

Karmøy kommune
Teknisk etat v/planavdelingen
Postboks 167
4291 Kopervik

Reguleringsplan: 2126 Detaljregulering for Amfi terrasse
Eiendom: Gnr. 13 bnr. 73 og 80 m.fl. – Tverrbekkvegen 2, 4270 ÅKREHAMN

PLAN 2126 AMFI TERRASSE – SVAR PÅ KLAGE FRA BEATHE BARATH (gnr. 13 bnr. 435)

Vi viser til klage fra Beathe Barath på kommunestyrets vedtak i sak 101/22 den 17.10.2022, og endelig godkjenning av plan 2126 Detaljregulering for Amfi terrasse.

I klagen viser Barath til at hun har hatt merknader til planarbeidet med forslag til endringer i planen, men at hennes innspill ikke er tatt til følge. Klagen går i korte trekk ut på følgende forhold:

- Bebyggelsen vil bli for stor og dominerende i forhold til eksisterende terreng og dagens bebyggelse i området
- Parkeringsplasser og areal for oppbevaring og håndtering av avfall legges for nær opp til terrasse på hennes eiendom.
- Utbyggingen vil medføre økt biltrafikk i Tverrbekkvegen
- Usikre grunnforhold

Vi viser til selve klagen for nærmere detaljer.

Klager har deltatt i planprosessen med merknader, både ved oppstart og offentlig ettersyn.

Ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplan og i tidligere kommentarer til innkomne innspill er forholdene det klages på nå, behandlet og vurdert på følgende måte:

Størrelse og tilpasning til eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger sentralt i Åkrehamn. I tråd med overordna retningslinjer for planlegging i sentrumsområder, legger planen opp til høyere boligtetthet enn det som er vanlig i området i dag. Både i planbeskrivelsen og i kommunens saksforberedelse har det blitt kommentert at fortetting av området vil utfordre dagens bygningstypologi. Det er derfor sagt følgende:

«Det legges derfor vekt på at utbyggingen skal skje på en gjennomført måte, der det urbane boligmønsteret understøttes av gode fellesløsninger og parkmessig opparbeidelse av utearealene. Fellesarealene langs byggets østfasade vil bli opparbeidet til en innbydende adkomstzone både for Amfi Terrasse og for Tverrbekkvegen som nabolag. Etablering av fortau og ny lekeplass vil også støtte opp om denne målsettingen...

... Bygningen vil likevel heve seg over nærmeste nabobebyggelse. For å unngå uheldige virkninger for de eksisterende, lavereliggende boligene nord for området, er boligarealene plassert lengst mulig mot sør. Arealene nord for lavblokka vil nyttes til parkeringsplasser på terreng og lavere fellesbygg. Minste avstand mellom planlagt boligblokk og nabobygg, øst for Tverrbekkvegen, vil bli ca. 14 m.»



Planen er vurdert i forhold til sol- og skyggeforhold, og både ny bebyggelse og eksisterende boligeiendommer vil få tilfredsstillende solforhold iht. anbefalingen i kommunal lekeplassnorm om minst 5 timer sol ved vår- og høstjevndøgn.

Etter innspill fra Barth og andre i høringsfasen, ble det også lagt inn ny bestemmelse (§ 13) om inntrukket 4. etasje og krav til estetisk utforming av bebyggelse og uterom.

Avstand til parkeringsplasser og areal for håndtering av avfall

Parkeringsplasser og areal for håndtering av avfall vil bli lagt på et lavere nivå enn Baraths terrasse, og på motsatt side av ny gangveg. Parkeringsdekningen er satt til 1,5 biler pr. boenhet, og er i tråd med parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen. Etter innspill fra Rogaland fylkeskommune ved offentlig ettersyn, ble kravet satt som maksimumskrav. Det vil derfor ikke bli opparbeidet flere parkeringsplasser enn det som er vist i tilhørende illustrasjoner.

Renovasjonsanlegget skal skjermes med inngjerding og overbygg, noe som er sikret i planbestemmelsene. Arealet for renovasjon er plassert nærmest eiendomsgrensa, og det innebygde anlegget vil dermed skjerme terrassen mot eventuell sjenanse fra biltrafikken på parkeringsplassen.

Klager mener at renovasjonsanlegget burde legges nærmere boligene, og at inngjerding og overbygg ikke er tilstrekkelig for å sikre at det ikke oppstår problemer med lukt, avrenning og skadedyr. I tidligere innspill til planarbeidet har hun hatt forslag til alternativ plassering og tatt til orde for nedgravd anlegg. I vår kommentar til innspillet sa vi følgende:

«Forslagsstiller skulle gjerne ha lagt til rette for nedgravde konteinere. Det er foreløpig ikke tilgjengelig løsning i Karmøy kommune, men vil bli vurdert dersom det er aktuelt når området skal bygges ut. Plassering av anlegget er også avhengig av tilstrekkelig tilkomst ved tømning. Det planlagte anlegget for avfallshåndtering vil bli innebygd og etablert under tak. Dette er sikret i bestemmelsenes § 19, som etter endring sier at: «Anlegget skal være belyst og skjermet med inngjerding og overbygning.»

Vi mener at løsningene for parkering og renovasjon ivaretar hensynet til naboeiendommer på en god måte, og at det ikke legges opp til forhold som vil være mer belastende enn hva man må forvente i et boligområde. Det er ingenting som står i veien for at anlegget kan etableres med tette vegger og tak, noe forslagsstiller også stiller seg positiv til.

Trafikkbelastning

Tverrbekkevgen er regulert som adkomstveg med fortau på strekningen langs planområdet, i samsvar med kommunens vegnorm. Adkomstveger benyttes for boligområder med inntil 100 boenheter. Etter utbygging vil vegen være adkomst for i overkant av 30 boliger. Vi kan derfor ikke se at trafikkbelastningen vil bli større enn vegen kan tåle.

Grunnforhold

Grunnforholdene i området er vurdert i forbindelse med planprosessen. Bebyggelsen vil bli etablert på fjell, og tiltakene for øvrig vil ikke berøre arealer uten tidligere tiltak. I kommentar til merknad fra en annen nabo etter offentlig ettersyn ble det sagt følgende:



«Ifølge data fra NGU er det ikke registrert hav- eller strandavsetninger innenfor det aktuelle området. Avsetninger i nærområdet er omtalt som grunnlendte. Nye stikkledninger vil bli lagt i dagens vegtrase fram til eksisterende kum, og ikke berøre arealer uten tidligere tiltak. Dersom det likevel skulle være tilfellet at det er leire i grunnen ved boligene i Tverrbekkevegen 11 og 13, vil det bli tatt hensyn til ved graving og legging av ledninger.»

Vi kan ikke se at klagen inneholder momenter som ikke er vurdert tidligere i saken.

Med vennlig hilsen

Åslaug Nyhamn

