



Rh Oppmåling Rune Hemnes

Dato: 04.01.2023

Slettebøvegen 84

Dokumentnummer: 21/5984-22

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse:

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

## Tilbakemelding på innsendt planforslag - Plan 1033 - Sandvehamn sør

Vi viser til mottatt planforslag datert 03.11.2022, innsendt for 1.gangsbehandling i kommunen.

Kommunen har avholdt et internt møte med ulike faginstanser vedrørende planen den 23.11.2022, med intern tilbakemeldingsfrist 28.11.2022.

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

### Hovedutfordringer:

1. Det må gjøres en opprydning i plandokumentene, spesielt beskrivelsen og bestemmelsene. Planbestemmelser skal være kortfattet og konkrete både når det gjelder detaljeringsgrad og omfang. Krav som følger direkte av plan- og bygningsloven med forskrifter og/eller annen lovgivning skal ikke gjentas i planbestemmelsene. Planbeskrivelsen skal heller ikke gjengi planbestemmelsene, men gi en forklaring på hvordan det skal løses i praksis, nærmere om løsningen, utformingen, krav eller intensjon, eller andre momenter. Beskrivelsen kan brukes som supplement om det er tvil om bestemmelsene eller plankart, eller at det er motstrid mellom disse. Vi ser at noen av bestemmelsene er hentet fra kommunens mal, men noen av disse bestemmelsene er ikke lov å hjemle i dag. Kommunen holder på å revidere malen for bestemmelser og ny mal vil bli publisert i starten av 2023 og vi beklager ulempen med dette. Dette gjelder for eksempel bruk av ordet «vederlagsfritt» og å regulere vedlikeholdsplikt. Det samme gjelder bestemmelser som regulerer «åpent for allmenn ferdsel». Bokstavene o\_ og f\_ regulerer dette i plankartet. Bestemmelsene kan knytte formål opp til bebyggelse – For eksempel AUTE1 og KAI1 skal være felles for FB/N1.
2. Planbeskrivelse og planbestemmelser fremhever at prosjektet skal ha fokus på arkitektoniske kvaliteter. Tilpasning til nærområdet og eksisterende, eldre sjøhusbebyggelse er viktig i prosjektet. Vedlagte overordnede illustrasjoner og planbestemmelser ser likevel ikke ut til å fange opp denne ambisjonen. Det må legges mer vekt på arkitektoniske kvaliteter i området og dette må sikres i planen på en bedre måte. Se kommentar fra kommuneantikvar under.

### Plankart:

- Sosi kode 1900 brukes der boligbebyggelse og anlegg skal kombineres med andre hovedformål som 2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, 3. grønstruktur, 5. LNFR ol. For kombinasjon av formål under bebyggelse og anlegg brukes sosi-kode 1800.
- Det kan se ut som frisikten er målt feil. Husk også å ta med hele frisikten ut i veg.
- Er det plass til nye renovasjonsdunker for 6 fritidsboliger inne på R1?
- Deler av kaien er allerede offentlig eid og bør reguleres offentlig. Turveg over offentlig kai trengs ikke. Dette gjøres kun på felles/private kaier/promenader etc.
- P1 må flyttes bort fra den eldre naustrekken, etter innspill fra kommuneantikvaren, da det er ønskelig å bevare det grønne beltet bak. Se på muligheter for å flytte parkeringen inn i den store parkeringen eller sør for KV1, nordøst for steinbruddet. Det samme gjelder for den nye fritidsbebyggelsen. Det blir veldig mye harde flater og asfalt i bakkant, rygging ut i offentlig veg er heller ikke ønskelig. Sektor Eiendom er positive til salg av deler av eiendommen til felles parkering for eldre naustrekke og ny fritidsbebyggelse, men den delen av parkeringen bør reguleres felles og stengt/skilt fra den offentlige, se også på å etablere egen avkjørsel fra KV1.
- KV3 bør reguleres til noe annet en kjøreveg. Gatetun, gangveg ol. Husk at det er krav til snuhammer ved avstand over 30 meter.
- AUTE (Lek) må være offentlig areal. Siden det ligger offentlige kummer/rør og ledninger her. Se også tilbakemelding fra VAR under.
- Det må anlegges bredere veggrøft mellom KV1 og P2, slik at front eller lasteplan på parkerte biler ikke står ut i offentlig veg.
- Avkjørselspiler brukes for å fortelle hvilken side av eiendommen den skal ha avkjørsel på. Klubbhuset står på samme eiendom som vegen. Innkjøringen til klubbhuset bør heller vises i plankartet som regulert veg/avkjørsel med svingradius.
- Legg inn byggegrense i kart mot sjø.
- Bør legge inn faresone/flomsone.

### Bestemmelser:

- § 2: Gjelder det kun for planleggingen av adkomst og utearealer? Skal det gjelde for utformingen også? Fellesbestemmelser skal som hovedregel gjelde for hele planområdet.
  - o (Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, står i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven, § 1-1 femte ledd. Plan- og bygningsloven § 28-7 sier også noe om universell utforming for den ubebygde delen av tomta og fellesareal).
- § 3: Siste setning må utgå «*Private VA anlegg kan godkjennes via byggesak*». Det er egne prosedyrer på dette, og omtalt i SAK10/TEK17. For eksempel: skal det anlegges overløp til resipient må en ha utslippstillatelse etter forurensingsloven.
- § 6: Dette skal undersøkes i planarbeidet. I arbeidet med ROS-analysen må det komme frem om grunnen er egnet eller ikke og evt. hvilke tiltak som må gjøres. Masseutskiftes? Påles?
- § 7: ordet «vederlagsfritt» må utgå. Står det samme i §§ 22 og 56. Bør stilles kun som rekkefølgekrav.
- § 8: Kan ikke regulere hvem som skal drifte, vedlikeholde eller bekoste noe. Kan knytte Fellesarealer opp til felt i planen. For eksempel AUTE1 er felles for FB/N1. Ellers kan § 8 utgå.

- § 11: Er det jord av høy verdi i planområdet? Om det er, skal en bruke dokumentet *deponeringsplan for matjord*, som landbruksavdelingen har utarbeidet.
- § 13: Dette står under fellesbestemmelser for hele planområdet, men det nevnes vedlikehold i småbåthavnen (det som er regulert i sjø?). Videre står det: «med mindre dette foregår på områder som det er tilrettelagt for dette formålet». Planen legger ikke til rette for vedlikehold av båter i sjø eller på land? Finnes det et slikt område, utenfor planen, kan det ikke være med i bestemmelsene for denne planen. I fellesbestemmelsene skal det inn bestemmelser som skal gjelde for hele planområdet. Skal noe gjelde kun for et formål, må bestemmelsen flyttes ned til formålet. Skal det ikke tillates vedlikehold av båter innenfor planområdet må ordlyden endres.
- § 14: Gjelder kun en liten del av en frisikt. Det kan ikke bygges noe her og trenger ikke å vise til plan 111. Bør skrive egen bestemmelse for akkurat dette området.
- §§ 16 og 17: Det er satt av 446 m<sup>2</sup> i plankartet til AUTE. Skal de 30 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal komme i tillegg til dette og anlegges inne på FB/N1? Kravene står på side 3 i normen for leke- og uteoppholdsareal.
- § 19: Er det behov for å presisere dette? AUTE ligger på ca. kote 3,5 – 4,5 i innsendt kart. Terrenget skal vel ikke sprenges ned under eksisterende terreng?
- § 21: Er det behov for å ha denne til adkomstveg når den blir stengt? Felles/private vegger reguleres av veglova § 54.
- § 22: Vedlikeholdsplikt kan ikke reguleres. Kan utgå, se tilbakemeldingen i § 7.
- § 25: «åpen for allmenn ferdsel» må utgå. Hvis det er offentlig areal vil det være kommunen som overtar det og skjøtte det etter § 24, fri høyde under 0,5 meter. Ellers kan § 25 utgå.
- §§ 27 og 31: «fri ferdsel for allmennheten» må skrives om/tas ut. Bruk av o\_ foran regulerer allmennhetens tilgang.
- § 28: Behov for sykkelparkering på P1? Bør da presisere behovet for HC-parkering og sykkelparkering for eldre naustrekke/P1, antall eller prosent av alle parkeringsplassene.
- § 29: skriv heller: R1 skal være felles oppstillingsplass for renovasjonsdunker, eller renovasjonspunk, for FB/N1 ol.
- § 32: Det kan etableres brygger? Menes det flytebrygger eller utriggere? Flytebrygger ønskes ikke på kommunaleid areal. Flytebrygger utenfor privateid kai må vurderes bedre.
- Kapittel 3.5 – Hele kapitelet må flyttes opp under bebyggelse og anlegg. Ikke behov for å dele det opp. Det reguleres til kombinert formål med mulighet for fritidsbolig og naust i kombinasjon eller det kan oppføres kun som naust. Formålet heter kun FB/N1.
- § 34: Til informasjon: Eiendom ønsker ikke å tinglyse parkering på sine eiendommer. Arealet må derfor fradeles og kjøpes til markedspris.
- § 35: Det må presiseres bedre. *Det tillates oppført fritidsbebyggelse med naust i underetasjen eller kun naust.* Må hjemle hvor mange enheter som skal bygges innenfor formålet og om de skal oppføres frittliggende eller sammenhengende. FB/N1 bør heller deles i to, om det er usikkert hva resterende eiere ønsker å bygge.
- § 37: Bør hjemle BYA m<sup>2</sup>. Nå kan man bygge en fritidsbolig på 225 m<sup>2</sup> i grunnflate på eiendom 33/191 og 9 meter høyt i følge bestemmelsene.
- § 38: Seksjoneringsloven regulerer dette. Kan utgå.
- § 41: Kommunen ønsker ikke at o\_KV1 benyttes til «snuvei». Snumuligheter må løses på egen tomt.
- § 43: Behov for 3 meter høyde for naustdel i undertasje?



- §§ 44 og 51: Minimum må endres til maksimum. Vi tillater ikke større naust enn dette. I andre planer har man i bestemmelsene persistert sjøbod og lager for sjørelatert utstyr, og oppbevaring av båt og sjørelatert utstyr og overnatting tillates ikke. Se plan 4084. Kommuneplanen hjemler 30 m<sup>2</sup> og 5 meter høyde for naust.
- § 46: En tillater ikke garasje for fritidsbolig i kommuneplan. Kun annekts/bod på maks 20m<sup>2</sup>. Ønsker forslagsstiller å ha en eller flere av fritidsboligene til bolig, må planen endres. Da må en beskrive andre forhold som tetthetskrav, skoleveg osv.
- § 47: minimum m<sup>2</sup> må hjemles og timer soleksponert. I henhold til norm? Hvor er privat uteplass vist på situasjonsplanen?
- § 48: dette er en fellesbestemmelse.
- § 53 er feil. Viser til område som er regulert til bevaring. Dette er ikke et automatisk fredet kulturminne.
- § 54: Krav til påkoblet VA anlegg blir regulert gjennom annen lov.
- § 56: «Vederlagsfritt» må utgå. Det er ikke behov for å liste opp ting som ikke skal opparbeides. Rekkefølgekrav er kun det skal være på plass før bebyggelsen tas i bruk eller være gjort før IG osv..
- Overskriften «Rekkefølge i tid» brukes for utbyggingsrekkefølge i planer. Som felt 1 skal opparbeides først, deretter felt 4 osv...Punkt 5.2 er «vanlige» rekkefølgekrav evt. før igangsettelse gis.
- § 59: For sent å finne ut at brannvannsdekning mangler i byggesak. Dette må utredes i planarbeidet. Viser det seg at det er for lite vann i området, krever vi et brannnotat (ikke full brannprosjektering) om det er mulig å bygge ut planlagt bebyggelse med vannkapasiteten som er.

### Beskrivelse:

- Fylkeskommunale planer – ATP: det skal ikke bygges bolig i plan 1033. Sier ATP noe om fritidsbolig/naust, andre relevante tema?  
Uteopphold – ATP har ikke krav til uteopphold for fritidsboliger, kun bolig og sentrum. Det er kommunal teknisk norm som stiller krav til lekeplass for fritidsbebyggelse: *«I områder med konsentrert fritidsbebyggelse skal også kravene til privateide leke- og uteoppholdsareal oppfylles»*.
- Kommunale planer: Bestemmelser om parkering gjelder for boligbygging. Det må gjøres egne vurderinger for parkering til fritidsbolig/naust i planen. Kommuneplanens bestemmelse punkt 6.5 vil også være gjeldende for planen.
- Side 13: Sjøhavstigning – ikke vis kun til notat. Vis heller til funn og konklusjon osv. i beskrivelsen og vis til notat for mer informasjon for eksempel.
- Side 14: Bebyggelse og grunneier forhold er ikke en underkategori under sosial infrastruktur. Sosial infrastruktur omfatter: *Skolekapasitet og avstand til skole samt helse-, barnehage-, og kulturtilbud. Kulturtilbud inkluderer ting som aktive klubber, lag og foreninger, kino, golfbaner, kulturhus med videre*. Det er flere grunneiere, enn tiltakshaver, i planområde.
- Side 14: Barn og unge – er området i bruk av barn og unge? Legger ved barnetråkkregistreringene for området. Området kan fremdeles være i bruk av barn og unge, selv om skolen er lagt ned.
- Side 15: Elektro – dere må ta kontakt med Fagne angående strømkapasitet. Er det ikke kapasitet må det evt. settes av et areal til trafo i plankartet, eller åpnes for i en bestemmelse.
- Side 24: punkt 5.4.4 – står feil overskrift.
- Side 26: Vurdering av barn og unge er mangelfull. I dag er området ubebygget og åpent. Ved å tilrettelegge fritidsboliger i rekke like ved en offentlig kai, kan dette området føles privatisert.

Hva gjør planen for at området og offentlig kai og arealer ikke skal føles privatiserende? Fritidsboligene kan nå bygges i formålsgrensen til kaien, men det står ikke noe om krav til dørene i naustdelen. Skal dørene gå innover eller være skyvedører? Skal de tillates utover, må underetasjen trekkes inn.

- Bør si noe om eiendom 33/1-18 og adkomsten til denne. Dette er visst et areal for utsetting av båter.

#### Annet:

- Det mangler utregning av BRA i planen. Se veileder.
- Altan med naustdel under, vil bryte med byggeskikken i havnen.
- ROS-analysen er mangelfull. Det er lagt inn bestemmelse om støynivå i § 48, men ROS-analysen nevner ikke problemer med støyende virksomhet eller støysone ol. i området. ROS-analysen skal avdekke risiko og sårbarheter i området, alt med gul og røde nivåer må det gjøres avbøtende tiltak på. Planbestemmelsene hjemler mer enn ROS'en har avdekket. Det er mange punkter som er krysset av på som nei, men skulle være ja på.

Punkt 4: konsekvensen av beboelsesrom rett på dagens kaimnivå kan resultere i høyere konsekvens enn 1 = ingen personskader. Avbøtende tiltak (som dere har konkludert med) vil være å ikke tillate bebyggelsesrom under kote 2,5. Resultatet av det avbøtende tiltaket vil da resultere i grønt nivå (akseptabelt).

Punkt 12: Det heter nå fremmedartslista.

Punkt 14: Det er flere sårbare fuglearter i området. Nord for vågen er det flere hekkende fugler i fjellsiden. Vanlig avbøtende tiltak for støyende aktivitet er at det ikke skal skje i hekketiden.

Punkt 19: Nyere tids kulturmiljø. Hele planen dreier seg vel om å tilrettelegge for kulturmiljøet på Sandve? Og det vil være det avbøtende tiltaket.

Punkt 26: Statlig fiskerihavn er rett vest for planområdet.

Punkt 29, 32 og 32: Det må fremgå om det er kapasitet eller ikke.

Punkt 38: Er det forurenset eller ikke? Eller medfører planen risiko for forurensing i grunn eller sjø? Det er lagt til avbøtende tiltak i § 9.

Punkt 40: Det må krysses av for Ja. Sannsynligheten er liten, men konsekvensen er veldig stor om et skip kjører rett på land.

Ulykker i av- påkjørsel, ulykker for gående/syklende, og ulykker ved anleggsgjennomføringen må også vurderes. Veggen er smal. Det skal anleggsmaskiner inn på området som brukes til turløype for folk og barn- og unge, lekeområdet, båtforening mfl.

Se rundskriv [H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#)

#### Fra kommuneantikvaren:

Det som særpreger den eldre, sjøhusbebyggelsen, er en relativt ensartet byggeskikk, men med en tydelig variasjon i høyde og bygningsstørrelse. Kommuneantikvaren mener dette må inn i planbestemmelsene for å sikre at prosjektet kan oppnå en bedre grad av tilpasning, og den arkitektoniske kvaliteten som man ønsker. Planbestemmelsene må fange opp:

- For å oppnå tilpasning kan noen av sjøhusene ha trekledning helt ned til kaiareal. Dette er vanlig i den eldre delen av havnen og kan med hell videreføres.
- Sjøhusdører på kaiplan utføres i tre og plasseres inntrukket i vegglivet med eldre sjøhus som forbilde.
- Vinduer skal være av tre og ha en størrelse og plassering som henter inspirasjon fra tradisjonell byggeskikk.

Forslag til endring av bestemmelse § 45:

*Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg. Taktekking skal være rød teglstein eller skifer. Byggemateriale skal være hvitmalt, liggende trekledning. For å skape variasjon i bygningsrekken skal bygningshøydene varieres.*

*Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å videreføre eksisterende byggetradisjon for sjøhus, med underetasje bestående av bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader i form av naust.*

Det bør legges inn en bestemmelse som sikrer at byggesaken skal høres av kommuneantikvaren for å sikre at ny bebyggelse hensyntar og tilpasses eksisterende kulturmiljø.

Kommuneantikvaren er positiv til at det tilrettelegges parkeringsplasser for eiere av eldre sjøhus innerst i havnen. Men vi er negative til at denne etableres like bak bebyggelsen. Dette arealet må avsettes til grøntområde eller lignende slik at man sikrer at den viktige sammenhengen mellom sjøhusrekken og kulturlandskapet på motsatt side av vegen blir opprettholdt. Parkeringsplasser for de eksisterende sjøhusene bør etableres på den store parkeringsplassen. Det bør også avsettes areal til fremtidig felles avfallshåndtering for den eldre bebyggelsen på den store p-plassen.

Det grønne beltet som man i dag finner mellom de gamle sjøhusene og vegen bør også videreføres i det nye utbyggingsprosjektet. Harde flater må reduseres til et minimum for å sikre at også sørsiden på den nye bebyggelsen blir integrert i kulturlandskapet på best mulig måte. Felles parkeringsløsning for de nye fritidsboligene/ naustene må derfor vurderes.

#### Fra VAR:

- De viser til tidligere uttale, datert 22.09.2021.
- Overvann og flomvann må ledes til sjø. Bebyggelse må ikke komme i konflikt med naturlige vannveier. Naturlige vannveier mangler i VA-notat.
- Laveste sluk må ligge på kote 2,5 eller høyere.
- Skisse til teknisk plan (VA-notat) mangler vurdering av slokkevann iht. preakseptert ytelse i TEK. Skisse bør vise mulighet for plassering av brannkum og oppdimensjonering av ledning.
- VAR har en kommunal slamavskiller på området avsatt til lekeplass (AUTE). Dette arealet må derfor forbli kommunal eiendom. Det kan bli problematisk å plassere lekeutstyr som skal fundamenteres pga. utstyr i grunnen. Det må påregnes at slamavskiller skal byttes ut/vedlikeholdes i nær fremtid. Det kan også forekomme luktproblemer i nærhet av slamavskiller. VAR anbefaler derfor at lekeplassareal flyttes til mer egnet sted.



### Veien videre:

Planforslaget er behandlet som et komplett planforslag, men ved gjennomgang har vi funnet ut at det fremstår noe mangelfyllt og uryddig. Det forutsettes at fagkyndige kan sende inn et komplett planforslag etter dagens gjeldende plan- og bygningslov. Kart og bestemmelser er det som er juridisk bindende dokument, mens planbeskrivelsen er et supplerende dokument ved tvil. Det som følger andre lover og forskrifter trenger ikke hjemles i reguleringsplanen. Ved senere anledning ber vi om at planforslaget som sendes inn viser godt gjennomtenkte og helhetlige løsninger.

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.*

#### **Kopi til:**

Odd Eivind Knutsen

Sundgata 134

5527

HAUGESUND

#### **Vedlegg:**

Veileder-Utregning-av-BRA-i-plan

Barnetråkk Sandvehamn