

PLANID 2021002 KVITSØY KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR LEIASUNDET

MERKNADSHEFTE VED VARSEL OM OPPSTART OG UTVIDET PLANOMRÅDE

Oppstart av planarbeidet av detaljreguleringsplan for Leiasundet, planID 2021002, ble varslet på Kvitsøy kommune sine nettsider, og i brev til berørte grunneiere og offentlige myndigheter, 23.12.2021. Frist for å komme med innspill var 10.02.2022. I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn totalt 13 merknader – 8 fra offentlige myndigheter og 5 fra private personer.

Etter innspill fra arbeidet med *Kulturhistorisk stedsanalyse – DIVE analyse for Kvitsøy* om å utvide hensynssone for kulturmiljøet på Leiasundet til klyngetunene, ble det 04.07.2022 varslet utvidelse av planområdet, øst på Krossøy. Varsel om utvidet plangrense ble lagt ut på Kvitsøy kommune sine nettsider, og sendt i brev til grunneiere i området, samt offentlige myndigheter. Frist for å komme med innspill ved utvidelse av planområdet var 19.08.2022. I forbindelse med utvidelse av planområdet kom det inn totalt 8 merknader – 4 fra offentlige myndigheter og 4 fra private personer.

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

1.1 Varsel om oppstart 23.12.21–10.02.22

Sak	Avsender	Oppsummering av merknad	Kommentar
	Offentlig		
1	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 24.12.2021	<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	Fiskeridirektoratet 24.01.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Det er registrert svært viktige forekomster av skjellsand innenfor planområdet samt låssettingsplass ikke lang unna. Det kan også utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i og nær Leiasundet, foruten notfiske etter makrell, sei, sild og brisling ifm. med låssettingen. > Dersom man videre skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp i sjø. Det er viktig at livet i vannet som t.d. egg, larver, vegetasjon tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. > Skjellsand regnes som en ikke-fornybar ressurs innenfor overskuelige tidsrammer, og er også sett på som en viktig ressurs i en større økologisk sammenheng. > Det er lite informasjon/opplysning om tiltak og formål i varselet, slik at det er vanskelig å bedømme om nye planer vil berøre fiskeri- og havbruksinteresser. Men f.eks. mudring vil være svært uheldig ved tanke på skjellsand. > I varselet framgår at man har konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning. De forutsetter uansett en tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av planens eventuelle virkninger på marine ressurser og marint miljø, øvrige interesser og næringer, jf. plan og bygningsloven § 4-2 første ledd forelegges. 	<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 molo ved småbåtanlegg vest i Leiasundet, som videreføring av gjeldende plan > Selv om det ikke er krav til konsekvensutredning, tar planbeskrivelsen for seg aktuelle konsekvenser for naturmangfold, i kapittel 7.6

		<ul style="list-style-type: none"> > For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør eventuelle inngripende tiltak og arbeider foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro. > Ved tiltak i sjø, eller med virkning til sjø, forutsetter vi tilstrekkelig avbøtende tiltak mot forurensing, avfall, plastforsøpling, avrenning og skadelige utslipp mv., og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene. > Ber om å bli inkludert videre i planarbeidet. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanbestemmelse § 3.5 sikrer at arbeid i sjø skal foregå på vinterhalvåret. > Reguleringsplanbestemmelse § 3.5 sikrer at tiltak i sjø skal være etablert iht. miljøkrav og evt. andre vilkår gitt etter forurensningsloven § 16 og havne- og farvannsloven §§ 14–16.
3	Rogaland fylkeskommune Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen 07.02.2022	<ul style="list-style-type: none"> > De minner om at det for alle planer skal utarbeides planinitiativ og at dette skal følge med varsel om oppstart. > Det må lages en trafikkanalyse som sier noe om trafikksituasjonen i området, og om det er behov for tiltak eller veiutbedringer på det offentlige veinettet. Analysen bør omtale trafikkavvikling, trafiksikkerhet, skolevei, tilbud for gående og syklende og kollektivdekning. > Veianlegg innenfor planområdet må dimensjoneres i tråd med krav fra gjeldende håndbok <i>N100 Veg- og gateutforming</i>. > Sanering av avkjørsler bør vurderes i forbindelse med planarbeidet. Eksisterende avkjørsler som skal opprettholdes bør merkes med symbol for avkjørsel på plankartet, og avkjørsler som skal stenges bør merkes som stengt på plankartet. > Siktlinjer og hjørneavrunding i kryss og avkjørsler bør målsettes på plankartet. > Planen for Leiasundet må ses i sammenheng med <i>Detaljreguleringsplanen for E39 Rogfast</i>. Kjørebanebredden og fortauet i denne bør videreføres sør for eiendommene gnr./bnr. 15/31 og 15/34, frem til krysset med Langøyveien. 	<ul style="list-style-type: none"> > Det er utarbeidet et trafikknøttat, vedlagt planforslaget, som gjør rede for dagens trafikksituasjon i planområdet, og relevante tema som tilkomst til boliger, og forslag til tiltak for å bedre trafikksituasjonen i planområdet > Det er ikke funnet anledning til sanering av noen eksisterende avkjørsler, da det er svært begrenset med tilkomst til boliger langs veiene i planområdet. Punktsymbol for avkjørsel i plankartet er benyttet der det åpnes for etablering av ny avkjørsel, samt visning av eksisterende avkjørsler ved boligbebyggelse vest for Langøyveien. > I større vegkryss og avkjørsler er frisktsoner målsatt. Svingradier er i utgangspunktet ikke målsatt, da formålsgrenser for kjøreveger i stor grad følger bygd situasjon, med varierende utforming. > Kjørebane, fortau og annen veggrunn langs Fv. 4692 frem til Langøyveien følger dimensjoner fra gjeldende plan for <i>E39 Rogfast</i>, samt tilpasning til bygd situasjon og eiendomsgrenser til gnr./bnr. 15/31 og 15/35. Fortau er snevret inn langs Langøyveien av hensyn til tilgrensende landbruksområde.

		<ul style="list-style-type: none"> > Iht. N100 kan fv. 4692 klassifiseres som en L2 vei. Kjørebanelen innenfor planområdet bør reguleres med bredde på 4,5 meter, bortsett fra der det er krav om breddeutvidelse eller annet. > Det må reguleres inn annen veigrunn langs begge sider av fv. 4692 med bredde på minimum 1 meter. Arealet skal ta opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikre mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veiutbedring. > Grøft, skråning og fylling mot sideterreng må reguleres inn på plankartet og behovet for arealer til rigg- og anleggssoner må vurderes som en del av planarbeidet. > De anbefaler at byggegrensen i den gjeldende reguleringsplanen for Leiasundet videreføres. Disse må målsettes. > I forbindelse med tiltakene må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Reguleringsbestemmelsene må sikre at alle planer for tiltak som berører fv. 4692 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. > Tiltak som berører fylkesveien krever gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått før byggestart, og dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. > De ber om at nødvendige avklaringer som gjelder fylkesveien gjøres før planen legges ut på høring. 	<ul style="list-style-type: none"> > Fv. 4692 reguleres likt gjeldende plan for E39 Rogfast, og vegbredde videreføres fra denne. Øvrige veger følger bygd situasjon. Kryss mellom Fv. 4692 og Kråggøyveien er i dag en stor asfaltert flate, men er i gjeldende reguleringsplaner justert til vegsving og gang-/sykkelveg. Regulert sving i veg er utvidet noe, fra 3,5 til 4,5 m bredde, for å bedre sikt rundt hjørne på bebyggelse. > I planforslaget er det ikke åpnet for fylket sitt erverv langs Fv. 4692, og vegformål følger i stor grad bygd situasjon, uten annen veggrunn. Unntak er langs Fv. 4692 til kryss med Langøyveien, der det skal etableres fortau sør for vegen, og annen veggrunn er sikret langs dette, iht. merknad fra fylkeskommunen. > Det er vurdert som at det ikke er behov for å regulere rigg- og anleggsområde som del av reguleringsplanen, og at eventuelt behov for areal til etablering av fortau langs Fv. 4692 og Langøyveien sikres i privatrettslig avtale med grunneier. > Byggegrenser mot vei er målsatt i reguleringsplankartet > Reguleringsplanbestemmelse § 5.2.1 sikrer at «alle tiltak som berører fylkesvei skal forelegges vegmyndighet, før byggetillatelse kan gis.» > Jf. over sikrer planbestemmelsene at alle tiltak som berører fylkesvei, skal forelegges vegmyndighet. Eventuelle tekniske tiltak langs fylkesvegen spesifiseres ikke i reguleringsplanen, da disse uansett krever særlig tillatelse etter vegloven § 32.
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4	Rogaland Fylkeskommune Seksjon for kulturarv 18.02.2022 og 02.03.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Da formål og planavgrensning er like varslet oppstart i 2016/2017, vises det til uttalelser gitt den gang: > 29.04.2016 – se 4.1 > 08.05.2017 – se 4.2 > Ved en inkurie ble ikke innspill fra Stavanger maritime museum tatt med i uttalelsen datert 18.02.22, og ettersendt 02.03.2022: > 10.02.2022 – se 4.3. 	
4.1	Rogaland Fylkeskommune Seksjon for kulturarv 29.04.2016	<ul style="list-style-type: none"> > Stavanger maritime museum har uttalt at sjøarealene er et høyt potensial for funn av automatisk freda kulturminner. Om planen åpner for tiltak i sjøen, er det aktuelt å kreve en marinarkeologisk undersøkelse. > Innenfor planområdet, ligger Kvitsøy kapell, ruin av en middelaldersteinkirke med kirkegård id nr. 44305, samt et steinkors sør for kirkeruinen, id. 64459. Kirkestedene er svært sårbare for både direkte inngrep og endring i omgivelsene. Derfor er det svært viktig at de nærmeste omgivelsene sikrer en god ramme rundt kirkestedet og korset, iht. tilbakemelding fra Riksantikvaren. > Middelalderkirkestedets og steinkorset må reguleres til LNFR – underformål <i>kulturminner og kulturmiljø</i>, i kombinasjon med hensynssone d), SOSI-kode 730, <i>båndlagt etter kulturminneloven</i>, på plankartet til detaljreguleringsplanen og bestemmelser mot alle inngrep i grunnen, og krav til at søknader om inngrep sendes kulturminnemyndighet. > I gjeldende reguleringsplan bestemmelse § 3 – <i>spesialområdet for bevaring</i>, SP2 – er det tillatt pløying til 35 cm under dagens markoverflate utenfor den naturlige høyden med tuften etter Klementsirken. Dette kan ifølge Riksantikvaren videreføres. > Riksantikvaren understreke at Kvitsøy kapell med tilhørende kirkegård og steinkors er av nasjonal verdi, at en i den videre planleggingen tar tilbørlig hensyn til dette, inkludert at en vurderer virkninger av utbygging også ut over direkte arealkonflikt. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget ivaretar de kjente automatisk freda kulturminnene steinkorset ID 64459, en kirkeruin ID 44305 og Kråggøyvågen ID 213287 gjennom arealformål <i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i> (planbestemmelser § 5.4.3) samt båndleggingssone H730 <i>Båndlegging etter lov om kulturminner</i>, med bestemmelser mot fysiske inngrep (planbestemmelse § 6.3.1), iht. merknader fra Rogaland fylkeskommune. > Reguleringsplanforslaget åpner for videre landbruk på område KMV, med en maksimal pløedybde på 20 cm, iht. nyere merknad fra Rogaland fylkeskommune, datert 08.11.2022, ved varsel om utvidet plangrense (sak 2)

		<ul style="list-style-type: none"> > I området rundt kirkestedet og korset er det tidligere funnet et sverdhjalt, og det er vurdert at den dyrka marken i området har stort potensiale for ytterligere funn av automatisk freda kulturminner. Området er derfor ikke egner til reguleringsformål LNFR, uten ytterligere begrensninger, da dette kan skade eventuelle kulturminner. Området bør i reguleres til formål <i>kulturminner og kulturmiljø</i>, og fylkeskommunen bidrar gjerne med forslag til tilhørende bestemmelser som sikrer fortsatt jordbruksdrift. > De informerer om at dersom hensynet til eventuelle kulturminner under markoverflaten ikke blir til strekkelig ivaretatt i reguleringsplan, vil det bli stilt krav om arkeologisk registrering. Kostnadene som er forbundet med registreringen betales av tiltakshaver. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget åpner for videre landbruk på område KMV, med en maksimal pløvedybde på 20 cm, iht. nyere merknad fra Rogaland fylkeskommune, datert 08.11.2022, ved varsel om utvidet plangrense (sak 2) > Tas til orientering
4.2	Rogaland Fylkeskommune Seksjon for kulturarv 08.05.2017	<ul style="list-style-type: none"> > Fylkesrådmannens er positiv til videreføringen av hensynssonen. > Fylkesrådmannen har tidligere anbefalt å regulere den verneverdige bebyggelsen øst for veien med hensynssone, for å fremheve sammenhengen i området, i stedet for å sikre de verneverdige bygningene innenfor planområdet gjennom generelle bestemmelser. Fylkesrådmannen mener det er uheldig å ikke utvide hensynssonen for å ivareta hele den verneverdige bebyggelsen som en viktig del av Kvitsøys identitet og særpreg. > Kommunen oppfordres derfor til å revurdere dette, og som et minimum utarbeide noen generelle bestemmelser som går på bevaring av SEFRAK utenfor hensynssone i planområdet for å sikre bevaring av verneverdige enkelthus og bygningsmiljøer. > Fellesbestemmelse § 4.2, og sammenheng med § 4.3, er svært uklare. Fylkesrådmannen mener bestemmelsene bør konkretiseres, f.eks. med at det er tre, skifer og tegl som menes med materialvalg i tråd med tradisjonell byggestil. > Fra gjeldende plan er det også videreført et område avsatt til industriformål, uten at det er nevnt type industri. Dette er i utkant av verneverdige bebyggelse, og det bør stilles strengere føringer for tiltak og utforming av bebyggelse innenfor området. Det bør være krav om saltak, gesims- og mønehøyde. Det står ikke noe om sjøhus i verneklasse B innenfor området, og det å bevare denne vil være sentralt for opplevelsen av sjørekken, og førsteinntrykket av området. 	<ul style="list-style-type: none"> > Planområdet er utvidet mot øst for å inkludere klyngetun på Krossøy, etter innspill fra Rogaland fylkeskommune og <i>Kulturhistorisk stedsanalyse – DIVE analyse for Kvitsøy</i> > Det er utarbeidet en formingsveileder for Leiasundet, lagt ved planforslaget, som konkretiserer handlingsrommet innenfor de generelle fellesbestemmelsene. Konkretisering av materialvalg inngår her. > Industriformål på gnr./bnr. 15/3 og 15/17 er videreført i fra gjeldende plan. <i>Kulturhistorisk stedsanalyse – DIVE analyse for Kvitsøy</i> peker på at brisling- og hermetikkfabrikken til Kvitsøy Preserving fra 1920 er et fremmedelement, med stor endringskapasitet. Reguleringsplanforslaget viderefører planbestemmelser fra tidligere planer for området, da det ikke er kommet noen særlige

		<ul style="list-style-type: none"> > De er positive til regulering av automatisk freda kulturminnene id. 44305 og 64459 til hensynssone H730 og bestemmelser i tråd med Riksantikvarens forslag. Det er også positivt at det ikke legges opp til større endringer i nærmiljøet rundt kulturminnene. > Det er gjort en ny befaringsplan av planområdet, og det er gjort justeringer av kulturminnelokalitetene id. 64459 og 44305 i den nasjonale kulturminnedatabasen. Det forutsettes at hensynssone H730 justeres i samsvar med ny plassering. > I kommunens kommentarer til merknadene datert 10.03.17 står det at middelalderkirkestedet og steinkorset skal reguleres til formål <i>kulturminner og kulturmiljø</i> i kombinasjoner med hensynssone H730. I planforslaget (kart og bestemmelser) er imidlertid kulturminnene regulert til formål <i>landbruk</i>. Fylkesrådmannen gjør derfor regning med at dette er en glipp og forutsetter at kommunen endrer kart og bestemmelser til <i>kulturminner og kulturmiljø</i>. > I bestemmelse § 8.1.1 til landbruksformål LL5 tillates det etablert sti fram til middelalderkirken og steinkorset. Vi er informert om at det gjelder en eksisterende sti. Fylkesrådmannen mener det bør gå klarere frem av teksten at det ikke er tillatt å opparbeide ny sti som ved å grave, gruse eller asfaltere. > Stavanger maritime museum anser kulturminnehensynet ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene. 	<p>innspill om ønsket endret rammebetingelser for området fra grunneiere.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget ivaretar de automatisk freda kulturminnene steinkorset ID 64459 og kirkeruin ID 44305 gjennom arealformål <i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i> samt båndleggingssone H730 <i>Båndlegging etter lov om kulturminner</i>. > Avgrensning av båndleggingssone rundt kulturminnene er justert iht. siste innspill fra Rogaland fylkeskommune, datert 08.11.2022 > Middelalderkirkestedet og steinkorset er i planforslaget regulert til arealformål <i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i> samt båndleggingssone H730 <i>Båndlegging etter lov om kulturminner</i>. > Tursti til steinkorset er i dag opparbeidet. Da denne går over privat grunn er det et mål for reguleringsplanforslaget å sikre offentlig tilgjengelighet til denne turstien. Arealet av stien o_FV, som skal sikre offentlig tilgang på turstien, følger av eksisterende tursti. Videre tursti (bestemmelsesområde #1) til Stevelsholmen, følger trasé fra <i>Kulturhistorisk stedsanalyse – DIVE analyse for Kvitsøy</i>.
4.3	Rogaland fylkeskommune 02.03.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Epost fra Stavanger maritime museum, 10.02.2022, til Rogaland fylkeskommune > Stavanger maritime museum vurderer potensiale for funn av freda marine kulturminner innenfor planområdet som høyt. > Det vil derfor bli kreve en marinarkeologisk registrering dersom sjøarealer reguleres til småbåthavn, havneområde, eller andre formål som medfører moringer, flytebrygger, mudring, fylling etc. 	<ul style="list-style-type: none"> > Da Kvitsøy kommune er forslagsstiller for reguleringsplanen, men eventuelle tiltak i sjø vil initieres av grunneiere, er det i reguleringsplanbestemmelsene satt krav til

		<ul style="list-style-type: none"> > De avventer planforslag før de tar stilling til krav om undersøkelser. 	<p>gjennomføring av marinarkeologisk registrering før tillatelser kan gis til de spesifikke tiltakene i sjø som planen åpner for. Dette gjelder særlig § 5.1.9 for formål <i>Småbåtanlegg i sjø og vassdrag</i>.</p>
5	<p>Lnett, på vegne av Lyse Neo, Lyse Fiber og Lnett 04.01.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Lyse Fiber AS har ingen merknader, men påpeker at eksisterende infrastruktur må ivaretas. > De informerer om at det må inngås «Nær ved»-avtale i god tid før eventuelt gravearbeid, samt informasjon om gravemelding og kabelpåvisning. > Dersom planen utløser behov for å flytte eksisterende infrastruktur må det settes av plass til dette, og ny trasé må avklares med Lnett. Rettigheter knyttet til infrastrukturen må opprettholdes. > Nybygg må planlegges slik at brannkrav blir ivaretatt. > Adkomst til deres anlegg må ikke forringes. > Det må ikke iverksettes tiltak som fører til endring av overdekning over kabler/rør, eller redusert høyde opp til luftledninger. > De informerer om byggeforbudssone over rør- og kabeltraséer, og informerer om at det ikke må planlegges tiltak over disse. > Elnett har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i og ved området. Elektriske anlegg vil generere magnetfelt, og tiltakshaver bør vurdere hvordan dette kan hensyntas. Grenseverdien for magnetfelt er 200 μT. Det stilles krav til utredning dersom det i framtidige bygninger for varig opphold forventes årsgjennomsnitt feltnivåer over 0,4 μT. 	<ul style="list-style-type: none"> > Tas til orientering > Ifm. oppføring/behandling av byggesaken for boligbebyggelse på gnr./bnr. 15/86, må plassering/ev. flytting av Lyses ELnett sin 24 kV sjøkabel øst i Leiasundet avklares. Reguleringsplanen åpner ikke for tiltak som skal få påvirkning på deres rettigheter > Eneste nybygg som planen aktivt åpner for er ny boligbebyggelse på gnr./bnr. 15/86, som planlegges med minimum 8,0 meter mellom ny bebyggelse. Øvrige krav er sikret i TEK17. > Planen åpner ikke for tiltak som forringer adkomst til Lnett sine anlegg > Tiltak i planen kommer ikke i konflikt med kjente rør- eller kabeltraséer > Det planlegges ikke nye tiltak nær eksisterende nettstasjon vest i Leiasundet. Faresone for høyspenningsanlegg (H370) videreføres i planen, med begrensning på etablering av rom for varig opphold nær nettstasjonen, jf. planbestemmelse § 6.1.3.
6	<p>Kystverket 20.01.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det må ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. 	<ul style="list-style-type: none"> > Planen åpner ikke for tiltak som vil ha særs påvirkning på fremkommelighet i farvann

		<ul style="list-style-type: none"> > De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. > Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. 	<ul style="list-style-type: none"> > 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. > Planbestemmelser sikrer at alle tiltak i sjø skal søkes særskilt etter favne- og farvannsloven, jf. generelle planbestemmelser § 3.5 og bestemmelser knyttet til <i>småbåtanlegg i sjø og vassdrag</i> § 5.1.9.
7	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 17.01.2022	<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. > Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. veileder. > Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. > Alle relevante fagutredninger må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. 	<ul style="list-style-type: none"> > 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. > Risiko- og sårbarhetsanalyse er lagt ved planforslaget, jf. pbl § 4-3.
8	Statsforvalteren i Rogaland 08.02.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Statsforvalteren stiller seg positivt til oppdatering av eldre reguleringsplaner, for grunnlag for videre utvikling. > Planarbeidet må samsvare med gjeldende kommuneplan. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan, med unntak av nytt fortau langs Langøyveien, som beslaglegger noe areal avsatt til landbruksformål. Hensynet til sikker

		<ul style="list-style-type: none"> > Ettersom planen ligger innenfor 100-metersbelte langs sjø, må det tas særlig hensyn til strandsonvern iht. pbl § 1-8. Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. > Statsforvalteren informerer om at det er registrert flere svært viktige naturtyper, som glansteppemose og flere fuglearter, i planområdet, og disse må hensyntas, samt vurderes etter nml §§ 8–12 > De peker videre på viktigheten av at planen legger til rette for barn og unge, og trygge trafikkforbindelser. > Allmennhetens tilgang til strandsonen i planområdet er allerede begrenset, og det er viktig at planen viderefører dagens muligheter, og ikke legger ytterligere begrensninger. > Hensyn til friluftsområder i planområdet må ivaretas, som tursti til steinkorset, tursti på Langøy og eksisterende lekeplass. 	<p>skolevei, trafikkforhold og parkering for bevegelseshemmede, gjester og fastboende uten parkeringsmulighet, er vurdert til å være viktig for Leiasundet. Tap av areal avsatt til landbruksformål er av lite omfang.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Planforslaget sine konsekvenser er beskrevet i planbeskrivelsen. Ifm. konsekvenser innenfor 100-metersbeltet trekkes særlig frem virkninger for landskap (kap. 7.2), kulturmiljø (7.5), natur (7.6) og friluftsliv (7.7). For alle utbyggingsområder er det i plankart spesifisert byggegrenser mot sjø – i hovedsak like de fastsatt i kommuneplanens arealdel. > Planforslaget gjør rede for kjente naturverdier i og nær planområdet i planbeskrivelsen (kap. 5.6), og planforslaget sine konsekvenser for disse (kap. 7.6). > Planforslaget sin virkning for barn og unges interesser er gjort rede for i planbeskrivelsen (kap. 7.10), med henvisning til videreføring av lekeplasser og rekreasjonsområder, samt forslag om ny infrastruktur for myke trafikanter jf. trafikknotat vedlagt planforslaget. > Planforslaget endrer ikke eierforhold langs sjø, i forhold til eksisterende situasjon. Turvegtrasé (bestemmelsesområde #1) søker å etablere offentlig tilgjengelig turveg til Stevelsholmen, og åpne allmennhetens tilgang til strandsonen. > Eksisterende tursti til steinkorset videreføres i reguleringsplanen (friområde o_FR), med tilhørende bestemmelser som sikrer offentlig tilgjengelighet til denne (planbestemmelse § 5.5.2)
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> > Statsforvalteren peker videre på at aktivt landbruk i området må hensyntas. > Planforslaget må inneholde en ROS-analyse, og særlig tema havnivåstigning og stormflo må vurderes. 	<ul style="list-style-type: none"> > Landbruksinteresser i planområdet er i størst konflikt med kulturverninteresser, og kostbare krav til arkeologisk undersøkelse om landbruket skal videreutvikles. Et kompromiss med kulturverninteressene er inkludert i planforslaget der det åpnes for videre landbruk på gnr./bnr. 15/8, med maksimum pløedybde på 20 cm (planbestemmelse § 5.4.3), iht. merknad fra Rogaland fylkeskommune ved utvidelse av planområde 08.11.2022. Noen landbruksområder blir også direkte råka av planforslaget, knyttet til etablering av fortau til Fv. 4692 og <i>Langøyveien</i> iht. kommuneplanen, og mer trafiksikker iht. svingradius i kryss <i>Krågøyveien</i>. > Planforslaget inkluderer risiko- og sårbarhetsanalyse, iht. pbl 4-3, og havnivåstigning og stormflo har vært førende for reguleringsplanarbeidet.
	Privat		
9	Erling Hviding Gnr./Bnr. 15/5 09.02.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier peker på at oppstart av reguleringsplanen for området akselererer deres ønske om å bygge om eksisterende sjøhus på gnr./bnr. 15/5 til bolig > Dagens sjøhus er gammelt og i dårlig forfatning, men er av fagfolk beskrevet som et grindabygg > Grunneier peker på at det vil være mulig å rive sjøhuset og bygge en hevet bolig på området, med ombruk av originale deler, med tilpasninger 	<ul style="list-style-type: none"> > Eksisterende sjøhus på gnr./bnr. 15/5 er videreført vernet som del av et helhetlig kulturmiljø i Leiasundet, som i gjeldende plan for området. Dette medfører at det ikke åpnes for riving av sjøhuset, da dette vil bryte med bestemmelsen om å bevare bebyggelsen slik den er (planbestemmelse § 6.2.1.2). Det åpnes dog for «Mindre endringer og tillegg som ikke endrer bygningene i hovedform, eller endrer karakteristiske særtrekk ved bebyggelsesstrukturen eller enkeltbygninger, kan tillates.»

		<ul style="list-style-type: none"> > Videre vises det til grunneiers mulighet for å kjøpe naboeiendom Gnr./Bnr. 15/93, og ønske om i fremtiden å bygge kombinert sjøhus/garasje her > Det er foreslått bryggeanlegg på sidene av sjøhus, samt 2 m brygge foran framtidig bolig for vedlikehold. Det vises til at denne utformingen vil ligge på samme linje som eksisterende brygger på naboeiendommer > Grunneier har oversendt to vedlegg med oversiktskart over sjøhus og forslag til ny bebyggelse og brygge 	<ul style="list-style-type: none"> > Eventuelt erverv av naboeiendom er et privatrettslig anliggende. Reguleringsplanen legger i utgangspunktet ikke andre restriksjoner for etablering av dette bygget enn byggegrense mot veg, og krav til at bebyggelsen tilpasses kulturmiljøet (planbestemmelse § 6.2.1.3). I tillegg vil krav fra Byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelde. > Planforslaget åpner for deler av den foreslått etableringen av brygger rundt sjøhuset på gnr./bnr. 15/5 og 15/93. Gjennom justering av formålsgrense og byggegrense mot sjø er det åpnet for 1,5m brygge mot nord, og 5 m brygge mot sør på gnr./bnr. 15/93. Brygger på siden av sjøhus er i tråd med prinsipp for brygger i Leiasundet, beskrevet i <i>Kulturhistorisk stedsanalyse – DIVE analyse for Kvitsøy</i>. I tråd med samme prinsipp er det ikke åpnet for brygge foran sjøhus, da dette vil redusere kontakten mellom sjøhuset og sjøen, og redusere særpreget ved sjøhusene i Leiasundet.
10	Erling Hviding Gnr./Bnr. 15/5 10.02.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier viser til gjeldende reguleringsplan sine bestemmelser for byggeområde bolig B9 på deres eiendom: I område B9 skal nye boliger ha en mønehøyde som ikke overskrider 1 m i forhold til eksisterende bolighus i området > Grunneier ønsker at det gjøres en vurdering av hvilke høyder som skal gjelde for området, i forbindelse med reguleringsplanen > Område B9 ligger på en høyde, og det vises til at det blir store miljømessige konsekvenser om området må sprenges bort for å etablere boliger med høyder i forhold til eksisterende boliger 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget fjerner det tidligere kravet fra BF7 og BF8 (<i>boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</i>, planbestemmelse § 5.1.2) om maksimum 1 meter over eksisterende bolighus, i tråd med merknaden. Det blir fortsatt stilt krav til at nye boliger skal tilpasses de bygde omgivelsene, samt ønske om å bevare landskapsformene.

		<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier peker på at boliger på høydedraget vil ha god bokvalitet på toppen av haugen, uten sjenanse for nære boliger > Grunneier ber om at bestemmelsen tas ut av planen, og at forholdet vurderes som del av planarbeidet > Grunneier har oversendt vedlegg med oversiktskart over byggeområde bolig B9 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget fjerner bestemmelsen knyttet til høyder for boligområdet.
11	Jone Holgersen 21.01.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier gir innspill på at det ikke foreligger detaljerte planer for bedring av parkering eller trafikksikkerhet, og stiller spørsmål om det finnes et bedre kart tilgjengelig 	<ul style="list-style-type: none"> > Ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet var det enda ikke utarbeidet plandokumenter som spesifiserte løsninger for parkering og trafikksikkerhet. Det er foreslått flere tiltak for temaene parkering og trafikksikkerhet som er beskrevet i et trafikknottat, vedlagt planforslaget, samt i planbeskrivelsen f.eks. i kapittel 6.2.2 og 6.3. Grunnet mangel på areal mellom den tette bebyggelsen i kulturmiljøet øst i Leiasundet, foreslås det ikke nye områder for boligparkering. Det oppfordres til at besøkende til Leiasundet benytter ny innfartsparkering ved påhugg til E39 Rogfast. Trafikksikkerhetstiltak i planforslaget inkluderer for eksempel opparbeiding av fortau langs Fv. 4692 og Langøyveien.
12	Björg og Magne Måen Gnr./Bnr 15/39 09.02.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier peker på at det i forbindelse med en byggesøknad for endring av fasade på boligbygg, samt oppføring av nytt sjøhus på tomten, er søkt om å endre overbygg over inngangsparti > De peker videre på at dagens avkjørsel fra tomten til veien ikke er ideell, men eneste mulighet for utbedring er å flytte vei lengre vekk fra huset 	<ul style="list-style-type: none"> > Både bolighus og sjøhus på gnr./bnr. 15/39 er i planforslaget videreført vernet som i gjeldende plan. Dette medfører, iht. planbestemmelse § 6.2.1.2, at det i utgangspunktet ikke åpnes for større endringer og tillegg som endrer bygningenes hovedform, med mindre det foreligger dokumentasjon på tidligere utseende som en kan tilbakeføre til. Reguleringsplanen tar ikke stilling til om foreslått skråtak over inngangsparti anses som en større endring, og om dette er tilbakeføring til et tidligere utseende. Dette må vurderes i byggesak. > Planforslaget åpner ikke for større justering av avkjørsel til veg, ta en større justering av vegen pga krav til frisikt vil beslaglegge mer dyrket mark på sørøstsiden av vegen.

		<ul style="list-style-type: none"> > Grunneiere ønsker å beholde eksisterende brygge foran sjøhuset, og ønsker at denne inkluderes i reguleringsplanen > Grunneier har oversendt vedlegg med skisser av ønskede tiltak og forklaringer 	<ul style="list-style-type: none"> > Bygd brygge foran sjøhus på gnr./bnr. 15/39 inkluderes ikke i reguleringsplanen, da dette ikke er et godkjent tiltak, og i strid med prinsipp 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 en 2 m brygge langs sørsiden av sjøhuset på gnr./bnr. 15/39.
13	Thor Hesselberg Gnr./Bnr. 15/86 23.05.22	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier viser til forslag til situasjonsplan utarbeidet av Arkitekt Manuela Hardy AS, samt forslag til planbestemmelser for etablering av boliger på Gnr./Bnr. 15/86 i henhold til formål i kommuneplanen > Oppsummert viser grunneiers forslag mulighet for å etablere 3 boligtomter på Gnr./Bnr. 15/86, med en utnyttelse på 35 % BYA hver, i tillegg til etablering av garasjer og naust. Det foreslås bestemmelser knyttet til bebyggelsens høyder og utforming, og tilpasning til øvrig bebyggelse 	<ul style="list-style-type: none"> > Oversendt situasjonsplan og forslag til planbestemmelser er lagt til grunn for regulering av boligformål (B) på Gnr./Bnr. 15/86, med tre boliger, garasjer, naust og kaianlegg. Planbestemmelsene til området, §§ 5.1.1 og 5.1.11, er noe justert ift. oversendt forslag. Største endringen i forhold til oversendt forslag er justeringen fra «et arkitektonisk moderne uttrykk som samtidig er tilpasset den eksisterende bebyggelse i Leiasundet» til «boligene skal gis et arkitektonisk uttrykk tilpasset den eksisterende bebyggelse i Leiasundet». Justeringen i formulering er gjort for å sikre at ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende situasjon, og aktivt tilpasser seg denne, iht. fellesbestemmelser for hele planområdet §§ 4.1–4.3.

1.2 Varsel om utvidet plangrense 04.07.22–19.08.22

Sak	Avsender	Oppsummering av merknad	Kommentar
	Offentlig		
1	Rogaland fylkeskommune Seksjon for kulturarv 19.08.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Det er registrert automatisk freda kulturminner innenfor det utvida planområdet, og det vil bli utført en befaring for vurdering av potensialet for ytterligere funn, før ny uttalelse. Kostnaden for befaring blir ikke belastet tiltakshaver. > De informerer om at det ikke kan stilles krav til arkeologisk registrering før utlegg til offentlig ettersyn, men oppfordres til å gjennomføre full registrering tidlig i planprosessen. Arkeologisk registrering belastes tiltakshaver jf. kulml § 10. 	<ul style="list-style-type: none"> > Tas til orientering
2	Rogaland fylkeskommune Seksjon for kulturarv 08.11.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Rogaland fylkeskommune gir samlet uttalelse fra kulturminneforvaltningen, inkludert innspill fra Stavanger Maritime Museum. Det informeres om at Stavanger Maritime Museum har fag- og forvaltningsansvar for kulturminner i sjø og vassdrag, og det bes om at hele deres innspill til varselet leses > De vurderer planområdet i sjøen til å ha et høyt potensial for funn av automatisk verna kulturminner, da det finnes flere kjente kulturminner på land og i strandsonen i området. > Museet finner det derfor nødvendig å gjennomføre en marinarkeologis registrering innenfor det utvida planområdets sjøarealer, jf. kulml §§ 9 og 14, før endelig vedtak av planen. > På Krossøy er det registrert flere automatisk freda kulturminner (gravrøys ID 24433, steinkorset ID 64459 og en kirkeruin ID 44305). Kulturminnene har nasjonal verdi og må legges inn i plankartet med hensynssone H730 og tilhørende bestemmelser. 	<ul style="list-style-type: none"> > Grunnet de marinarkeologiske vurderingene om høyt potensiale for funn av automatisk verna kulturminner, samt hensyn til skipsfunn, er planområdet aktivt redusert til ikke å omfatte tiltak ut/fram i sjøen (som ikke allerede lå inne i planen fra 2005), for å unngå krav til komplett registrering innenfor planområdet. Dette grunnet den økonomiske belastningen ved å gjennomføre de arkeologiske registreringer. > Reguleringsplanforslaget ivaretar de kjente automatisk freda kulturminnene steinkorset ID 64459 og kirkeruin ID 44305 gjennom arealformål <i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i>

		<ul style="list-style-type: none"> > I forbindelse med en georadarundersøkelse i området er det funnet mulig gravrøys og andre bosetningsspor i 20–60 cm dybde. Tidligere har det vært åpnet for pløyedybde inntil 35 cm. > I bestemmelsene bør det derfor ikke tillates en pløyedybde på over 20–25 cm. Det bør heller ikke tillates andre fysiske inngrep i den dyrka marken. > Det informeres om at det er gjennomført enda en innmåling på kirkestedet ID 44305, og det best om at utstrekning igjen justeres. > Innenfor det utvida planområdet ligger gravrøys ID 24433, som er automatisk freda og har nasjonal verdi. Det forutsetter at kulturminnet sikres i planen med hensynssone H730 og bestemmelser. > Med utgangspunkt i de kjente kulturminnene, løsfunn og topografien vurderes planområdet til å ha svært høyt potensial for funn av kulturminner. Det er derfor nødvendig med en arkeologisk registrering av det utvida planområdet før de kan gi en uttalelse til planen. Kostnadene som er 	<p>(planbestemmelser § 5.4.2) samt båndleggingssone H730 <i>Båndlegging etter lov om kulturminner</i>, med bestemmelser mot fysiske inngrep (planbestemmelse § 6.3.1), iht. merknader fra Rogaland fylkeskommune.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget åpner for videre landbruk på arealformål <i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i> KMV (planbestemmelser § 5.4.3), med en maksimal pløyedybde på 20 cm. > H730 <i>Båndlegging etter lov om kulturminner</i> rundt kirkestedet er justert iht. innspill > Område for gravrøys ID 24433 på gnr./bnr. 15/5 er ikke inkludert i planforslaget, da området forøvrig kun ville blitt regulert som LNFR eller <i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i> med restriksjoner på landbruksdriften i området. Landbruksdriften kan foregå på gjeldende kommuneplans premisser, og evt. kulturminnehensyn i området er tilstrekkelig ivaretatt gjennom kulml. Det er ikke i reguleringsplanen sin intensjon å regulere landbruksområder i seg selv. Landbruksområde på gnr./bnr. 15/8 er inkludert da dette var regulert i gjeldende plan, og for å sikre eksisterende tursti til steinkorset i området. For øvrig er klyngetun på høydedraget på Leiasundet inkludert for å sikre at bebyggelse i disse områdene vernes som del av et større kulturmiljø. > Som begrunnet over er ikke landbruksområdene i det utvidede varslede planområdet inkludert i planforslaget, da det ikke er hensiktsmessig å
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>forbundet med registreringen må betales av tiltakshaver, og budsjett og estimert arbeid er lagt ved merknaden. Eventuelt kjent terrengarbeid i området kan ha forringet potensialet for automatisk freda kulturminner, og de ber om å bli informert om dette er kjent. De informerer videre om prosess for registreringsdatoer og faktureringer ifm. dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Rogaland fylkeskommune foreslått en alternativ løsning for området til arkeologisk registrering: jordbruksområdet i planen kan reguleres med formål <i>kulturminner og kulturmiljø</i>, med tilhørende bestemmelser om graveforbud, forbud mot oppføring av bygg og anlegg, og maksimum pløyedybde på 20–25 cm utenfor de kjente automatisk freda kulturminnene. > De forutsetter at kulturminneverdiene i området ivaretas i plankart og bestemmelser, og gjør oppmerksom på at kommunen ikke kan egengodkjenne planen før Stavanger Maritime Museum og Rogaland fylkeskommune har avklart forhold til automatisk freda kulturminner og skipsfunn. > Vedlagt merknad er 4 vedlegg: > Budsjett for arkeologisk registrering – 1.341.420 kr > Akseptskjema for budsjett > Uttalelse Stavanger Maritime Museum og budsjett for marinarkeologisk registrering – 194.041 kr > Georadarundersøkelse Kvitsøy kirkested, Arkeologisk Museum (UIS) 	<p>regulere disse utover kommuneplanens bestemmelser.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget åpner for videre landbruk på arealformål <i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i> KMV (planbestemmelser § 5.4.3), med en maksimal pløyedybde på 20 cm.
3	Statsforvalteren i Rogaland 15.08.2022	<ul style="list-style-type: none"> > Statsforvalteren legger til grunn at utvidelsen av planområdet ikke innebærer nye tiltak i landbruksarealene i strid med LNF-formålet. 	<ul style="list-style-type: none"> > Planforslaget viderefører bestemmelser knyttet til LNFR-områder i fra kommuneplanen (planbestemmelse § 5.4.1). I henhold til alternativt løsningsforslag fra Rogaland fylkeskommune er landbruksområdet på gnr./bnr. 15/8 regulert til arealformål <i>Vern av kulturmiljø eller kulturminne</i> KMV (planbestemmelser § 5.4.3), med en maksimal pløyedybde på 20 cm. Dette for å unngå den økonomiske belastningen knyttet til arkeologisk registrering av hele området.
4	Fiskeridirektoratet 06.07.2022	<ul style="list-style-type: none"> > De kan ikke se at fiskeri- og havbruksinteresser, inkludert marine ressurser og marint miljø generelt, vil kunne bli nevneverdig negativt berørt av varslet planutvidelse. > De henviser til merknad gitt ifm. oppstart av reguleringsplanen 	

		<ul style="list-style-type: none"> > Ved tiltak i sjø forutsettes det avbøtende tiltak mot forurensning, utslipp og avfall i sjø 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanbestemmelse § 3.5 sikrer at tiltak i sjø skal være etablert iht. miljøkrav og evt. andre vilkår gitt etter forurensningsloven § 16 og havne- og farvannsloven §§ 14–16.
	Privat		
5	<p>Knut Magne Nordbø</p> <p>Gnr./Bnr. 15/1</p> <p>28.08.2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier er kjent med gjeldende regler for bebyggelse på vestsiden av Krossøy, og mener nye regler ikke bør gjelde for hele Krossøy. Grunneier ønsker å beholde mindre strenge regler for bygging, å ivareta drift av gården. > Grunneier driver gårdsbruk og ønsker ikke spesielle hindringer ved framtidig bygging på gården. > Grunneier har flere konkrete planer for videreutvikling av gården, som rivning av gammelt bolighus, bygging av nytt bolighus, naust, lagerbygg og utvidelse av eksisterende driftsbygning. > Grunneier er bekymret for at det kreves spesielle fordyrende krav til bygninger, som eksempel type vindu, kledning og tak, og ønsker ikke at slike krav skal komme i veien for realisering av utbyggingsplaner. > Grunneier ønsker ikke at det settes krav som forhindrer rivning av bebyggelse, da dette blir kostbart å sette i stand. > Grunneier ønsker ikke at hele strandsonen på eiendommen fredes, og ønsker å opprettholde privat bruk av denne. Det er derfor ikke ønskelig med tursti i området. > Grunneier har planer om å bygge et lite naust og brygge i området, med minst mulig inngrep. 	<ul style="list-style-type: none"> > I planforslaget er bygningene på gnr./bnr. 15/1 foreslått inkludert i hensynssone for bevaring kulturmiljø H570, da disse utgjør et klyngetun som er et særtrekk i området. Bygningene er <u>ikke</u> merket med linjesymbol for <i>bygg, kulturminner, mm. Som skal bevares</i>. For den eksisterende bebyggelsen på gården gjelder da planbestemmelse § 6.2.1.4 om <i>annen eksisterende bebyggelse</i>. Her er det lagt føringer for at eksisterende bebyggelse kan både rives og justeres, men som for ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal nye tiltak tilpasses kulturmiljøet i området, med hensyn på bygningsvolum, høyder, takform og materialbruk. Dette for å unngå at ny bebyggelse er likegyldig til eksisterende bebyggelse i området. Reguleringsplanforslaget legger dermed selv ikke en restriksjon på rivning av eksisterende bolighus. Eiendommen reguleres til LNFR-formål, i tråd med kommuneplanens arealdel (planbestemmelse § 5.4.1). Eventuelle nye bygninger for bolig og drift på gården er dermed underlagt jordlova, og krever tillatelser etter denne. Reguleringsplanen i seg selv legger ikke begrensninger på etableringen av ny bebyggelse. > Reguleringsplanen endrer ikke forholdene på grunneier sin strandsonen. Det er ikke i denne planen åpnet for etablering av tursti på grunneiers eiendom. > Reguleringsplanen åpner ikke selv for etableringen av naust og brygge. Da eiendommen i kommuneplanens arealdel er inngår i LNFR-formål antas det at slike tiltak må avklares etter jordloven.

		<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier håper planen vil tilrettelegge for at man fortsatt skal kunne drive gård, og ikke åpne opp for turister i området. > Grunneier har oversendt vedlegg med oversiktskart over ønsket ny bebyggelse. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanen viderefører LNFR-formål for gården, og åpner kun for turstier steinkorset og Stevelsholmen.
6	<p>Øyvind Hviding</p> <p>Gnr./Bnr. 15/3 og 15/17</p> <p>28.08.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier er bekymret for at utvidelsen av planen til bebyggelse og LNF-område på eiendommene får sterk negativ innvirkning > De viser til at planen søker å konkretisere føringer for kulturmiljøet, men de stiller da spørsmål ved at også informeres om at detaljer skal tas ved evt. byggesøknader, da reguleringsplanen blir førende for disse byggesøknadene > Grunneier mener at det i dag stilles for strenge krav, og at det er for lite fleksibilitet, når det gjelder sjøhus og brygger > De stiller spørsmål med hvorfor landbruksområdene på Krossøy inkluderes i planen 	<ul style="list-style-type: none"> > Da det tidligere har vært flere spørsmål knyttet til byggesøknader for hvordan den gjeldende reguleringsplanens sine bestemmelser skulle forstås, har det vært et mål å konkretisere hva planbestemmelsene legger føringer for, og hva planen ikke regulerer. I tillegg til justeringer i ordlyden til planbestemmelsene knyttet til hensynssone kulturmiljø H570 (planbestemmelser § 6.2.1) er det utarbeidet en formingsveileder for Leiasundet, vedlagt planforslaget, som ytterligere gjør greie for tolkningsrommet i planbestemmelsene. > Reguleringsplanen og dens bestemmelser knyttet til hensynssone kulturmiljø H570 søker å bevare enkelte bygninger i Leiasundet som sammen utgjør et verneverdig kulturmiljø, og åpne for mindre endringer og tillegg på disse, samt legge føringer for at ny bebyggelse i området tilpasser seg de eksisterende bygningene. Den direkte kontakten mellom sjøhusene i vannet er en viktig del av særpreget i området, og brygger, spesielt foran sjøhus, vil markant endre helhetsinntrykket av kulturmiljøet. > Det er ikke i reguleringsplanen sin intensjon å regulere landbruksområder i seg selv. Landbruksområde på gnr./bnr. 15/8 er inkludert da dette var regulert i gjeldende plan, og for å sikre tursti til steinkorset i området. For øvrig er klyngetun på høydedraget på Leiasundet inkludert

			for å sikre at bebyggelse i disse områdene vernes som del av et større kulturmiljø.
7	<p>Studio Løkeland AS /v Guro Løkeland Hovda på vegne av Brit-Lillian Nordbø og Thomas Sundheim</p> <p>Gnr./Bnr. 15/97</p> <p>10.07.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier informerer om at eiendommen deres er regulert til bolig med naust, men at det er utfordringer med formålsgrensen mot sjø, og mulighet til å legge til med båt foran naust. > De informerer om at naboeiendommer har tinglyst båt plass på felles regulert småbåthavn, men dette gjelder ikke deres tomt. De antar at det var tenkt i gjeldende plan at tomten skulle ha båt plass på egen tomt, tilknyttet eget naust. > Grunnet berg ut mot sjø, er det i dag ikke mulig å legge tid med båt, gitt formålsgrense mot sjø i gjeldende plan. > Det foreslås å følge linje fra fylling på regulert småbåthavn på naboeiendom for utbygging av en mindre brygge, med utkraging for å begrense tiltak i sjø. 	<ul style="list-style-type: none"> > Reguleringsplanforslaget har justert formålsgrensen for gnr./bnr. 15/97 i tråd med innspillet, for å åpne for muligheten til å etablere fungerende brygge mot sjø.
8	<p>Erling Hviding</p> <p>Gnr./Bnr. 15/5 og 9</p> <p>28.08.2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Grunneier påpeker at hovedhuset deres i liten grad er opprinnelig, da huset ble revet ned til grunnmuren og ble bygget på nytt, på midten av 1930-tallet. De viser til at det da kun er plassering av huset som kan defineres som del av klyngetun. Det vises videre til at bygget har flere miljøproblemer med den gamle grunnmuren, og kjeller i dårlig forfatning. Et til moment som påpekes om dagens hus er at nabo har etablert terrasse 2 meter fra huset, som så er bygget ut med vaskerom. > Grunneier ønsker ikke at reguleringsplanen skal hindre dem i å bygge et nytt tun, for å tilfredsstillе dagens standarder for bomiljø, som uteplass, sol, avstand til nabo og etablere ny kjeller. Det pekes på at begrensninger på dette kan redusere bolyst og investeringslyst. 	<ul style="list-style-type: none"> > I planforslaget er bygningene på gnr./bnr. 15/5 og 9 foreslått inkludert i hensynssone for bevaring kulturmiljø H570, da disse utgjør et klyngetun som er et særtrekk i området. Bygningene er <u>ikke</u> merket med linjesymbol for <i>bygg, kulturminner, mm. Som skal bevares</i>. For den eksisterende bebyggelsen på gården gjelder da planbestemmelse § 6.2.1.4 om <i>annen eksisterende bebyggelse</i>. Her er det lagt føringer for at eksisterende bebyggelse kan både rives og justeres, men som for ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal nye tiltak tilpasses kulturmiljøet i området, med hensyn på bygningsvolum, høyder, takform og materialbruk. Dette for å unngå at ny bebyggelse er likegyldig til eksisterende

		<ul style="list-style-type: none"> > De viser videre til at reguleringsplanen kan gjøre etableringen av nytt bolighus til en større økonomisk utgift, om det stilles strenge krav til materialer, som begrenser bokvaliteten, som vinduer med begrenset utsikt, eller krav som hindrer å etablere gode uteoppholdsareal. Det vises til at varsel om utvidet plangrense informerte om at detaljer må tas i byggesøknad, men grunneier peker på at det er reguleringsplan om bestemmer mulighetene i byggesøknad. > Grunneier er svært negativ til restriksjoner på tunet, da de også har hatt negative opplevelser med ønske om å bygge om sjøhus i Leiasundet. > Grunneier stiller seg spørrende til varsel om utvidet plangrense sin begrunnelse for utvidelse av plan til landbruksareal – bevaring av kulturminner og gjøre disse tilgjengelige – da kulturminner allerede er sikret etter eget lovverk. > Grunneier viser til at dersom kommunen ønsker et livskraftig og levende samfunn, må pålegg gjennom planer være mer fleksible og mindre strenge enn i dag. Eksempel på pålegg som trekkes fram er restriksjoner på heving av sjøhus, mulighet til å la sjøhus oversvømmes, og krav til bygningsdetaljer som kittede vinduer som lekfolk ikke ser forskjell på. De foreslår at det stilles krav til størrelser på boligtomter, dersom små tomter er et problem. 	<p>bebyggelse i området. Reguleringsplanforslaget legger dermed selv ikke en restriksjon på rivning av eksisterende bolighus. Eiendommen reguleres til LNFR-formål, i tråd med kommuneplanens arealdel (planbestemmelse § 5.4.1). Eventuelle nye bygninger for bolig og drift på gården er dermed underlagt jordlova, og krever tillatelse etter denne. Reguleringsplanen i seg selv legger ikke begrensninger på etableringen av ny bebyggelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> > For ny bebyggelse innenfor hensynssone kulturmiljø H570 er det i planbestemmelse § 6.2.1.3 satt krav til at tiltak skal tilpasses kulturmiljøet i området, med hensyn på bygningsvolum, høyder, takform og materialbruk. Planforslaget søker å sette krav til relevante elementer ved ny bebyggelse, for at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. > Det er ikke i reguleringsplanen sin intensjon å regulere landbruksområder i seg selv. Landbruksområde på gnr./bnr. 15/8 er inkludert da dette var regulert i gjeldende plan, og for å sikre tursti til steinkorset i området. For øvrig er klyngetun på høydedraget på Leiasundet inkludert for å sikre at bebyggelse i disse områdene vernes som del av et større kulturmiljø.
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------