og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner, slik som Statsforvalteren i Rogaland kommenterer i uttalelsen til dispensasjonen i rammetillatelsen for oppføring av ny bolig med garasje 15/97 datert 23.04.2024.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Selv om byggeområde for bolig fortsatt er vist, så ligger byggegrense i formåls grense mot sjø for gnr./bnr. 15/97, og åpner for etableringen av naustet uten krav om dispensasjon.

