



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
008/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.01.2023

Plan 2126 - klagebehandling - Amfi Terrasse - detaljregulering- gnr. 13, bnr. 73

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke grunn til å ta klagen fra Beathe Barath til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til statsforvalteren i Rogaland med følgende uttalelse:

Kommunen slutter seg til kommunalsjef teknisk sin vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og mener at klagen ikke bør tas følge.

3. Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.01.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 008/23 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø finner ikke grunn til å ta klagen fra Beathe Barath til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til statsforvalteren i Rogaland med følgende uttalelse:

Kommunen slutter seg til kommunalsjef teknisk sin vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og mener at klagen ikke bør tas følge.

3. Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

KLAGE PÅ VEDTAK

Utredning:

Kommunestyret vedtok i møte 17.10.2022, sak 101/22, detaljregulering 2126 for Amfi Terrasse. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Beathe Barath.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

Eier av gnr/bnr 13/435. Naboeiendom nord for planområdet.

Det påklagde forholdet:

1. Klager mener planlagte tiltak er for stort med tanke på høyde og omfang (fire etasjers blokkbebyggelse), som ikke tilpasser seg dagens eneboligbebyggelse i området.
2. Klager er imot at renovasjonspunkt plasseres 4 – 5 meter fra hennes terrasse. Mener det vil være gjenstand for lukt, skadedyr og avrenning fra søppel. Det vil etter klagers mening være for langt for beboere i leilighetene å gå til renovasjonspunktet. Klager mener renovasjonspunkt bør plasseres lenger sør. Klager mener også at anlegget er for stort.
3. Klager mener utvendig parkeringsanlegg (f_PP1) er for stort og kommer for nær hennes terrasse (3 – 4 meter).
4. Klager mener den økte trafikkbelastningen i Tverrbekkvegen blir for stor.
5. Klager mener hennes merknader ikke er blitt tatt hensyn til.
6. Klager er usikker på om grunnforholdene i Tverrbekkvegen vil tåle et omfattende byggeprosjekt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering av klagens innhold:

1. Valg av bygningstypologi og tiltak for tilpasning er vurdert i planbeskrivelsen punkt 5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak, samt i saksfremlegget til sluttbehandling i kommunestyret 17.10.2022 (sak 101/22) og i merknadvurderingen, forslagstillers kommentar til merknad fra Beathe Barath datert 20.09.2020. Plassering av bygningsmassen, som det fremkommer disse stedene, legger for øvrig føringer for plassering av parkeringsareal og renovasjonspunkt som er klagers punkt 2 og 3.
2. Det vises her til at det ligger en 3 meter bred gangveg og en byggegrense på areal avsatt til renovasjonspunkt, slik at avstanden til eiendomsgrensen mot klager blir minimum 4 meter. Renovasjonspunkt skal være belyst, innegjerdet og overbygd. Hvis dunkene brukes riktig, skal ikke lukt, skadedyr eller avrenning være et problem med disse tiltakene. Å plassere dunkene lenger sør vil enten legge dem i konflikt med areal til innkjøring til parkeringskjeller, eller i konflikt med gjesteparkeringsplasser planlagt på overflaten. Avfallsdunkene skal egentlig heller ikke ha mer enn 5 meter fra sitt faste ståsted til offentlig veg. På noen områder med tett bebyggelse må renovasjonsbilen enten rygge inn eller kjøre inn en avkjørsel fra offentlig veg og ha snumulighet inne på felles område, slik som her. Da er det hensiktsmessig at renovasjonspunktet er så nært avkjørselen som mulig. Avfallspunktet kan ikke flyttes lenger øst, da det vil komme i konflikt med en siktsone.

Karmøy kommune har en generell «lengste avstand» fra boenhet til renovasjonspunkt på 125 meter som standard. Så lenge avstanden er innenfor dette regner kommunen at avstanden er akseptabel.

Anlegget for renovasjonspunktet må være relativt stort for å ha plass til dunkene for kommunens nye sorteringsløsning for avfall. Det krever plass til dunker til hver av de fire sorteringstypene samt plastsekker. Dunkene kan være opp til 660 liter, og skal i tillegg ha plass til å flyttes når de skal tømmes. Mindre dunker krever et større antall dunker. Sammensetningen av dunker fastsettes ikke i plansaken.

3. f_PP1 er også innkjørsel til parkeringskjeller og avkjørsel til offentlig veg, samt noe ubestemt areal i nordøst for renovasjonspunktet som ligger under en siktsone. Areal til siktsone skal ikke benyttes til parkering. Dette er grunnen til at parkeringsanlegget ser stort ut på kartet. Ellers er det 6 parkeringsplasser for gjesteparkering og 2 HC – parkeringsplasser på overflaten. Resten av parkeringsanlegget legges under bygningen på BB1. De nærmeste parkeringsplassene er altså planlagt ca. 10 meter fra eiendomsgrensen. Parkeringsdekningen oppfyller kommuneplanens bestemmelsers generelle krav til 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Det vises for øvrig til saksfremlegget til sluttbehandlingen i kommunestyret samt planbeskrivelsens kapittel 5.4 Samferdselsanlegg – Parkering.
4. Viser til planbeskrivelsens kapittel 5.4 Samferdselsanlegg – Tverrbekkevegen, samt saksfremlegg for sluttbehandlingen avsnitt Trafikk. Vurderinger om trafikksikkerhet er også gjort i planbeskrivelsens kapittel 6 – ROS – analyse. Det vises for øvrig til at adkomstveger i kategori adkomstveg A beregnes til å ha en kapasitet på 0 – 500 ÅDT, som utgjør ca. 100 boenheter ved full kapasitet. Det opplyses at Tverrbekkevegen etter utbygging av plan 2126 vil ha ca. 30 boenheter. Økningen er dermed innenfor det som regnes som akseptabelt for adkomstveg A.
5. Merknader som er kommet inn fra klager er blitt vurdert og kommentert. Det ble som følger av merknad fra klager lagt inn at avfallspunkt skal være overbygd. Det er ikke et krav at merknader skal tas til følge dersom det er faglige grunner til ikke å gjøre dette. Se for øvrig merknadsvurderingen.
6. Det vises til merknadsvurderingen, forslagstillers kommentar til merknad fra Jonny Vikra datert 19.06.2022.

Det vises for øvrig til motsvar fra forslagstillen.

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om

reguleringsplan påklages. Statsforvalteren er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Kommunal- og distriktsdepartementet). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker hovedutvalg teknisk og miljø. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til statsforvalteren.

Vurdering:

Klagen bringer ingen nye momenter i saken. Kommunalsjef teknisk opprettholder derfor kommunens vurderinger slik de fremgår av saksframlegget til Karmøy kommunestyre sak 101/22. Kommunalsjef teknisk anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Adkomstveg A er kategori for adkomstveger med inntil 100 boenheter. De reguleres med 8 meter bredde inkludert fortau. 4 meter asfaltert vegbane og 3 meter byggegrense.

Vedlegg:

Oversiktskart

Klage fra Beathe Barath

Motsvar fra forslagsstiller

Vedtak fra kommunestyret - sluttbehandling - plan 2126 Amfi Terrasse - detaljregulering

Planbestemmelser

Plankart

Planbeskrivelse

Utomhusplan

Soldiagram

Snitt

Støyberegning

Skisse til teknisk plan

Vegprofil

Overvannsberegning

Merknadsvurdering

2126 Uttalelser/merknader samlet off. ettersyn

2126 Uttalelser/merknader samlet oppstart