

MERKNADSSKJEMA

FORSLAGSSTILLER SINE KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALAR – varsel om oppstart av reguleringsplan

Plannam:	Detaljregulering for landbase Tau
PlanID:	202303
Utarbeidd av:	LDS
Datert/revidert:	09.03.2026

Offentlige uttaler

1.Lnett/Lyse Fiber dato 11.01.2024

Avsender:	Dato:	Sammendrag:	Forslag til behandling	Merknad frå administrasjonen:
Lyse Fiber AS Lnett	11.01.2024	Lyse Fiber AS Eksisterende infrastruktur må hensyntas. Lnett Tiltaket kan kreve nye nettstasjon plassert nærmere lasttyngdepunktene innenfor planområdet. Frittstående nettstasjon krever et areal på 5 x 5 meter, den må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil. Dette må ivaretas i reguleringsbestemmelsene og plankartet. En nettstasjon kan etableres frittstående eller i bygningsmassen.	Merknaden er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Ny § 3.7 åpner for plassering av mindre nettstasjon/trafo ($BRA \leq 15 \text{ m}^2$) innenfor planområdet uavhengig av formål, også utenfor byggegrense, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med trafiksikkerhet eller universell utforming. Krav om dialog med netteier er innarbeidet.	

		Dersom det skal arbeides nær eksisterende infrastruktur skal netteier varsles, og selskapets regler for arbeid overholdes. Lnett har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten/i/ved/tilgrensende til dette området/tiltaket. Elektriske anlegg vil skape magnetfelt der utbredelse varierer, og tiltakshaver bør vurdere hvordan dette kan hensyn tas.		
--	--	---	--	--

2. Strand kommune, kommunehelse dato 02.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling	Merknad frå administrasjonen:
Strand kommune, kommunehelse	02.02.2024	Området blir lyssatt, det beskrives at det uklart om dette vil medføre utfordringer for naboer. Dette må vurderes nærmere i detaljreguleringen. I planinitativet står det ikke beskrevet om det skal utføres arbeid kun på dagtid, eller om det vil være støyende aktiviteter på kveld, natt eller i helger i tillegg. Det bør utarbeides en støyrapport som viser hvilket støynivå som kan forventes på dag-, kveld- og nattestid i planområdet.	Merknaden er tatt til orientering. Det er utarbeidet en revidert støyrapport som følger planen og viser at anbefalte grenseverdier kan overholdes på dag-, kveld- og nattestid. Reguleringsbestemmelse § 3.2.1 sikrer at støykravene følges. Utendørs belysning er regulert i § 3.2.2 slik at lys ikke skaper blending eller strølys mot naboer.	

3. NVE dato 05.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
NVE	05.02.2024	Kvikkleire og områdeskred	Geotekniske forhold, inkludert kvikkleire og områdeskred fra planområdet og omkringliggende terreng, er utredet og dokumentert i ROS-analyse og tidligere grunnundersøkelser (rapport 10251741-RIG-NOT-001).	
		Skred i sjø	Vurdering av skred i sjø og potensiell påvirkning på tredjeperson er inkludert i ROS-analysen. Kai skal pæles, ingen utfylling i sjø.	
		Grunn- og geoteknisk prosjektering	Geotekniske vurderinger og nødvendige tiltak er dokumentert i reguleringsplanen og ligger til grunn for byggesak.	
		Forhold til vannressursloven	Planområdet omfatter ikke konsesjonspliktig fiskeoppdrett eller vannuttak.	
		Generelle råd og veiledning	NVE's kartbaserte veileder brukes som referanse. Plandokumentene redegjør for hvordan innspill er vurdert.	
		Oppfølging	Plandokumentene redegjør tydelig for hvordan NVEs innspill og interesser er innarbeidet i planen. Geotekniske vurderinger er gjennomført (rapport 10251741-RIG-NOT-001).	

4. Stavanger Maritime museum dato 05.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Stavanger Maritime museum	05.02.2024	Høyt potensial for kulturminner i Tauvågen, inkludert Flisevraket og andre vrak fra 1500–1600-tallet.	Marinarkeologiske undersøkelser er gjennomført sommer/høst 2024. Funnene, inkludert eventuelle skipsfunn, er ivaretatt i plankart og bestemmelser.	

		Krav om arkeologiske registreringer av planområdet (§4 og §14)	Registreringene er gjennomført. Endelig plangrense er avklart og dokumentert i plandokumentene.	
		Ønske om tidlig dialog om metode og gjennomføring	Dialog med Stavanger maritime museum er gjennomført som del av planarbeidet, og metode og gjennomføring av registreringene er dokumentert.	

5. Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunn dato 07.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunn	07.02.2024	Planområdet ligger nær Tau mølle og Tau ferjekai, som er regionalt kulturmiljø. Utviklingen kan påvirke opplevelsen av området.	Planen tar hensyn til Tau mølle og Tau ferjekai. Kulturmiljøets verdi og visuell påvirkning vurderes i planbeskrivelsen.	
		Trafikksituasjon og trafikkpåvirkning	Det er gjennomført trafikk- og mobilitetsanalyse. Tiltak identifisert i analysen er innarbeidet i planforslaget.	
		Tiltak knyttet til fv. 4656	Alle tekniske planer for tiltak som berører fylkesveien oversendes veimyndigheten. Tegningsgrunnlag følger håndbok R700, og eventuelle gjennomføringsavtaler inngås før byggestart.	

6. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv dato 08.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	08.02.2024	Stavanger maritime museum vurderte 05.02.2024 at planområdet har stort potensial for automatisk freda kulturminner og skipsfunn, og at marinarkeologisk registrering er nødvendig før endelig vurdering. Strand kommune kan ikke godkjenne planen før registreringen og vurderingen av kulturminner er gjennomført, jf. kulturminneloven §§ 3, 4, 9 og 14.	Det ble gjort undersøkelser våren 2024, sjå svar gitt til Stavanger Maritime museum.	

7. Statsforvalteren i Rogaland dato 07.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Statsforvalteren i Rogaland	07.02.2024	Naturmangfold Området er attraktivt som nærings- og overvintringsområde for sjøfugl, særlig ved utløpet fra Krossvatnet. Økt båttrafikk og tiltak i sjø (kai, bølgebryter) må vurderes med tanke på fugl. Dersom det planlegges utfylling i sjø, må marint naturmangfold dokumenteres, og areal til fyllingsfot vises på plankart og i utredninger, i tråd med naturmangfoldlova §§ 8–12.	Det er gjort en vurdering etter naturmangfoldsloven, jf. (10251741-01-RIM-NOT-001). Det skal ikke fylles i sjø.	
		Parkering Det bør legges opp til restriktiv parkeringsdekning for å oppfordre til gange, sykkel og kollektivtransport. Statsforvalteren legger til grunn at tallet	Merknaden er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene. § 4.2.8 er oppdatert og slår fast at o_P er offentlig parkering, med inntil 20 plasser inkludert 1 HC-plass. Parkeringsdekningen skal være restriktiv og i tråd	

		på parkeringsplasser blir utarbeida i tråd med overordna føringer, og at det blir lagt opp til tilstrekkelig sykkelparkering.	med kommunal parkeringsnorm. Krav om sykkelparkering er sikret i § 3.6 og § 4.2.4.	
		Samfunnstryggleik I tillegg (til ROS tema som fremgår av planinitiativet) bør analysen ta for seg havnivåstigning og bølgepåverknad. Det må også gjerast greie for om det er planlagt arbeid på land som kan medføre forureining til sjø, og eventuelt avbøtande tiltak for å hindre dette. I tråd med Miljødirektoratet sin rettleiar til støyretningslinja T-1442/2021, M-2061, bør det setjast fast konkrete føresegn til grenseverdiar og eventuelle avbøtande tiltak i planen. Planområdet ligg tett på eit bustadområde, og støyforholda bør derfor avklarast på eit tidleg tidspunkt i planprosessen for å forebygge negative konsekvensar frå støy. Då det også er annan næringsverksemd i området bør ein også vurdere samla støybelastning.	ROS-analysen er oppdatert og vurderer havnivåstigning, stormflo og grunnforhold. Bølgebelastning er utredet i egen vind- og bølgeanalyse (03.03.2026) og vurderes ikke som en ROS-risiko. Analysen brukes som grunnlag for reguleringsplanen, blant annet i vurderinger av småbåthavn, trygg ferdsel i sjø og utforming av kai og bølgebryter. Mulig forurensning ved arbeid i sjø er ivaretatt gjennom § 3.3, som krever avklaring med forurensningsmyndighet og bruk av avbøtende tiltak som siltskjørt eller arbeid utenom gyteperioder. Revidert støyrapport (06.02.2026) viser hvordan anbefalte grenseverdier i T-1442/2021 kan overholdes. Tiltak er innarbeidet i § 3.2.1, blant annet plassering av søndagsaktivitet bak bygget og adgang til å kreve tidsavgrenset støylogging. Samlet støybelastning er vurdert som akseptabel.	
		Barn og unge Varsla plangrense omfattar også delar av eit område avsett til naustføremål i kommuneplanen. Den delen som inngår i varsla plangrense er ikkje bygd ut. Frå flyfoto kan det sjå ut som det er ei strand i dette området. Sjølv om området er avsett til byggjeføremål bør området si betydning for ålmenta, då særleg barn og unge, vurderast i det vidare arbeidet med	Plangrensen er etter oppstart innskrenket. Naustområdet er ikke medtatt innenfor planområdet. Områdets betydning for allmennheten, særlig barn og unge, er vurdert i plan.	

		planen. Dersom området er i bruk eller eigna for barn og unge, bør det skaffast fullverdig erstatningsareal jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.		
--	--	---	--	--

8. Kystverket dato 12.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Kystverket	12.02.2024	Kvernaneset lykt er nylig omskjermet med bl.a. grønn sektor inn i planområdet. Ved nattseilas er de sjøfarende avhengig av navigasjonsbelysningen som er etablert i farvannet. I planbestemmelsene må det stilles krav til belysning innenfor planområdet. Eksempelvis: Lyskilder må innrettes på en slik måte at de ikke virker blendene eller at navigasjonsbelysningen blir skjermet eller «forsviner» blant annen belysning. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. ROS analysen skal vise risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om sjøarealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer som følge av planlagt utbygging. Bl.a. må arealbehov i forhold til fremtidig ferje- og passasjertrafikk i området må belyses . Av hensyn til øvrig ferdsel vil det være hensiktsmessig at deler av varslet	Krav til belysning er innarbeidet i § 3.2.2, og tiltak som omfattes av havne- og farvannsloven krever godkjenning fra havnemyndighet jf. § 3.3. Fremkommelighet og navigasjon er sikret gjennom eget formål o_FE (Ferdseil) i plankartet og bestemmelse § 4.3.1, som forbyr tiltak som kan hindre manøvrering eller seilingsforhold. Oppankring og fortøyning på sørsiden av bølgebryteren er ikke tillatt, jf. § 4.4.	

		planområde i sjø planlegges med arealformål ferdsel, samt at det knyttes bestemmelser til havneområde i sjø om at det ikke kan etableres tiltak som hindrer fremkommeligheten i farvannet. Det må ikke planlegges arealbruk i konflikt med navigasjonsveiledningen i området. Det må heller ikke planlegges flytebrygger eller andre tiltak som kan være til hinder for seilassen til øvrige fartøyer og nødvendig areal til manøvrering inne i Tauvågen.		
--	--	--	--	--

Grunneiere og andre rettighetshavere

9.Joar Kvarme dato 31.01.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Joar Kvarme	31.01.2024	Kvarme opplyser at han har båt plass der det er planlagt flytebryggeanlegg.	Dette er en privatrettslig sak som ikke løses i plan. Forslagstiller har tatt kontakt med Kvarme.	

10.Ragnhild Aadnesen mfl. dato 05.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Ragnhild Aadnesen mfl.	05.02.2024	1. Etterlyser organisasjonsnummer, hvem som er hjemmelshaver, hvilke selskaper og underselskaper som skal samles på anlegget.	Organisasjonsnummer til tiltakshaver settes inn i planomtalen, mest sentrale grunneiere er listet opp i planinitiativet. Det er satt inn en oppdatert eiendomsliste i planomtalen.	

			Forslagstiller opplyser i plandokumentene om hvor mange båter tiltaket skal tilrettelegge for, men vurderer at det ikke er relevant for plansaken hvilke selskap som eier båtene.	
		2. Området har ikke tidligere vært brukt til ferjedrift slik det er opplyst om i planinitiativet.	Deler av planområdet har blitt benyttet til parkering tilknyttet ferjedrift.	
		3. Etterlyser mer informasjon om hva slags utstyr som skal lagres og om det er utendørs eller innendørs lagring, og hvordan lagringsfasilitetene skal se ut og hvor mange lagerbygg det blir.	Det er gjort en vurdering av sted og estetikk i planarbeidet, og det er satt krav til det visuelle i planbestemmelsene. Eksisterende bygninger skal gjenbrukes, planen tillater at et avgrenset areal i bakkant kan brukes til lagerbygg. Antall bygg avklares ikke i planen. Lagring av utstyr skal skje innendørs, bare sporadisk vil utstyr lagres ute.	
		4. Hvorfor er området regulert til industri?	Industri er en generell betegnelse for næringsvirksomhet. Det er omtalt i planinitiativet hva området skal brukes til, formål med planen og bruk av området er fastsatt i juridisk bindende bestemmelser.	
		5. Hvor er området uten gård- og bruksnummer. Gnr 16 bnr 3 er innenfor planområdet, det må være feil, naustrekken har veirett på eiendommen.	Det er tatt inn et eiendomskart i planomtalen som viser eiendomsgrenser og gnr/bnr. Gnr.16 bnr 3 er ikke en del av høringsforslaget.	
		6. Planområdet som vist i Planinitiativet oppfattes som veldig inngripende for naustnaboene, og er en kraftig forringelse av friområdet. Stranden mellom naustrekken og gjeldende reguleringsplan brukes av nausteiere og det er brukt av barnehage til bading og friluftsliv. Barnehagen bør også få komme med uttale.	Plangrensene er satt slik at stranden ikke er med i det fremlagte planforslaget. Plangrensene følger samme grense som eksisterende reguleringsplan, området kan brukes som før og det er derfor ikke innhentet særskilt uttale fra barnehagen.	

		7. Ønsker en skriftlig bekreftelse på at det ikke skal fylles ut i sjø.	Planforslaget tilrettelegger ikke for fylling i sjø. Dersom det senere skal fylles i sjø, må det søkes og nabovarsles etter gjeldende regelverk.	
		8. Sier at det er feil at det ikke er målt ÅDT i veien, og viser til vegkart som kilde. Vurderer at trafikken vil øke da det bygges nye boliger vest for planområdet, det er en barnehage der og det er regulert til gjennomkjøring fra vei til Taumarka og fremtidig boligbygging.	Det er gjort ÅDT målinger på Ryfylkevegen, men det er ikke gjort målinger på den kommunale veien som omtales i planinitiativet. Det er i samråd med kommunen laget en egen trafikk- og mobilitetsplan som følger plansaken.	
		9. Ber om at informasjon om sporing av båt spesifiseres.	Viser til uttale fra Kystverket 12.02.2024, registreringer av båter gjelder pr. måned.	
		10. Stiller spørsmål om hvorfor ikke tiltaket kan flyttes til kommunens industriområde i Nordmarka.	Dette er ikke tradisjonell industrivirksomhet med bearbeidelse av råstoff eller råvarer. Området vil egne seg godt som base for oppdrettsnæringen med tilhørende kai- og kontor/lager/verksted fasiliteter.	
		11. Fysiske støytiltak mot naustene skal være med i søknad om tillatelse. Gjelder allmenn ro fra 23.00 i dette området? Er nye boligområdet vest for planområdet varslet? Støy og støv er et problem for bebyggelsen rundt Tauvågen.	Naboer er varslet direkte, og oppstart av planarbeidet er kunngjort i lokalavisen i tråd med plan- og bygningsloven. Det er gjennomført en revidert støyutredning, og reguleringsbestemmelse § 3.2.1 fastsetter krav til grenseverdier og nødvendige avbøtende tiltak. Reguleringsplanen regulerer drift og støykrav, mens konkrete fysiske støytiltak og eventuell håndtering av støv blir vurdert og detaljprosjektert i byggesaken. Regler om ro/aktivitet etter kl. 23.00 følger av gjeldende grenseverdier i T-1442 og de driftsmessige tilpasningene som er lagt inn i planen.	
		12. Er uenige om at planendringen er relativt liten og viser til at en bølgebryter er stor i forhold til moloen til	Det er gjennomført en stedsanalyse som beskriver landskap, bebyggelsesstruktur og utviklingstrekk i Tauvågen. Bølgebryteren er	

		naustrekken. De ber om en stedsanalyse for å viser hvor stor endring bølgebryteren vil føre til. Endringer i båttrafikk, støy, lysforurensing mm vil også være store i forhold til dagens situasjon.	illustrert i planbeskrivelsen med både plassering og størrelse, slik at forholdet til eksisterende molo og nærliggende bebyggelse fremgår tydelig. Bestemmelse § 4.4 forbyr oppankring og fortøyning av båter på sørsiden av bølgebryteren, med unntak for teknisk forankring av selve konstruksjonen. Endringer knyttet til båttrafikk, støy og lys er vurdert i ROS-analysen, støyrapporten og planomtalen. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til nødvendige avbøtende tiltak, blant annet støygrenser (§ 3.2.1), skjermet og retningsstyrt belysning (§ 3.2.2) og føringer for trygg ferdsel i sjø (§ 4.3 og § 4.4).	
		13. Detaljerte tegninger av hvordan kaianlegget skal bygges skal være med i søknad til kommunen, og ikke avtales mellom tiltakshaver og kommunen.	Det er kommunen som grunneier innenfor planområdet som omtales her. Tiltak innenfor planområdet skal omsøkes og nabovarsles etter gjeldende regelverk.	
		14. Ønsker skriftlig bekreftelse på at det ikke skal være båtplasser langs bølgebryteren. De ønsker detaljerte figurer som viser lengde på forankringslinjene og plassering av bunnfestet. Skal det settes opp kraner?	Reguleringsbestemmelse § 4.4 tillater ikke oppankring og fortøyning av båter på sørsiden av bølgebryteren, med unntak for teknisk forankring av selve bølgebryteren. Det skal derfor ikke etableres båtplasser på sørsiden av bølgebryteren. Forankringslinjer og bunnfester gjelder kun teknisk forankring av bølgebryteren og vil ligge innenfor plangrensen. Detaljert utforming fastsettes i teknisk prosjektering. Det kan etableres kran på KAI1.	
		15. Ber om at det lages et snitt som viser synlighet fra naustrekken, og ber om at anleggsbåter vises i reell størrelse.	Tas til etterretning ved at det er laget et snitt med ståsted ved eksisterende naustrekke.	

		16. Bemerker at virkninger for naboer vil være støy, lukt, økt båt og biltrafikk, lysforurensning, døgnaktivitet, forurensning av havnebassenget med avrenning av skjell, tang, tare og typiske sjøvekster som setter seg/gror på oppdrettes utstyr. Spyling fører i tillegg til at det blir mer ferskvann i havnebassenget.	Konsekvenser er omtalt og vurdert i planomtalen. Det er gjort en egen støyvurdering.	
		17. Forventet båttrafikk må spesifiseres, og det etterlyses underlag for tallene oppgitt i planinitiativet. Hvilke selskaper skal ha båter hit? Hva med økning frem i tid?	Forslagstiller har gjort en vurdering av fremtidig båttrafikk basert på antall oppdrettsanlegg som basen skal betjene. Hvilke selskap som skal bruke basen er ikke relevant for plansaken.	
		18. Stiller spørsmål om tiltaket skaper noen nye arbeidsplasser.	Etablering av landbase her medfører ikke økning i aktivitet. Det er arbeidsplasser som blir flyttet hit fra andre steder.	
		19. Lister opp en rekke forhold som ROS analysen bør omhandle.	Innspillene tas til etterretning ved at de fleste av disse er vurdert i ROS analysen eller planomtalen. Innspill knyttet til verdiforringelse er en privatrettslig sak som ikke behandles i plan.	
		20. Ber om at kommunen stiller krav om konsekvensutredning fordi de mener at området har utviklet seg bort fra planformålet. Nordmarka er regulert til industri og har dypvannskai. Hvorfor vurderes ikke dette området? De vurderer at plantiltaket vil få store konsekvenser for de som bor der. De frykter at større skip kan legges til i fremtiden. De mener at tiltaket med stor kai og bølgebryter vil få vesentlige virkninger på samfunnet/naustrekken. De	Det er i samråd med kommunen vurdert at dette ikke er et tiltak som vil medføre vesentlige virkninger for samfunnet av en slik grad at det er KU pliktig, jfr. planinitiativet og kommentar utgave til §10 dep. Datert 29.6.2017.	

		lister opp en rekke egenskaper med planen som de mener taler for at det bør gjøres en konsekvensutredning.		
--	--	--	--	--

11. Per Martin Jøssang (felles tilsvar med Ragnhild Aadnesen) dato 06.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Per Jøssang (felles tilsvar med Ragnhild Aadnesen)	06.02.2024	Viser til vedlagt uttalelse fra Ragnild Aadnesen m.flere.	Se svar gitt til Ragnhild Aadnesen mfl.	

12. Kurt-Einar Grønlie Olsen dato 07.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Kurt-Einar Grønlie Olsen	07.02.2024	Viser til vedlagt uttalelse fra Ragnhild Aadnesen mfl.	Se svar gitt til Ragnhild Aadnesen mfl.	
		Lurer på om Strand kommune har en overordnet plan om utvikling av havnen på Tau som ikke er forenelig med denne type industri. Åpner en for denne type virksomhet, så vil det gjøre hele vågen på Tau mindre attraktiv med tanke på både boliger, og annen tilvekst.	Kommuneplanen tilrettelegger for næringsvirksomhet og kai, tiltaket er dermed i samsvar med overordnede planer. Bølgebryteren er en del av kaianlegget som skal beskytte båtene.	

13. Tor-Erik Grønlie Olsen (felles tilsvar med Ragnhild Aadnesen mfl.) dato 07.02.2024

Avsender:	Dato:	Samandrag:	Forslag til behandling:	Merknad frå administrasjonen:
Tor-Erik Grønlie Olsen (felles tilsvar med Ragnhild Aadnesen mfl.)	07.02.2024	Viser til vedlagt uttalelse fra Ragnhild Aadnesen mfl.	Se svar gitt til Ragnhild Aadnesen mfl.	