



Rh Oppmåling Rune Hemnes

Dato: 12.01.2023

Slettebøvegen 84

Dokumentnummer: 21/11997-22

4270 ÅKREHAMN

Deres referanse: Rune Hemnes

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Tilbakemelding på innsendt planforslag - Plan 3053 - Sundvegen boliger, gnr. 69, bnr. 85

Vi viser til mottatt planforslag datert 10.11.2022, innsendt for 1.gangsbehandling i kommunen.

Kommunen har avholdt et internmøte med ulike faginstanser vedrørende planen den 28.11.2022, med intern tilbakemeldingsfrist 30.11.2022.

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

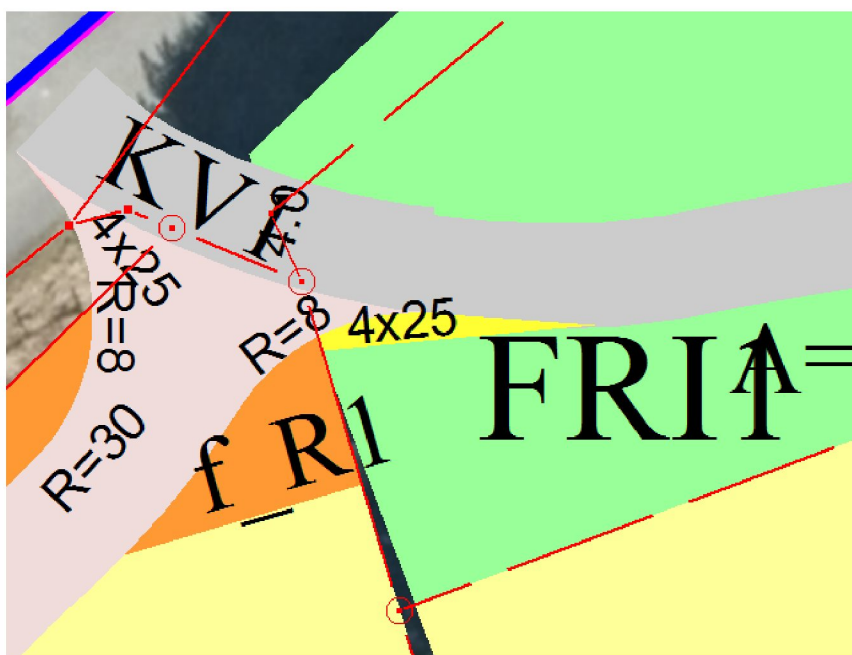
Hovedutfordringer:

1. Det må gjøres en grundig opprydding i dokumentene. Plankart, bestemmelser, beskrivelse og ROS-analyse må være i tråd med hverandre. Det er en del løsninger i innsendt planforslag som ikke virker helt gjennomtenkt og som må løses på en mer helhetlig måte. For eksempel viser dere til overvannstiltak fra tjernet kan gå i lukket rør som et alternativ. Men det tillates garasjer for BK1, som da blir bygget over overvannsrøret. Det er ikke samsvar mellom valgte løsninger og at løsningene skaper konflikt med funksjonene de skal betjene. Alle løsninger må ses i sammenheng med hverandre.
2. Valgt løsning for skjermingstiltak er ikke godt nok. Det må planlegges på en bedremåte for å oppfylle kravene både innendørs og utendørs. Skjermingstiltak må hjemles i kart og bestemmelser.

Plankart:

- Kryss til fylkesvei må reguleres iht. Rogaland fylkeskommunes uttalelse iht. N100. Krysset endres fra adkomst for 1 bolig til 10 boliger. (I planforslaget til plan 3051 ønsker de å tilrettelegge for inntil 5 boliger i nord. Det vil da bli inntil 15 boliger/boenheter som benytter krysset).
- B1 er foreslått regulert i plan 3051 til friområde (se figur under).
- Skal renovasjonsarealet bygges i eiendomsgrensen mot 69/2, må det byggegrense her også. Ellers blir byggegrensen i henhold til generelle avstandsregler i pbl.
- Adkomstvei og snuhammer (avkjørsel gatetun) må dimensjoneres for lastebil (L)
- Forutsetter at renovasjonsareal/samleplass er riktig dimensjonert og at alle boligene på feltet er medregnet.

- Nærlekeplass som skal være felles for alle delfeltene må sikres i plankart.
- Åpen overvannsløsning må sikres i plankartet.
- Felles uteoppholdsareal for BK1 bør sikres på en annen måte. Enten ved å flytte det til andre siden av gatetun, eller det må reguleres til to flater. Det er et høyere krav til Felles uteoppholdsareal i ATP, enn det som er innsendt.



Bestemmelser:

- § 2: lekeplass tas i teknisk plan. Brannvanndekningen skal kontrolleres i planarbeidet. Er det ikke preakseptert ytelse for vannforsyning, må det utarbeides et brann-notat som viser at ønsket bebyggelse er mulig å bygge med tilgjengelig vann. Ellers fanges dette opp av TEK 17.
- § 3: Det stilles vel ikke krav til kvartalslekeplass i planen?
- § 4: Det er vel ikke fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord innenfor planen? Behovet for deponeringsplan for matjord er ikke tilstede. Setningene om fremmedarta kan stå igjen.
- § 8: Det kan ikke hjemles at T-1442 skal følges og i neste setning si at man ikke trenger å følge den. Innvendig bolig, lekeplass og de 8m2 privat hage/balkong ol. må følge T1442. I noen planer har kommunen tillat en høyere dB, men det er for de m2 av felles uteoppholdsareal som er mer enn minimumskravet. Klarer man ikke støykravene må man planlegge annerledes og tilrettelegge med for eksempel større og høyere skjerming, tillate innglasset balkong eller annen form for lokal skjerming av vindu eller vinkle bygget på en annen måte. Vi kan ikke tillate utbygging som er helseskadelig for beboerne som skal bo her etterpå.
- § 10: Bør skrives om. Start med hvor mange m2 hver boenhet skal ha. Deretter noe om hagedybde. Deretter sol. Hva betyr «uteplass» i setningen om solkravet? Kun de 8m2 eller hele hagen på 6 meter? Skriv tydeligere bestemmelser. Er det mulig å få til 5 timer sol for boligene i BF1? Er det tenkt at alle må ha takterrasse for å oppnå dette, må dette hjemles, og evt. garasje/carport hjemles at det skal bygges sammen med boligen. Det kan da ikke være valgfritt. Ordet «tilstrebe» er en vag hjemmel. Det betyr at tiltakshaver kan se bort i fra denne. Anbefaler at det sikres som et krav.
- § 11: Drift og vedlikeholdsplikt kan ikke hjemles.
- § 14: Må hjemle hvor mange boliger det minimum skal være innenfor hver felt eller hvor mange det skal oppføres innenfor hvert felt.
- § 16: Er det behov for å ha 7 meter høyde i tillegg til kote +21? Er det gjort en vurdering på hvorfor en ikke skal over kote 21? Gjennomsnittlig planert terreng er gjennomsnittlig planert terreng. Da bør det heller sikre forskjellig høyde i hvert delfelt.

- § 17: Nærliggende bebyggelse er vel hus med saltak fra 70 tallet? § 9 sier også noe om dette.
- § 18: Hvor er garasje tenkt? Skal ikke den bygges ut sammen med boligen? Skal det kunne bygges frittliggende? Det må tydeligere bestemmelse til.
- § 21: Må persistere hvor mange boenheter det skal bygges. Og bør presisere at det skal være vertikalt- og horisontaldelt.
- § 22: En situasjonsplan er et vedlegg som skal vise hvor bygninger og anlegg som det søkes byggetillatelse for, er tegnet inn og målsatt for å vise forhold til eksisterende omgivelser. En utomhusplan skal vise alt som har med den ubebygde delen av tomten å gjøre, møblering, beplantning, materiale på dekke, osv. Det må ryddes opp i hvor ting skal inn. Nå skal det lages en helhetlig utomhusplan for hele området? Men det skal også vises uteområder for hver delfelt i situasjonsplanen?
- § 25: Konsentrert bebyggelse skal ikke ha 2 parkeringsplasser. Parkeringsplass må vises i plankartet og hjemles felles for BK1. Skal det tillates garasje/carport må det også hjemles at denne skal oppføres sammenhengende som en helhet. Hvor garasje/carport tillates bør det reguleres inn bestemmelsesområde.
- § 28: Det er vel ikke krav til kvartalslek? Må hjemle hvor mye m2 som skal være nærlek. «resterende uteoppholdsareal skal tildeles rettighetshaverne innenfor BK1» kan ikke hjemles og bør utgå. Hvordan fordeler man hjemmelen her? Hvordan følger man opp vedlikehold? Felles uteoppholdsareal bør flyttes til BK1 om det skal være felles for dem. Ellers må hele AUTE være felles for alle delfeltene.
- § 29: Igjen, skal noe fysisk deles av? Det er ikke mulig og juridisk å dele en lekeplass/uteområde i to uten at det er regulert til to formål. Bør heller regulere til LEK og knytter riktig formål opp til riktig delfelt. Ordet rettighetshavere kan utgå. Det er nok å skrive: felles for BF1, BF2 og BK1.
- § 30: KV1 er ikke regulert iht. kommunal norm, da skal det også være 1 meter grøft på hver side. Bør derfor ikke hjemle at den skal opparbeides iht. norm om den ikke skal det. Men bør hjemle bredde og evt. dekke.
- § 31: B1 i plan 3012 holder på å reguleres om. Kan evt. bruke gårds og bruksnummer istedenfor. Setningen «vegen skal driften og vedlikeholdes av de som har adkomst her» må utgå. Veglova § 54 hjemler allerede dette.
- § 33-35 - Gatetun: Det er ikke ønskelig med gatetun. Situasjonsplanen viser at dette er en vanlig kjøreveg. Skal det tillates gatetun må det lages detaljerte illustrasjoner/utomhusplan som gjøres juridisk bindende. En kan ikke hjemle fartsgrense, det er egne prosedyrer for det. Inn-/utkjøring av gatetunet – gjelder det kun i overgang fra KV1 til gatetun eller skal det også gjelde fra boligfeltene til gatetun? Bør ikke bruke benevnelse «kjørebane» i gatetun. Det skal være et gatetun.
- § 37: Krav/belysning?
- Det mangler paragraf(er) om gul støysone.
- Det mangler paragraf for støttemur. Alt over 1 meter må hjemles og søkes om. Det er egne regler for mur/fylling og avstandsregler i forhold til eiendomsgrenser etter pbl. Det bør derfor hjemles tydelig hvor høyt den skal være ol. Bør se på det juridiske angående byggegrensen mot fylkesvei og mur på utsiden. Kan være det må søkes dispensasjon for terrengendringen som må gjøres.
- § 39 – Se tilbakemelding i § 4.
- Rekkefølgekrav skal hjemle hva som skal bygges ut først og når. Skriv tydeligere rekkefølgekrav som knyttes opp til formål. GT1, AUTE1, R1, Kryss til fylkesvei osv. skal være opparbeidet før boligene tas i bruk ol. Må også stille rekkefølgekrav til strømledning og støysikringstiltak.

Beskrivelse:

- Side 7 - ATP: i uttalelsen til Rogaland fylkeskommune og Statsforvalter skriver de at planen skal ha en tetthet på 2,5. Det bør sies noe om hvorfor det legges 2 boliger/dekar til grunn. Argument/vurdering på hvorfor en er i «bynære områder for øvrig» og ikke «innenfor tettstedet og i nærliggende

boligområder for øvrig».

Side 7 - Uteoppholdsareal: På tetthetskravene legger planen opp til at området er i «Bynære områder for øvrig», mens for uteoppholdsareal legger planen opp til at den er «i andre sentrumsområder og gangavstand til sentrumsområder». Tetthetskrav og krav for uteoppholdsareal må samsvare. Tetthet må justeres opp eller krav til felles uteoppholdsareal må justeres opp. En kan ikke velge det som «passer planen best».

- Side 7 - 3.2 – Kommunale planer: Området er avsatt i kommunedelplanen (KDP). Kommunedelplanen gjelder over kommuneplanen. Det er kommunedelplanens bestemmelse § 1-5-1 som gjelder.
- Side 7/8: KDP § 2-2-3 vil også være gjeldene.
- Side 10 – Avgrensning: «*hvor avkjørselen tidligere er regulert i planen 368*» - avkjørselen er regulert til få tomter og med kun et bolighus som benytter avkjørselen.
- Side 10 – 4.2: «Myrområdet» går også over på eiendom 69/85 og blir berørt av utbyggingen.
- Side 11: Vegetasjon: En skal ikke anta noe i planen. Er det ikke kunnskap om det må det vurderes grundigere. Er det viktig å nevne jorddybde i denne planen? Det nevnes løsmasser og landbruk senere i beskrivelsen.
- Side 11 – Sol/skyggeforhold: Denne setningen er vel en del av beskrivelsen av topografien?
- Side 11 – Nyere tids kulturminner: Behov for to overskrifter med lite tekst?
- Side 11 – Grunnforhold: bør si noe om berggrunnen også. Sett opp mot omtalen av skrent vil dette være noe som må ses i sammenheng. Visuell befaring kan være en ok start. Men berggrunnen består av lagdelt gabbro (NGU). Terrengendringer/utsprenging av tomt, opp mot skrent, kan føre til en endret stabilitetssituasjon. Det må gjøres en grundigere vurdering av dette, samt i ROS-analysen. Setningen om marin grense er feil. Hele planområdet er under den marine grense og det er potensiale for å treffe på leire i slike områder.
- Side 12 - Beredskap og ulykkesrisiko: Mangelfull. Det står «potensiale for steinras fra nyere bebyggelse mot øst», men ingen avkryssing i ROS-analysen eller avbøtende tiltak mot steinsprang. Se også tilbakemeldingen under Annet og ROS-analyse.
- Side 14-16 – Barnehage: Mye informasjon om barnehager, er det behov? Nærmeste barnehager i sone 3 er også omtalt i tabell og figur på side 13. På side 16 er det utklipp av tekst fra barnehageplanen som konkluderer med at det må etableres flere barnehageplasser, opp mot 220 enheter. Men planen stiller ikke krav om rekkefølgekrav til å etablere ny barnehage før utbygging kan skje. Er det da behov for å vise til prognoser om planen ikke skal gjøre noe med dem?
- Side 16 – Ungdomsskole: Stokkastrand skole er nedlagt. Den er slått sammen med Eide skole til Stangaland skole. Igjen; hvorfor vise til prognoser. Det holder å skrive: «Skolen har kapasitet til 420-440 elever, og det er kapasitet på skolen til planlagt utbygging». Dere skal bygge ut 9 boliger. Vil den sosiale infrastrukturen tåle 9 boliger til?
- Side 17: Gå gjennom planbeskrivelsen for korrekturlesing. Mange orddelingsfeil og feil navn. For eksempel står det noen steder Sundvegen og andre steder Sundt vegen.
- Side 19 – Støy: Støyrapport er en del av planforslaget. I forklaringen av dagens situasjon holder det å skrive dagens situasjon. For eksempel at vestlig del av planområdet er i gul støysone. Det er få setninger på alt som har med trafikkforhold, trafikkmengde, fotgjengere og støy. Se på å slå sammen noen av overskriftene i planbeskrivelsen.
- Side 22 – Bolig: Skal feltet bygges ut av utbygger som selger ferdige hus? Eller skal det selges tomter, hvor kjøper bygger sitt eget hus? Det må i så fall stilles strengere bestemmelser for materiale og utforming for sistnevnte.
- Side 22-23: Det er ikke behov for å ramse opp bestemmelsene på ny. Beskrivelsen skal forklare grundigere hva som er tenkt bygget ut osv.
- Side 23 – terrengtilpasning: Dere må beskrive med ord og tall hvordan terrenget skal endres. Hvilken kote blir gjennomsnittlig planert terreng?

- Side 24: Fasadetegningene sier at det også er BF på firemannsboligen.
- Side 26 – renovasjon: Det er ikke hjemlet skjermet/innebygd, med nøkkelfri løsning og byg i bestemmelsene.
- Side 26 – solforhold: Skal det være sol på hele uteplassen/tomten?
- Side 27 – Firemannsbolig i BK1: «To av fire boenheter vil ikke oppnå stille side». Er det sett på støyskjerming langs hele eiendommen, fra bolig 5 og forbi parkeringen til BK1?
- Side 28 – Annet uteoppholdsareal: Hvordan skal de 180 m2 sikres til kun BK1? Skal det deles av? Skal planen følge kravene i ATP eller kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal? Skal planen følge ATP skal det være 50 m2 per bolig x 9. Noe som blir 450m2. og hvor minimum 150 av dette skal være satt av til lek. Brukes kommunal norm. Er det 50m2 per boenhet, men deles inn i 20m2 til lek og 30m2 til felles uteoppholdsareal. Kommunen kan tillate at de 30m2 for eneboligene hjemles som hage på hver enkelt eneboligtomt, men det må da hjemles noen krav. Felles uteoppholdsareal bør hjemles i tilknytning til BK1 om det er de som skal bruke det. Avvik fra universell utforming skal hjemles eller beskrives i planarbeidet. Det kan bli problemer å få godkjent den tekniske planen senere.
- Side 29 – Opparbeidelse krav: Det er ikke det som er hjemlet i rekkefølgekravene.
- Side 30 – flomvei/tjern: Det er også tjern i østre del av planområdet. Tjernet skal også brukes til fordrøyning fra bebyggelsen på B1 i øst. Det skal kun være en meters høydeforskjell fra tjern til terrenget på BF1. Her kan det oppstå flomproblemer. Skal det være åpen løsning må det sikres i plankartet. Ellers vil nok beboere på sikt tette igjen den åpne overvannstraseen. Det kan ikke være en del av hagen deres/være regulert til bolig.
- Side 34 – folkehelse: Her er det mye som ikke stemmer. Det er lagt opp til mer parkering enn norm. Skal parkering være helsefremmede bør all parkering legger til felles parkering, med for eksempel gangveg til boligene.
Planen ligger utenfor 600 meter og 10 minutt gange fra funksjoner (som er avstander en har funnet ut at folk går istedenfor å ta bilen), teknisk sett blir det en bilbasert utbygging.

Annet:

- ROS-analysen er mangelfull. Planen kan få konsekvenser for, eller kan berøre flere punkter, enn de som er krysset av for i innsendt planforslag. For eksempel står det på side 18 i planbeskrivelsen under Elektro «Det er strømledning over planområdet, den skal hensyntas og valgt løsning skal komme frem i byggesak». Det er ikke krysset av for dette i ROS-analysen, stilt rekkefølgekrav eller vist krav om infrastruktur i plankart.
- Om overvannsrøft flyttes, langs fylkesveien, vil det være nok areal for å støtte opp om gang- og sykkelveien? Gang- og sykkelveien må være sikker, slik at den ikke raser ut i overvannsrøften.

Fra VAR:

- Det går en 630 mm vannledning langs Sundvegen som må tas ekstra hensyn til pga. størrelse.
- Nye VA-ledninger må legges minimum 4 meter fra 630 mm ledning
- Bekk bør renne i sitt naturlige løp. Dersom det skal graves nytt bekkeløp må trasevalg i forhold til vannledning utredes. Snitt som viser avstand må sendes inn. 630 mm må ha tilstrekkelig sidedekning.
- Nye murer må plasseres minimum 4 meter fra VA-ledninger. Det må også gjøres en spesifikk vurdering på fare for utvasking ved et eventuelt vannbrudd på 630 mm ledning.
- Overvann må vurderes for hele nedslagsfelt. Naturlige avrenningslinjer må holdes åpne, ikke legges i rør, som sammenhengende vannveier til sjø. Avrenningslinjer og flomsoner bør ha hensynsone eller eget formål i plankart (ikke legges på små private tomter). Det må vurderes konsekvenser for nedenforliggende boliger, ift endret avrenningsmønster.
- Tilkoblingskum for vann må byttes til tett kum (info, tas i teknisk plan).

Veien videre:

Kommunen forutsetter at den fagkyndige har kunnskap om plan- og bygningsloven, samt hvordan plandokumentene skal utformes i henholdt til lovverk og veiledere. Det er plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Planbeskrivelsen skal brukes som verktøy ved tvil eller for nærmere forklaring av tiltaket og planen. ROS-analysen skal kartlegge risiko og sårbarheter i planområdet **OG** utenfor. Alt som planen berører eller vil få konsekvenser for **SKAL** krysses av. Det som får gult eller rødt nivå, skal det lages avbøtende tiltak på.

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 det 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:

Bygg Smart AS

Bleikmyrvegen 9

4276

VEAVÅGEN