



Holon Arkitektur As

Dato: 02.12.2022

Kanalveien 11

Dokumentnummer: 21/11256-19

5068 BERGEN

Deres referanse: Odin Stafsnes

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Tilbakemelding på innsendt planforslag - Plan 3052 Stølebuktvegen 10

Vi viser til mottatt planforslag datert 25.10.2022, med supplerende dokumenter den 26.10.2022, innsendt for 1.gangsbehandling i kommunen.

Kommunen har avholdt et internmøte med ulike faginstanser vedrørende planen den 08.11.2022, med intern tilbakemeldingsfrist 10.11.2022.

Under følger merknader og mangler ved planforslaget, basert på tilbakemelding fra internmøtet. Tilbakemeldingen gis i form av hovedutfordringer ved planforslaget, deretter mer detaljerte innspill til kart, bestemmelser mv.

Hovedutfordringer:

Til oppstartsmøte under kommunens kommentar- *Byggehøyder og tilpasning til eksisterende bebyggelse i Stølebuktvegen* er det kommentert at alternativ 3 er det alternativet som tilpasset seg best med tanke på byggehøyder. Det er også nevnt noe om materialbruk, utforming av fasade og takform. Innsendt planforslag bryter med stedets karakter når det kommer til byggehøyde, uttrykk og takform. Det står i beskrivelsen side 13, *at bygget bør markere overgangen til bykjernen bevisst og med selvtillit. Og at tomten og landskapsrommet tåler og ber om et større volum her – som vil dramatisere og urbanisere møtet mellom sjø og land.*

Skal det tillates et leilighetsbygg på 4 etasjer, fra gateplan, må leilighetsbygget tilpasses bedre til stedets karakter, både når det gjelder takform og uttrykk, spesielt mot gateplan. Det finnes flere prosjekter hvor en kombinerer saltak med flate tilbygg ol. og i slike prosjekter kan det også anlegges balkonger inn i taket på for eksempel langsiden. Se vedlegget «eksempler».

Fylkeskommunen har også i sin merknad nevnt tetthet og byggehøyde. Det er i innsendt planforslag kun redusert antall boenheter.

Kommunearkitekten har også kommet med en utfyllende tilbakemelding, som ligger vedlagt.

Plankart:

- Alle formål må ha tall bak
- Rogaland fylkeskommune stiller krav om 2,5 meter bredt fortau, langs fylkesveien, i sin merknad.

- Viser det til punktet under kommunens kommentar: *Byggegrense mot sjø og strandpromenade*, om bruk av formålet turveg på Kai.
- Kai, lek og småbåthavn må vises/være felles. Skal det vedlikeholdes av BB må det hjemles at det er felles for BB.
- Gul og rød støysone må vise i kart.
- Tilkomst til strandsone i vest må sikres.

Bestemmelser:

- **3.1.2.c:** Det hjemles 2000m² i bestemmelsene. BRA utregningen sier 1910 m². Bra utregningen skal belastes totalt BRA som planen hjemler for.
- **3.1.2 b:** Viser til kommentar fra kommunen angående punkt om grunnetasjens fasade mot strandpromenade. Det må stilles krav til materiale, beplantning, ol. også for underetasje mot sjø.
- **3.1.2 d:** Endre ordlyden «mindre takoppbygg» til et fastsatt tall: m² eller %.
- **3.1.3 c:** Lekeplass tas i teknisk plan.
- **3.1.4:** Krav til skjerming, utforming, materialer, klatrevegg osv.?
- **3.2.3:** Kan ikke regulere «offentlig tilgjengelig» og vedlikeholdsplikt. Krav til utforming, materiale, lys på kai, ikke stengslet eller levegger, etc. kan hjemles. Videre viser det til punktet under kommunens kommentar: *Byggegrense mot sjø og strandpromenade*, om bruk av formålet turveg.
- **3.3.1 a:** «som vist i utomhusplanen» - Utomhusplanen må da hjemles som et juridisk bindende dokument.
- **b:** Flytebrygger er noe annet enn skisserte utriggere.
- **5.1.1:** krav til utforming, beplantning, materiale, lys, apparater/elementer etc.?
- **6.2 a:** Må også inneholde lek.
- **6.3 a og b:** Knytt rekkefølgekrav opp til navn på formål (for eksempel LEK1 og #1).
- **6.3.d:** Kan utgå.
- **Generelt:** Bør bruke § istedenfor tall. Overskriftene kan tallfestes, men bestemmelsene under bør bruke § 1, § 2 osv.

Beskrivelse:

- **Side 5:** ATP: må si noe om tetthetskrav for boliger. Står også under 5. momentliste - T2.
- **Side 8 (10, 17, 20 og 25):** Busstraseen i Stølebuktvegen var kun midlertidig. Bussen går nå gjennom Havnagata igjen.
- **Side 9 (og 18):** Eide skole er lagt ned. Det er kommet nye skolekretsgrenser. Ny skole for Stølebuktvegen 10, er Stangaland skole. Ifølge Rådgiver Oppvekst og kultur er det god kapasitet på skolen. Avstand, kilometer og trygg skolevei til skolen må oppdateres. Legger ved nye barnetråkkregistreringer og skolekretskart.

- **Side 18:** Hvordan foregår tømningen?
- **Side 19:** Husk at avvik fra universell utforming, kommunal norm ol. må beskrives og bør hjemles i bestemmelser. Det kan bli problematisk å få godkjent teknisk plan i ettetid. Tiltak langs/på fylkesveier skal også godkjennes av Rogaland fylkeskommune.
- **Side 19 – Barn og unge:** Mangelfullt. Her skal det gjøres en vurdering av planforslaget. Hvordan sikres barn og unges interesser i planforslaget?
- **Fra samferdsel:** Det må foreligge en grundigere trafiksikkerhetsvurdering med tanke på fotgjengerkryssing av Stølebuktvegen dersom en skal gå mot Karmøyhallen (vestover). Det er videre vist en trapp rett ut i offentlig fortau fra lekeplass. Stølebuktvegen er til tider trafikkert og plassering av lek må vurderes med tanke på trafiksikkerhet. Skissert løsning vurderes ikke til å være en god løsning.

Teknisk:

- Sluker og overvannsledninger i parkeringskjeller, kan ikke kobles på kommunalt nett (spillvann og overvann). Bør gå rett til sjø, men pass på sjøinntrenging i parkeringskjeller og el-billading.
- Ta kontakt med VAR og Anna Bubnowicz (abu01@karmoy.kommune.no) for slukkevannskapasitet. Husk at det kreves 50 l.pr/sek. fordelt på to uttak for ønsket bebyggelse.

Veien videre:

Kommunen ber om at planforslaget revideres og at utfyllende informasjon og dokumentasjon innhentes/utføres. Vi ber om at det ved oversendelse av nytt forslag legges ved en oversikt over om punktene i tilbakemeldingen er tatt til følge, og en begrunnelse for hvorfor, dersom de ikke er det. Ta gjerne kontakt om noe er uklart eller det ønskes oppklaring i det som er skrevet over. Vi kan også sette opp et møte for gjennomgang av tilbakemeldingen. Nytt revidert planforslag sendes i sin helhet til kommunen, jf. vanlig innsendelsesprosedyre.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Holon Haugesund AS	Postboks 426	5501	HAUGESUND
--------------------	--------------	------	-----------

Kopi til:

Holon Arkitektur As	Kanalveien 11	5068	BERGEN
Jan Ove Welde	Gofarnesvegen 40	4250	KOPERVIK

Vedlegg:

Eksempler

Tilbakemelding fra kommunearkitekt