

Karmøy kommune

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

20/4301-32

Dato: 21.06.2022

Saksnr.: 2020/58332

Dok.nr.: 15

Saksbehandler:

Hans Olav Myskja

Karmøy kommune - gnr 13 bnr 73 mfl - detaljregulering for Amfi Terrasse - høringsuttalelse

Vi viser til brev datert 10.05.2022 med høring av plan 2126 – detaljregulering for Amfi Terrasse. Planområdet er på ca. 4 da, og grenser til fv. 547, like øst for Amfi-senteret. Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging og fortetting innenfor planområdet. Planen legger opp til etablering av lavblokk med inntil 4 etasjer med 14-16 boenheter. Planforslaget er oppgitt å ha en boligtetthet på 6-6,5 boliger pr. daa.

Parkering

Det er foreslått å stille krav om minst 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

Planområdet ligger i gangavstand til Åkrehamn sentrum og har god tilgjengelighet for kollektiv. For å bygge opp om målsettingen i ATP-Haugalandet om at mest mulig av veksten i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport gir fylkesdirektøren **faglig råd** om at bestemmelsen formuleres som et maksimumskrav.

Det er etablert en større parkeringsplass på gnr/bnr 13/578 rett sør for planområdet, som er tilknyttet Amfi Åkra. En sambruk av denne parkeringsplassen kan potensielt dekke en del av behovet for gjesteparkering i prosjektet, og det bør vurderes om parkeringsnorm kan reduseres noe.

Uttale fra samferdsel:

Vi ga uttale til varsel om oppstart av reguleringsplan i brev av 17/9-20. Her ble det bl.a. satt følgende krav:

- *Det må reguleres areal til annen veggrunn med bredde 3 m langs fylkesvegen. Ved busslommen og langs fortau kan bredden reduseres til min. 0,5 m.*
- *Tekniske tegninger for alle tiltak langs fylkesvegen må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn i god tid før anleggsstart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.*

Ovennevnte er ikke ivaretatt. Vi har derfor følgende krav:

Annen veggrunn:

Det må reguleres annen veggrunn med bredde 0,5 m langs fortauet langs fv. 547.

Dette skal bl.a. ivareta muligheten til å drifte fortauet i hele bredden og sikre mulighet til oppsetting av skilt. Det må også reguleres annen veggrunn med bredde 0,5 m rundt leskuret for å sikre tilgang til og vedlikehold av dette. Plankartet må oppdateres.

Tekniske tegninger:

Det må legges inn en egen reguleringsbestemmelse som sier: «Tekniske tegninger for alle tiltak langs fv. 547, skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 må legges til grunn.»

Støyskjerm:

Det planlegges etablert støyskjerm langs fv. 547. Støyskjermen inkl. fundamentering kan ikke plasseres på areal avsatt til annen veggrunn. Dette betyr at støyskjermen ikke kan plasseres nærmere fortauskant og leskur enn 0,5 m. Arealplankartet må oppdateres og avstanden målsettes.

Ved uklarheter kan saksbehandler kontaktes.

Hilsen
Knut Harald Dobbe
fagleder

Hans Olav Myskja
rådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Tina Eltervåg, 51568789

Uttale - offentlig ettersyn av plan 2126 for Amfi Terrasse, 13/73 Karmøy

Vi viser til brev datert 10.05.2022.

Bakgrunn

Saken gjelder offentlig ettersyn av reguleringsplan 2126 for Amfi Terrasse i Karmøy kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging og fortetting. Planen legger opp til etablering av lavblokk med inntil 4 etasjer med tilhørende anlegg. Planforslaget har en tetthet på 6 – 6,5 boliger per dekar.

Vår vurdering

Planområdet ligger sentralt, og det er sikret en tetthet i tråd med regionale føringer i Regional plan for areal og transport på Haugalandet. De viktigste sentrumsfunksjonene er tilgjengelig innenfor en radius på 500 meter. Det er også god tilgjengelighet for kollektiv. Til varsel om oppstart skrev vi at planforslaget burde legge opp til en restriktiv parkeringsdekning. Planen legger opp til en parkeringsdekning på 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet i felles anlegg. I bestemmelsene er dette sikret som et minimumskrav. Dette sikrer ikke i tilstrekkelig grad en restriktiv parkeringsdekning i tråd med føringer i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som sier at sykkel og gange skal styrkes som transportform. Vi har **faglig råd** om at dette sikres som et maksimumskrav i bestemmelsene.

Planområdet grenser til en offentlig parkeringsplass. Det bør vurderes om det er mulig å legge opp til sambruk av denne slik at parkeringsdekningen kan reduseres.

Samfunnssikkerhet

Vestre Karmøyveg forbi planområdet har hatt mange trafikkulykker. Vi kan ikke se at skolevei både fra planområdet og forbi det, og helt fram til aktuelle skoler er vurdert for ulykkespunkt. Vi har **faglig råd** om at dette blir gjort.



Støy

Planområdet ligger i gul og rød støysone. I støyrapporten og planbeskrivelsen står det at for å ivareta stille side, må minst ett soverom i hver boenhet plasseres med vindu mot øst. Vi har **faglig råd** om at dette sikres i bestemmelsene.

Med hilsen

Marita Skorpe Falnes (e.f.)
plankoordinator

Tina Eltervåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger



Statens vegvesen

KARMØY KOMMUNE

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Anna Synnøve Hvass / 46788870

Vår referanse:
20/156946-6

Deres referanse:
20/4301-32

Vår dato:
16.06.2022

Høring – plan 2126 – detaljregulering for Amfi Terrasse

Vi viser til høring datert 10.05.2022 med forslag til detaljregulering for Amfi terrasse i Karmøy kommune.

Saken gjelder

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging og etablering av leilighetsbygg med inntil 16 boenheter med tilhørende parkeringsanlegg og utearealer. Planforslaget legger opp til fortetting og bygging av lavblokk i eksisterende boligområde bestående i hovedsak av frittliggende småhus.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesens rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafikksikkerhet.

Våre merknader til planforslaget

Siktsoner i avkjørsel og kryss mot o_FO1 og o_KV1 bør vises i plankartet slik at en hindrer oppføring av sikthindrende elementer. Vi legger til grunn at f_RA ikke kommer i konflikt med sikt mot fortau nord i planområdet, og fra parkeringsplass f_PP1.

Vi minner om at en skal unngå rygging ut på offentlig veg, og forutsetter at dette ivaretas i planarbeidet.

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader.

Transport vest – transportforvaltning 2

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Rennesøygata 16
5537 HAUGESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturmottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Med hilsen

Bjarte Børtveit
Seksjonsleder

Anna Synnøve Hvass
Planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Fra: Tove Aksdal <Tove.Aksdal@hbre.no>

Sendt: 13.06.2022 12:51:16

Til: Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>

Emne: Spørsmål til plan: 2126 Amfi Terrasse ved Elina Jøsang Nilsen

Hei

Brannvesenet har fått planen oversendt til høring, vi har noen spørsmål vi håper vi kan få svar på.

- Er det planlagt noe sprinkling av hovedbygg og garasjeanlegg?
- Vil det bli ladning av el-biler i garasjeanlegget?
- Vil det bli stigrør mellom etasjene?
- Er det plass for oppstilling av stigebil?

Vi ser på tegninger at det kan være litt liten plass for brannbilene ved brann, spesielt stige bilen. Denne benyttes i slokkearbeid ved høye bygninger som dette.

Mulig det er litt tidlig i prosessen å be om svar på disse nå, dersom det er tidlig så ber vi om at vi får informasjon om bygget ved byggesøknad.

Vennlig hilsen

Tove Aksdal | forebygger

HAUGALAND BRANN OG REDNING IKS

Direkte: (+47) 45 28 65 92 | Sentralbord: (+47) 91 91 01 11

E-post: tove.aksdal@hbre.no

Nettside: www.hbre.no

Diktervegen 8, 5538 Haugesund



Detaljregulering for Amfi Terrasse

Merknader fra Beathe Barath (Tverbekkveien 8) til detaljreguleringen for Amfi Terrasse.

1. Ønsker ikke å ha et søppelanlegg beregnet for 16 boenheter plassert ca 5-6m fra terrassen min. Sånne store anlegg medfører søppellukt og andre forurensinger. Med en uheldig vindretning vil jeg få en dårlig luftkvalitet både ute og inne. Dette vil også gjelde de nærmeste eksisterende boligene.
2. Fugler, rotter osv vil også være et risikomoment. Måker, kråker og skjærer er ofte og forsyner seg fra søppeldunker som ikke er sikret godt nok. Er det fullt i søppeldunkene tar beboerne ofte ikke med seg søpla hjem igjen, men plasserer de ved dunkene.
3. Er det helligdag eller rød dag på en tømmedag, hentes ikke søppelen dagen før, men uken etter. Dette fører til overfylte dunker. Det medfører igjen til lukt og fritt fram for fugler og andre skadedyr. Fugler kan strø søppel over et stort område og uteplassen min vil ligge tett på.
4. Avrenning fra søppel fører også til lukt og ubehag for de som bor i nærheten.
5. Søppelplassen slik den er planlagt plassert nå vil stå vendt mot sola omtrent hele dagen og bli godt oppvarmet. Det er ganske uheldig med tanke på dannelse av lukt. Tør ikke å tenke på sommersesong med grillmat og sjømat. Lukten kan bli ganske intens. Dette medfører at det vil bli umulig for meg å nyte utedager, hverken på terrasse, eller bak huset. Dette vil få en betydelig forringelse av min livskvalitet.
6. Det vil også bety en reduksjon av min boligverdi ved et eventuelt salg. Ingen ønsker å ha en søppelplass som nærmeste nabo.
7. Et garasjeanlegg vil også kunne trekke til seg ungdom som en møteplass for skating, sykling og annet opphold som kan føre til støy og uro.

Synes ikke det er lagt vekt på eksisterende beboeres behov for rekreasjon og trivsel i utemiljøet.

Oppsamlingsenheter skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse eller belastning for andre beboere. De skal ikke gi hygieniske ulemper, medføre risiko for brakk eller være til estetisk besvær. Dette gjelder både ved oppbevaring og i forbindelse med henting.

Planen for plassering oppfyller ikke disse kravene. God belysning med inngjerding eller overbygg hindrer ikke de ulempene søppelanlegget medfører de nærmeste boligene. Helt uakseptabelt å ta fra de eksisterende beboerne muligheten til et godt uteliv/miljø for å gi det til de nye beboerne.

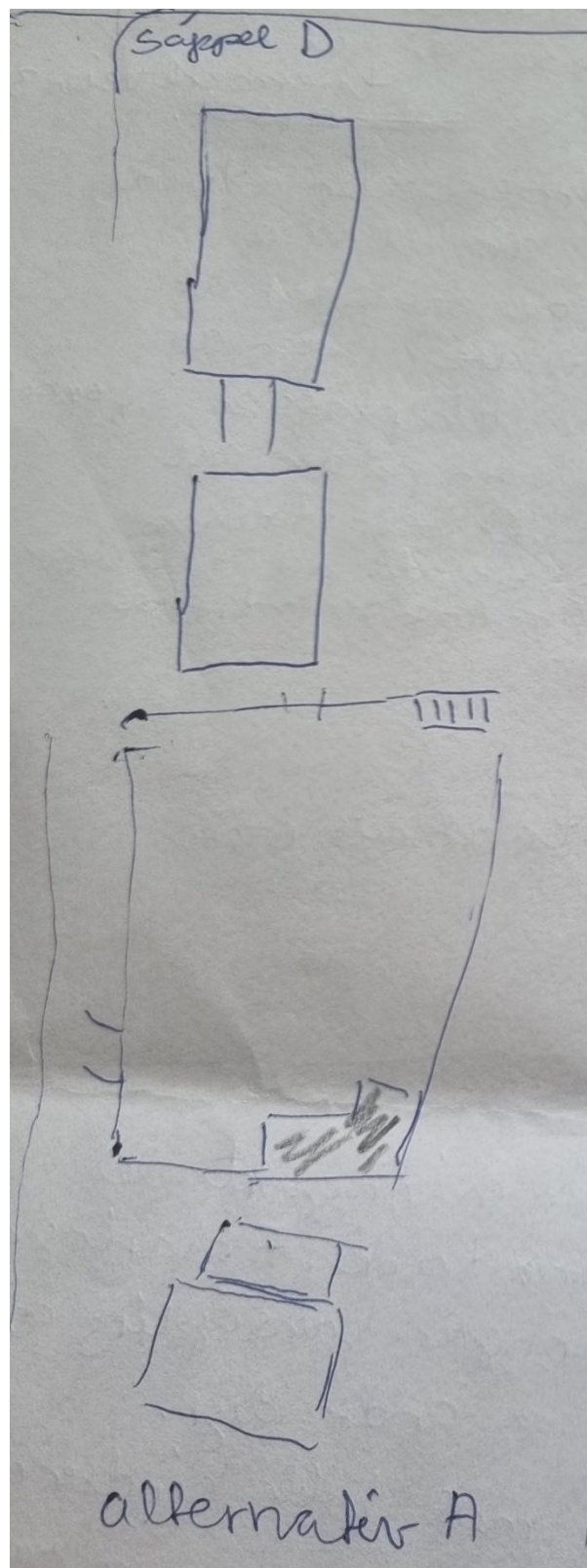
Utearealene er planlagt attraktive for beboerne i blokka, men for oss i de eksisterende nærmeste boligene blir det vesentlig forringet. Dette har med folkehelse å gjøre at vi får redusert kvalitet på vårt utemiljø.

Plassering av søppelområde.

Alternativ A:

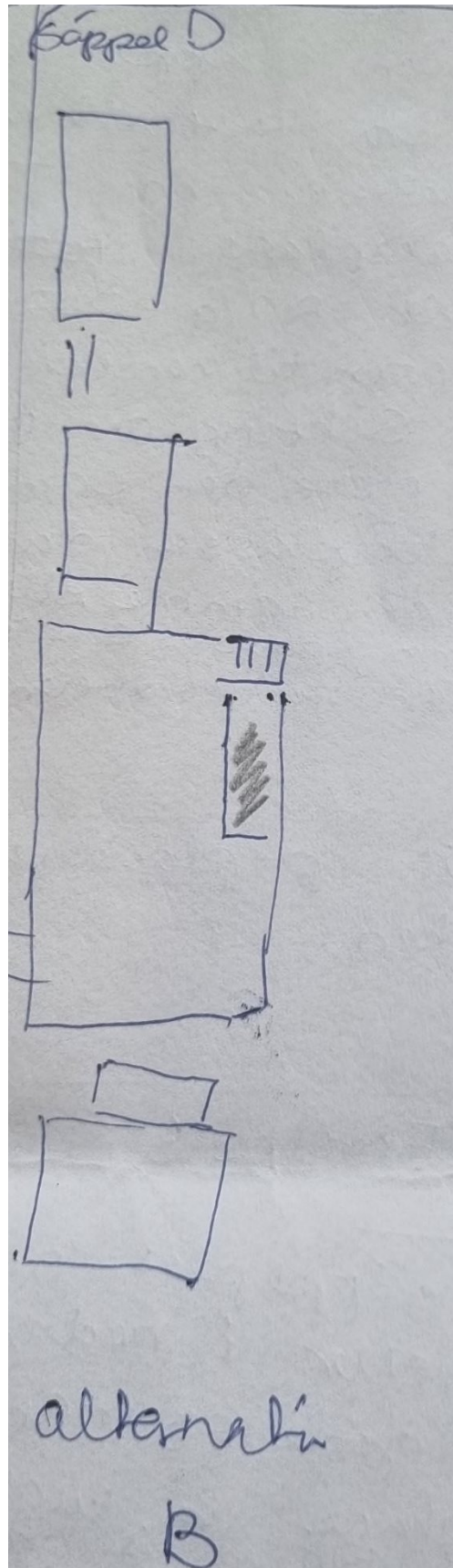
Dette er dagens forslag, se bilde.

Synes dette er et dårlig forslag.



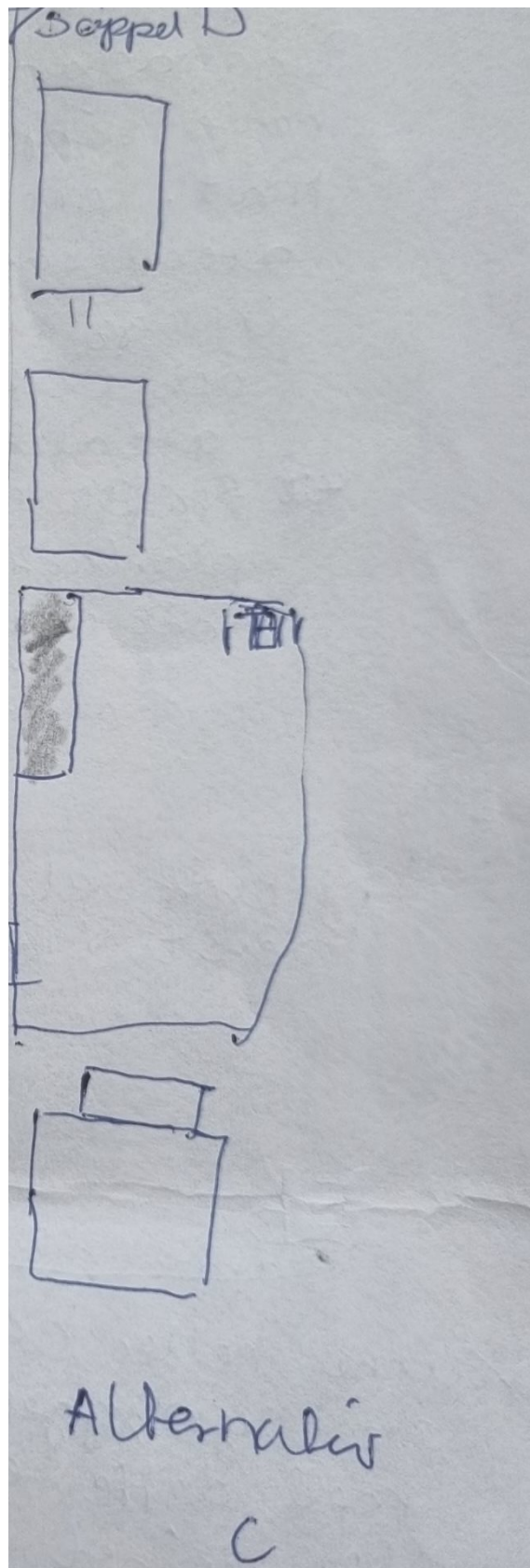
Alternativ B:

Legge søppelanlegget mot sør ved trappen, se bilde.



Alternativ C:

Legge søppelanlegget mot sør på motsatt side (mot trappen), se bilde.



Kommentarer til alternativ C:

Anlegget vil ikke være eksponert for altfor mye sol og varme. Er også nærmere til de beboerne som skal benytte dette. Nærheten til boligblokken og søppelplassen er omtrent den samme avstanden som er planlagt mellom min bolig og søppelplassen i alternativ A. Ser derfor ingen grunn til at den ikke kan plasseres nærmere de beboerne som skal bruke den. Bli ikke til mer sjenanse eller plage for dem, men heller lette tilgjengeligheten.

Alternativ D:

Søppelplassen kan plasseres på den nye planlagte lekeplassens område. Renovasjonsbilen stopper allerede der for å hente søppel fra Tverrbekkveien 7 og Tverrbekkveien 3. Med hensyn til lekeplassen har Tverrbekkveien allerede areal for lekeplass.

I svar til mine innlegg sendt 20.09.20 ble det sagt at det ikke var til hensikt å endre bruken av arealet. Sikring av denne lekeplassen i forhold til trafikk vil være den samme som på den nye planlagte lekeplassen da trafikkb belastningen vil være den samme eller større da den vil bli liggende ved parkeringsplassen som tilhører Amfi senteret, pluss at det er nærmere hovedveien.

Kunne heller ha søppelplassen som en integrert del av nybygget eller i nedgravd tank. Erfaringer med dette er gode og man unngår forsøpling, og ikke minst plager fra fugler og andre dyr. Man unngår tilløp til brann. Bruker man nedgravde tanker med lokk hindrer man at anlegget benyttes av andre enn de som bor i leilighetsbygget. Det er mulig å plassere tankene nærmere nybygget uten at det går utover parkeringsarealet totalt. Dette vil også bedre bruken/tilgjengeligheten for de nye beboerne samtidig som eksisterende beboere ikke blir sjenert av det.

Kommentar til trafikkb belastning i øverste del av Tverrbekkveien:

Det er ønskelig med skilting på fartsgrense 30km/t og fartsdumper.

Hilsen Beathe Barath, beboer Tverrbekkveien 8, 16.06.2022

Anmodning om utredning / Kommentarer til plan

Viser til mottatt brev for høring i Plan 2126, detaljregulering for Amfi Terrasse.

Grunnforhold består av leire

Det kommer frem i sakens dokumenter at grunnforhold består av stein, fjell etc.

Det nevnes derimot ikke at grunnen for tilstøtende eiendommer består av leire.

Dette gjelder, men er ikke begrenset til, eiendommer nedenfor Tverrbekkveien mot Tjøsvoll vannet i øst.

Det kreves derfor at det utarbeides en utredning samtidig som det gis garantier fra Karmøy Kommune om at eventuelle setningskader ved en eventuell utbygging dekkes av kommunen og/eller utbygger. Dette må kommunen avklare etter en eventuell utredning.

Det er viktig å påpeke at tidligere lekkasje i overløpsledning til Tjøsvoll vannet forårsaket sig for eiendommer, da Tverrbekkveien 11 og 13.

Vi anser det derfor som svært risikabelt å tillate sprengning og utgraving i dette sårbare område.

Kapasitet på kloakk

Det fremkommer at kloakk samt overvann skal ledes nordover.

Hvordan er da kapasitet for kloakk og overvannsliner?

Karmøy Kommune må pålegge utbygger ansvar for utbygging av kloakk og overvannsliner dersom de velger å tillate bygging.

Dette på grunn av at det tidligere, slik linene er nå, har vært lekkasje mot Tjøsvollsvannet, med konsekvens at boligene på eiendom nummer 11 og 13, i Tverrbekkveien, har sunket.

Antall etasjer

4 etasjer skal i henhold til planverk tillates i sentrumsområde.

Ber om at Karmøy Kommune holder seg til sitt eget planverk.

Evt. må det omreguleres.

Overbygging av boss anlegg

Slik det ser ut til å være planlagt er ikke renovasjonsanlegg overbygget. Dette sammen med lokasjon, like ovenfor terrasse, til nabo gjør at lukt og fugler blir til sjenanse for nabo.

Ber om at kommunen pålegger utbygger å kreve at renovasjonsanlegget er innebygget.

Overvann

Slik Tverrbekkveien er utformet i dag leder den overvann inn på eiendommen Tverrbekkveien 11.

Dersom utbygging fører til økte mengder overvann vil dette medføre oversvømmelser i Tverrbekkveien 11, dette kan ikke aksepteres.

Karmøy Kommune må pålegge utbygger å sørge for at overvann ikke ledes ut på Tverrbekkveien da det forårsaker oversvømmelser og større trykk på avløp hos naboer i Tverrbekkveien.

Mvh «ny eier av Tverrbekkveien 11» Jonny Vikra

Fra: David Håland <davhaala@online.no>
Sendt: 23.06.2022 07:59:32
Til: Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>
Emne: Plan 2126 - Detaljregulering Amfi Terrasse

Vi har noen punkter vedr videre planlegging / detaljregulering for Amfi Terrasse som vi håper vil bli tatt inn i videre oppfølging:

- Tverrbekkevegen er en stille blindveg bestående av småhus, og vi føler planlagt boligblokk vil totalt ødelegge nåværende tilstand. Mange er eldre beboere, og økende støy / parkering / trafikk etc vil bli krevende.
- Vi tror våre boliger i gaten vil få redusert verdi p.g.a. planlagt boligblokk, da denne vil redusere solforholdene betraktelig for de nærmeste boligene - i tillegg til plantegning hvor avfall / søppel stasjon er planlagt tett opp til eksisterende boliger. Dette kan medføre problemer med både lukt og skadedyr.
- Vi forstår att tomten skal utbygges, men vi er svært kritiske til høyden på bygget og type boligblokk - da vi trodde Tjøsvoll ikke var en del av Åkra by sentrum. Eksisterende bebyggelse vil bli totalt forandret vist slike bygg / høyder blir tillatt innenfor eksisterende bebyggelse.
- Grunnforholdene i Tverrbekkevegen består hovedsakelig av fyllmasse og leire bestandig jord. Det har vært gjentatte problemer med overvann i gaten, og flere av boligene har fått sette skader med tildels store ødeleggelse.

Vi tror det må en omfattende omlegging / forbedring for vann / avløp vist ett slikt stort byggverk skal oppføres.

PS- Ønsker bekreftelse på mottatt klage.

Tverrbekkevegen 9. (Gnr 13 / Bnr 480)

David Håland
Liv Johannessen

Tlf: 41044184
Email: davhaala@online.no

Fra: Johannessen Johannes <johannessen.johs@gmail.com>

Sendt: 24.06.2022 20:32:44

Til: Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>

Emne: Plan 2126 - Detaljregulering Amfi Terrasse

Som beboer i Tverrbekkevegen og daglig bruker av denne smale vegen med dens utfordringer, stiller jeg meg undrende til at det planlegges en boligblokk av en slik størrelse med inntil 4 etasjer som nærmeste nabo til et stille og rolig boligområde med småhus.

Jeg trodde at denne type bolig/høyde er kun godkjent for Åkra sentrum og ikke Tjøsvoll hvor bebyggelsen består i hovedsak av småhus.

Med vennlig hilsen

Johannes Johannessen
Tverrbekkevegen 27

**Karmøy kommune**

Rådhuset

postboks 167

4291 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

E-post: post@karmoy.kommune.no

Hjemmeside: <https://www.karmoy.kommune.no/no>**Offentlig høring - hørings svar**

Innsender		
Innsender er: Privatperson		
Fornavn og ev. mellomnavn Silje Jeanette	Etternavn Sjøen	
Adresse Tverrbekkevegen 7	Postnr. 4270	Poststed Åkrehamn
E-postadresse siljesjoen@gmail.com		Mobilnr. 90613999

Saken gjelder
Velg sak du vil gi hørings svar til Amfi terrasse - plan 2126
Saksnr. 20/4301
Hørings svar Merknad til plan 2126-Detaljregulering Amfi Terrasse
<p>Vår eiendom, Gnr 13 Bnr 636, ligger rett over vegen for den planlagte utbyggingen av boligblokk på 4 etasjer.</p> <p>1.Solforhold: Boligblokka er planlagt sør-vest for vår eiendom, og høyden vil føre til dårlige solforhold på vår eiendom og andre boliger i området.</p> <p>2.Dominant bygg: Området/Tverrbekkevegen er preget av eneboliger/småhus og derfor vil en boligblokk på 4 etasjer + garasjeanlegg være veldig dominerende. I tillegg er ikke Tverrbekkevegen en del av sentrum, og det strider derfor med kommunedelplanen for Åkrehamn med en boligblokk på 4 etasjer her.</p> <p>3.Trafikk: I planbeskrivelsen fremkommer det at parkeringsanlegget skal ha innkjøring nord på eiendommen, og derfor vil det øke motorisert trafikk forbi vårt hus betraktelig. Dette ønsker vi ikke, både grunnet støy og av sikkerhetsmessige hensyn grunnet økt fare for trafikkulykker.</p> <p>--</p> <p>Åkrehamn, 24.06.2022</p> <p>Silje Sjøen</p>

Dokumentasjon

Offentlig høring - høringssvar

Beskrivelse	Last opp dokumentasjon	Ettersendes per post
-------------	------------------------	----------------------