

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Roland Marco Böhm	PlanID-202303, PlanNavn-Kvednanesvegen 58, PlanType-35, GNBR-16/38, GNBR-16/85	24/590

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
003/26	Forvaltningsutvalget	PS	04.02.2026

Plan 202303 - Detaljregulering for Kvednanesvegen 58 - Behandling om offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn når følgende utredninger foreligger:

1. Støyvurdering som gjør rede for hvordan berørte boligeiendommer kan få tilfredsstillende støynivå
2. Vind- og bølgeanalyse for småbåthavna

Jørpeland 12.12.2025

Heidi Klaveness
kommunedirektør

FVA - behandling

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble **enstemmig** vedtatt.

FVA - vedtak:

Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn når følgende utredninger foreligger:

1. Støyvurdering som gjør rede for hvordan berørte boligeiendommer kan få tilfredsstillende støynivå
2. Vind- og bølgeanalyse for småbåthavna

Bakgrunn for saken

Området er i dag allerede brukt av Bremnes Seashore AS, en næringsvirksomhet knyttet til oppdrett og sjømatproduksjon. Bedriften ønsker å samlokalisere kontor-, lager- og havnefunksjoner for å effektivisere driften ved å samle funksjoner som i dag er spredt over flere lokasjoner. Området skal også gi rom for videre vekst. Formålet med planen er derfor å legge til rette for etablering av ny kai og bølgebryter og oppgradering av innkjørsel med løsning for myke trafikanter. Eksisterende bebyggelse til næringsformål skal gjenbrukes og åpnes for utvidelse. Planen bygger videre på eksisterende arealbruk og infrastruktur og er for så vidt i tråd med gjeldende overordnet plan.

Strand kommune ønsket at det reguleres inn en småbåthavn sør for fergekaien.

Fakta - Saksopplysninger

Planinitiativet ble sendt kommunen 19. september 2023 og det ble gjennomført et oppstartsmøte den 30. oktober 2023. Varsel om oppstart med detaljregulering ble sendt den 11. januar i 2024 med uttalefrist 5. februar. 13 parter hadde merknader til planoppstart.

Området er regulert fra før og tiltaket er ellers i samsvar med overordnet plan. Tiltaket utløser heller ikke krav om konsekvensutredning.

Planområdet dekker land og sjøareal på vestsiden av Tauvågen sør for fergekaien 

. Parsellene med gnr./bnr. 16/38 og 16/85 er privat eid, og skal reguleres til næringsformål. Parsellene med bruksnummere 99, 100, 167 og 222 eies av Strand kommune og skal reguleres til adkomstveg og parkering med tilhørende sidearealer, bl.a. skal det etableres

fortau på østsiden av Kvednanesvegen. Næringsområdet vil ha adkomst fra Kvednanesvegen og over kommunen sine parseller. Eksisterende avkjørsel skal brukes videre, men strammes opp/ kanaliseres for å øke trafikksikkerheten.

Strandlinjen reguleres til kai, med havneformål i sjøen. Ved kommunen sine arealer skal planen åpne for etablering av flytebrygger som gir flere plasser til småbåter. I forlengelse av fergekaien avsettes sjøarealene i øst til ferdselsområde.

I risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) ble det konkludert med at området har tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger, dersom nye tiltak plasseres høyere enn kôte +180 cm over havet. Det er regulert inn en molo som skjærer kaien og havnen til næringsområdet mot vind og bølger, men det ble ikke gjennomført en bølgeanalyse som sier noe om bølge- og vindpåkjenninger for småbåthavnen.

Det ligger et marint kulturminne i Tauvågen som delvis kommer inn i planområdet. Kulturminnet (skipsvrak) er ivaretatt og merket med båndleggingssone i planen.

Lover, forskrifter, rundskriv

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009).

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2013-2040

Strategisk næringsplan for Strand kommune 2015-2025

De overordnede nasjonale og regionale føringene har som formål å fremme effektiv arealutnyttelse og bærekraftig by- og stedsutvikling med redusert transportbehov og ha som mål å bruke og utvikle eksisterende infrastruktur. Samtidig skal planarbeidet styrke lokalsamfunnet og lokalt næringsliv med premissene om lav miljøpåvirkning og redusert klimagassutslipp.

Gjeldende planer og retningslinjer

Gjeldende kommuneplanens arealdel for Strand kommune 2012-2022 og høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2025-2037

Området er avsatt til næringsvirksomhet, parkering og havn. Sjøarealene er avsatt til ferdsel. Arealformålene fra gjeldende kommuneplan videreføres i høringsforslaget. I høringsforslaget er området også innenfor hensynssone med potensiell fare for flom og ustabile grunnforhold. Reguleringsplanen vurderes å følge hovedtrekkene fra kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplan "Parkeringsplass ved Tau fergekai" (planid: 1130_88-1), vedtatt i 1988.

Eksisterende reguleringsplan dekker også et området vest for dagens fergekai som ikke er med i den nye planen. Dette betyr at gjeldende reguleringsplan erstattes delvis. Området er regulert til industriformål, parkeringsplass og kai, jf. kommuneplanens arealplan. Sjøarealet øst for kaien er ikke med i planen og dermed uregulert.

Innkommne uttalelser

Lyse Fiber AS/ Lnett

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. 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.

Kommentar fra forslagstiller: Merknadene er tatt til orientering. Eksisterende infrastruktur vil bli ivaretatt. Eventuelt behov og konkret plassering av nettstasjon må avklares med Lnett i planfasen.

- *Kommunens kommentar: Det bør legges inn i felles bestemmelsene at mindre bygg som trafo (maks. BRA=15 m²) kan plasseres på annen vegggrunn og innenfor NÆ også utenfor byggegrense. Burde det være behov for større areal kan en vurdere å avsette eget arealformål for energianlegg.*

Strand kommune v/ Kommunehelse

Området blir lyssatt, det beskrives at det er uklart om dette vil medføre utfordringer for naboer. Dette må vurderes nærmere i detaljreguleringen. I planinitiativet 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 nattetid i planområdet.

Kommentar fra forslagstiller: Merknaden er tatt til orientering. Det er utarbeidet støyrapport som følger planen. Reguleringsbestemmelsene sikrer at nødvendige tiltak for å begrense støy og lysforurensning ivaretas både i anleggsfase og drift.

- *Kommunens kommentar: Det ble utarbeidet en støyrapport, men planen gir ikke klare føringer for avbøtende tiltak, eller hvem som har ansvar for gjennomføringen. Støyrapporten sier at støykilde (truck) normalt vil kjøre mellom bygg og kai, der bebyggelsen vil fungere som støyskjerm og ikke føre til støybelastning for tilgrensende boligene. Støyrapporten viser at bebyggelsen allerede er lagt inn i beregningene, der grafikken viser lydskygge bak bebyggelsen, men at boligene likevel er utsatt for støy. Støyrapporten mangler vurdering av mulige og realistiske støydempende tiltak som gir tilfredsstillende lydnivå til nærmeste naboer. Det bør vurderes om evt. bruk av alternative løsninger knyttet til lossing og lasting mellom kai og bebyggelsen kan føre til bedre støyforhold eller om bestemmelsene må regulere driftstider.*

NVE

Kvikkleire og områdeskred

Kommentar fra forslagstiller: 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

Kommentar fra forslagstiller: 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

Kommentar fra forslagstiller: Geotekniske vurderinger og nødvendige tiltak er dokumentert i reguleringsplanen og ligger til grunn for byggesak.

Forhold til vannressursloven

Kommentar fra forslagstiller: Planområdet omfatter ikke konsesjonspliktig fiskeoppdrett eller vannuttak

Generelle råd og veiledning

Kommentar fra forslagstiller: NVE's kartbaserte veileder brukes som referanse. Plandokumentene redegjør for hvordan innspill er vurdert.

Oppfølging

Kommentar fra forslagstiller: Plandokumentene redegjør tydelig for hvordan NVEs innspill og interesser er innarbeidet i planen. Geotekniske vurderinger er gjennomført (rapport 10251741-RIG-NOT-001).

Stavanger Maritime museum

Høyt potensial for kulturminner i Tauvågen, inkludert Flisevraket og andre vrak fra 1500–1600-tallet.

Kommentar fra forslagstiller: 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)

Kommentar fra forslagstiller: Registreringene er gjennomført. Endelig plangrense er avklart og dokumentert i plandokumentene.

Ønske om tidlig dialog om metode og gjennomføring

Kommentar fra forslagstiller: Dialog med Stavanger maritime museum er gjennomført som del av planarbeidet, og metode og gjennomføring av registreringene er dokumentert.

Rogaland fylkeskommune, plan miljø og samfunn

Planområdet ligger nær Tau mølle og Tau ferjekai, som er regionalt kulturmiljø. Utviklingen kan påvirke opplevelsen av området.

Kommentar fra forslagstiller: Planen tar hensyn til Tau mølle og Tau ferjekai. Kulturmiljøets verdi og visuell påvirkning vurderes i planbeskrivelsen

Trafikksituasjon og trafikkpåvirkning

Kommentar fra forslagstiller: Det er gjennomført trafikk- og mobilitetsanalyse. Tiltak identifisert i analysen er innarbeidet i planforslaget.

Tiltak knyttet til fv. 4656

Kommentar fra forslagstiller: Alle tekniske planer for tiltak som berører fylkesveien oversendes veimyndigheten. Tegningsgrunnlag følger håndbok R700, og eventuelle gjennomføringsavtaler inngås før byggestart.

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv

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.

Kommentar fra forslagstiller: Det ble gjort undersøkelser våren 2024, sjå svar gitt til Stavanger Maritime museum.

Statsforvalteren i Rogaland

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

Kommentar fra forslagstiller: Det er gjort en vurdering etter naturmangfoldsloven, jf. (10251741-01-RIM-NOT-001). Det skal ikke fylles i sjø.

- *Kommunens kommentar: Krav om miljøoppfølging i anleggsfasen er ikke forankret i bestemmelsene. Krav om miljøoppfølgingsplan i anleggsfasen og evt. driftsfasen bør legges inn i rekkefølgebestemmelsene. Planen regulerer kaiformål utenfor eksisterende kystlinje, men stiller ikke krav om pæling av kaifronten, eller at ufyllinger i sjøen er forbudt, slik at planen åpner for mindre utfyllinger. Etter føre-var-prinsippet bør det settes i bestemmelsene at tiltak som berører sjøbunn krever uttalelse/tillatelse fra forurensningsmyndighet. Også pæling kan føre til partikkelspredning i sjø. Det går ikke fram om evt. partikkelspredning kan skade dyr og plantelivet i influensområdet. Det bør vurderes om det skal legges inn bestemmelser som sikrer at arbeidet i sjø ikke fører til partikkelspredning som kan skade marinbiologisk mangfold, f.eks. at arbeidet legges utenfor gyteperioden eller at det pålegges bruk av siltskjørt. Videre bør en vurdere å sette inn bestemmelser for reflekterende flater, herunder vinduer for å begrense fare for bird strike. Som eksempel kan areal til vinduer begrenses i forhold til fasaden og det kan settes krav om sprusser i ruter over en viss størrelse.*

Parkering

Det bør legges opp til restriktiv parkeringsdekning for å oppfordre til gange, sykkel og kollektivtransport. Statsforvalteren legger til grunn at tallet på parkeringsplasser blir utarbeida i tråd med overordna føringer, og at det blir lagt opp til tilstrekkelig sykkelparkering.

Kommentar fra forslagstiller: Det blir noen færre parkeringsplasser i planområdet enn før, da noe areal må brukes til å stramme opp krysset. Det skal også tilrettelegges for minimum 2 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til personalinngang.

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-206, bør det setjast fast konkrete føresegn til grenseverdier 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 vil inkludere havnivåstigning, bølgepåvirkning og mulig forurensning fra landarbeid med avbøtende tiltak. Planen fastsetter grenseverdier og tiltak for støy, og samlet støybelastning er vurdert.

Kommentar fra forslagstiller: ROS-analysen vil inkludere havnivåstigning, bølgepåvirkning og mulig forurensning fra landarbeid med avbøtende tiltak. Planen fastsetter grenseverdier og tiltak for støy, og samlet støybelastning er vurdert.

- *Kommunens kommentar: Det mangler vær- og bølgeanalyse i forbindelse med småbåthavn. Evt. vær- og bølgepåvirkning kan ha konsekvenser for størrelsen og utforming av småbåthavnen. For å avklare om det kan etableres småbåthavn i det hele tatt og om det er behov for evt. skjermingstiltak, må det foreligge en vær- og bølgeanalyse. Siden evt. utformingspremisser knyttet til småbåthavn vil ha virkninger på planen sin utforming skal vær- og bølgeanalyse foreligge ved offentlig ettersyn.*

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

Kommentar fra forslagstiller: Plangrensen er etter oppstart innskrenket. Naustområdet er ikke medtatt innenfor planområdet. Områdets betydning for allmennheten, særlig barn og unge, er vurdert i plan.

- *Kommentar fra kommunen: Planbestemmelsene forbyr ikke ankring på utsiden av moloen, men etter kommunens vurdering vil tilligging på utsiden av bølgebryteren begrense seg selv pga. vær og bølger. Evt. ankring på utsiden av bølgebryteren vil i så fall være svært begrenset og i liten grad påvirke eksisterende badestrand og naustområdet. Etter føre-var prinsippene bør en sette inn en bestemmelse som sier at ankring på utsiden av bølgebryteren ikke er tillatt. Ut over det kan kommunen ikke se at barn og unge er omtalt eller vurdert i planen ut over noen forhold knyttet til trafiksikkerhet/ mobilitet.*

Kystverket

Kvernaneset lykt er nylig omskjernet 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 skjernet eller «forsvinner» 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 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.

Kommentar fra forslagstiller: Det er informert i planomtalen at tiltak som faller inn under havne- og farvannsloven skal godkjennes av havnemyndighet, og kommunen vurderer det som unødvendig å gjenta lovmessige krav i reguleringsbestemmelsene. Arealbehov i forhold til fremtidig ferje- og passasjertrafikk er belyst i ROS-analysen. Fremkommelighet for båttrafikk er sikret i reguleringsbestemmelsene. Det er innarbeidet krav om bruk av dempet belysning. Tiltaket er særskilt avklart med Kolumbus, som trafikkerer i nærområdet, for å sikre at det ikke hindrer seilassen. Bestemmelser om forankring i bunn er innarbeidet for å unngå hinder for ferdsel.

Joar Kvame

Kvarme opplyser at han har båt plass der det er planlagt flytebryggeanlegg.

Kommentar fra forslagstiller: Dette er en privatrettslig sak som ikke løses i plan. Forslagstiller har tatt kontakt med Kvarme.

Ragnhild Aadnesen, Per Martin Jøssang, Kurt-Einar Grønlie Olsen, Tor-Erik Grønlie Olsen

Etterlyser organisasjonsnummer, hvem som er hjemmelshaver, hvilke selskaper og underselskaper som skal samles på anlegget.

Kommentar fra forslagstiller: 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.

Området har ikke tidligere vært brukt til ferjedrift slik det er opplyst om i planinitiativet.

Kommentar fra forslagstiller: Deler av planområdet har blitt benyttet til parkering tilknyttet ferjedrift.

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.

Kommentar fra forslagstiller: 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.

Hvorfor er området regulert til industri?

Kommentar fra forslagstiller: 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.

Hvor er området uten gård- og bruksnummer. Gnr 16 bnr 3 er innenfor planområdet, det må være feil, naustrekken har veirett på eiendommen.

Kommentar fra forslagstiller: Det er tatt inn et eiendomskart i planomtalen som viser eiendomsgrenser og gnr/bnr. Gnr. 16 bnr 3 er ikke en del av høringsforslaget.

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.

Kommentar fra forslagstiller: 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.

- *Kommunens kommentar: se kommunens kommentar til uttalelsen fra Statsforvalteren under barn og unge.*

Ønsker en skriftlig bekreftelse på at det ikke skal fylles ut i sjø.

Kommentar fra forslagstiller: Planforslaget tilrettelegger ikke for fylling i sjø. Dersom det senere skal fylles i sjø, må det søkes og nabovarsles etter gjeldende regelverk.

- *Kommunens kommentar: se kommunens kommentar til uttalelsen fra Statsforvalteren under Naturmangfold.*

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.

Kommentar fra forslagstiller: 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.

Ber om at informasjon om sporing av båt spesifiseres.

Kommentar fra forslagstiller: Viser til uttale fra Kystverket 12.02.2024, registreringer av båter gjelder pr. måned.

Stiller spørsmål om hvorfor ikke tiltaket kan flyttes til kommunens industriområde i Nordmarka.

Kommentar fra forslagstiller: 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.

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.

Kommentar fra forslagstiller: Naboer er varslet direkte og det er kunngjort oppstart i lokalavisen. Det er gjort en støyvurdering som følger plansaken. Planbestemmelsene omhandler arbeidstidsbegrensninger.

- *Kommunens kommentar: Vi kan ikke si at bestemmelsene omhandler arbeidstidsbegrensninger.*

Er uenige om at planendringen er relativt liten og viser til at en bølgebryter er stor i forhold til moloen til 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.

Kommentar fra forslagstiller: Det kan og skal ikke ligge båter langs bølgebryteren. Det er laget en enkel stedsanalyse som følger plansaken. Støy, støv og trafikk er vurdert i egen ROS analyse, og nødvendige tiltak for å bøte på ulemper er fulgt opp i plan- og bestemmelser.

- *Kommunens kommentar: Bestemmelsene forbyr ikke tilligging/ankring langs bølgebryteren. § 5.4 b sier noe om kortere fortøyning av båter er tillatt, men kommunen er skeptisk i håndhevingen av bestemmelsen. Dersom det ikke er mening med fortøyning ved moloen/bølgebryteren bør dette ikke være tillatt gjennom bestemmelsene.*

Detaljerte tegninger av hvordan kaianlegget skal bygges skal være med i søknad til kommunen, og ikke avtales mellom tiltakshaver og kommunen.

Kommentar fra forslagstiller: Det er kommunen som grunneier innenfor planområdet som omtales her. Tiltak innenfor planområdet skal omsøkes og nabovarsles etter gjeldende regelverk.

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?

Kommentar fra forslagstiller: Forankringen av bølgebryter med liner vil ikke strekke seg utover plangrensen. Planen tilrettelegger for at det kan brukes mobile kraner i området.

- *Kommunens kommentar: Se kommunens kommentar over.*

Ber om at det lages et snitt som viser synlighet fra naustrekken, og ber om at anleggsbåter vises i reell størrelse.

Kommentar fra forslagstiller: Tas til etterretning ved at det er laget et snitt med ståsted ved eksisterende naustrekke.

Bemerket 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.

Kommentar fra forslagstiller: Konsekvenser er omtalt og vurdert i planomtalen. Det er gjort en egen støyvurdering.

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?

Kommentar fra forslagstiller: Forslagstiller har gjort en vurdering av fremtidig båttrafikk basert på antall oppdrettsanlegg som basen skal betjene. Hvilke selskaper som skal bruke basen er ikke relevant for plansaken.

Stiller spørsmål om tiltaket skaper noen nye arbeidsplasser.

Kommentar fra forslagstiller: Etablering av landbase her medfører ikke økning i aktivitet. Det er arbeidsplasser som blir flyttet hit fra andre steder.

Lister opp en rekke forhold som ROS analysen bør omhandle.

Kommentar fra forslagstiller: 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.

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 legge til i fremtiden. De mener at tiltaket med stor kai og bølgebryter vil få vesentlige virkninger på samfunnet/naustrekken. De lister opp en rekke egenskaper med planen som de mener taler for at det bør gjøres en konsekvensutredning.

Kommentar fra forslagstiller: 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.

Bærekraftsmål

Planforslaget berører følgende bærekraftsmål:

Mål 2 Utrydde sult

Mål 8 Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Mål 9 Industri, innovasjon og infrastruktur

Mål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Mål 12 Ansvarlig forbruk og produksjon

Planforslaget bidrar til utviklingsmuligheter for en lokal bedrift innen sjømatproduksjon som vil sikre / evt. øke antall arbeidsplasser på Tau og styrke dermed lokalsamfunnet. Eksisterende anlegg og bygningsmasser skal brukes videre og utvides.

Vurdering og konklusjon

Planforslaget følger rammene og målsettingene som er gitt i overordnede føringer og planer. Formålet med planen er samlokalisering og tilrettelegging for næringsutvikling gjennom bruk av eksisterende infrastruktur, samtidig som trafikksikkerhet gjennom området forbedres.

Området brukes allerede til det regulerte formålet. Deler av virksomheten er spredd over flere lokasjoner og ønskes samlokalisert, slik at bruksintensiteten i området vil økes. Fra et samfunnsøkonomisk perspektiv er økt næringsaktivitet positiv og ønskelig. Planen bidrar til - og legger til rette for - at eksisterende næringsvirksomhet får en mer robust og effektiv drift og mulighet for videre utvikling, noe som styrker konkurransedyktighet og sikrer både eksisterende og framtidige arbeidsplasser. Økt aktivitet i et område kan likevel føre til en del utfordringer med andre interesser, herunder naturmangfoldet, kulturvern, boligkvalitet mm. Det ble gjort mange utredninger som gir et godt bilde av potensielle utfordringer og hvordan disse er tenkt løst. Etter kommunedirektørens vurdering er planforslagets formål og virkninger omfattende utredet og innarbeidet i plandokumentene. Det er likevel noen punkter som med fordel kunne vært nærmere avklart eller sikret gjennom planforslaget før den sendes ut på høring.

1. Småbåthavn/ bølgeanalyse

Planforslaget vurderes å ha tilstrekkelig sikkerhet mot naturpåkjenninger, men det mangler en bedre avklaring i tilknytning til småbåthavn og hvordan denne er påvirket av værforholdene og bølger. Forslagstilleren peker på at småbåthavnen er et ønske fra kommunen og at selve virksomheten ikke har noen interesser i verken etablering eller drift av et småbåthavn. Selv om det er Strand kommunen som skal være ansvarlig for småbåthavnen, er arealet til dette formålet innlemmet i planområdet. Det må derfor gjøres nødvendige utredninger som avklarer om planen kan gjennomføres, slik den er framlagt.

En bølgeanalyse vil gi den nødvendige avklaringen om et småbåthavn i området i det hele tatt kan bygges, eventuelt må reduseres eller krever innregulering av tiltak som skjermer området mot vind og bølger. Skjermingstiltak kan komme i konflikt med andre interesser, som marin naturmangfold, marin kulturminne, marin trafikk og lignende. Det må derfor utarbeides en slik analyse før planen kan legges ut på offentlig ettersyn. Ideelt sett burde bølgeanalysen var klar før 1. gangs behandlingen. Som et alternativ til bølgeanalysen må småbåthavnen tas ut av planområdet og reguleres evt. på et senere tidspunkt av kommunen. Det nevnes at kommunen ville tilby noen båtplasser i småbåthavnen til næringsvirksomheten. Per i dag ligger båtene til virksomheten i eksisterende småbåthavnen på andre siden av Tauvågen. Å flytte båtene nærmere næringsområdet vil være i tråd med planens formål om samlokalisering, vil redusere trafikken over vågen og frigjøre båtplasser til andre private.

Kommunedirektøren anbefaler at det utarbeides en vind- og bølgeanalyse for småbåthavnen før planen legges ut på høring.

2. Støy/ boligkvalitet

Støyrapporten viser at noen boliger vil komme inn i gul støysone ved ulike driftsscenarioer. Støyrapporten forteller imidlertid ikke om og hvilke avbøtende tiltak vil føre til tilstrekkelig støyskjerming for de berørte eiendommene. Det nevnes at den primære truckkjøringen fra kai til lager vil føre til redusert støybelastning for boligeiendommene da næringsbebyggelsen i denne situasjonen vil fungere som støyskjerm. Dette er ikke dokumentert tilstrekkelig i

støyrapporten og kartvedleggene. Heller ikke gir planen føringer og bestemmelser for støyskjermende tiltak, enten gjennom fysisk skjerming, regulering av driftstider eller bruk av stillere maskiner. Planen sier noe om evt. nødvendige tiltak ved fasaden til de berørte eiendommene uten ytterligere forklaringer om disse vil være tilstrekkelige eller hvem som skal ha ansvar for gjennomføringen.

Kommunedirektøren anbefaler at støyrapporten suppleres med vurderinger av tiltak som gir tilfredsstillende støyforhold for de utsatte boligeiendommene før planen legges ut på høring. Om nødvendig må skjermingstiltak forankres i planen, f.eks. gjennom rekkefølgekrav.

3. Marint naturmangfold

Iflg. planbeskrivelsen er det ikke planlagt med nye utfyllinger i sjøen og det er bare pælefundamentering av moloen/bølgebryteren (MO) og næringskaia (KA1) som vil berøre sjøbunnen. Planforslaget åpner i tillegg for kaiformål utenfor dagens kystlinje (både KA1 og o_KA2) uten at bestemmelsene setter krav om pælefundamentering. Noe av planlagt veg- og kjøreareal vil komme veldig nært (og i liten grad utenfor) dagens kystlinje, slik at utfylling innenfor o_KA2 er mest realistisk her. Utfylling vil nok være svært begrenset og kommunen ser heller ikke noen direkte konsekvenser for grunnstabiliteten eller marint natur- eller kulturmiljø. Likevel krever utfyllinger tillatelse etter forurensningsloven og det bør gjøres en vurdering om anleggsfasen kan påvirke marin fauna pga. partikkelspredning.

Kommunedirektøren anbefaler at det legges inn bestemmelser som begrenser utfyllingsarbeid utenfor gyteperioden eller som pålegger bruk av siltskjørt. Dette kan avklares i forbindelse med offentlig ettersyn og tilbakemeldinger fra ansvarlig myndighet.

4. Anleggsbidrag

Det mangler rekkefølgebestemmelser med krav om anleggsbidrag, iht. prinsippvedtaket for Tau. Rekkefølgekrav vil legges inn i reguleringsplanen senest før sluttbehandling. Dette er lokale forhold og i liten grad relevant for høringsinstanser å uttale seg om, slik at kommunen ikke vil kreve at bestemmelsene tas inn i planen før offentlig ettersyn. Planen bør likevel oppdateres i dette punktet før høringen, dersom det er adgang til dette og ikke fører til ytterligere forsinkelser.

Alternative løsninger med konsekvenser

Et alternativt forslag kan være å ta ut småbåthavn (o_SH) og ferdselsområdet i sjø (o_FE). Her vil nødvendigheten for vind- og bølgeanalyse falle bort og utsettes til den tiden når småbåthavna skal reguleres. Rester fra den gamle reguleringsplanen vil da fortsatt gjelde inntil den blir erstattet med ny. Arealformålene i ny og gammel reguleringsplan vil i så fall ikke henge sammen og medføre en logisk brist i arealdisponeringen. Om dette vil få noen faktisk betydning er uklart. Hensynssone for marint kulturminne vil i så fall ikke lenger vises i reguleringsplanen.

Alternative innstillinger:

1. Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn med følgende endringer:
 - a. Støyvurdering som gjør rede for hvordan berørte boligeiendommer kan få tilfredsstillende støynivå må utarbeides før planen legges ut på høring.
 - b. Småbåthavn (o_SH og o_FE) tas ut av planen.
2. Strand kommune legger ut det foreliggende planforslaget til offentlig ettersyn.