



Holon Arkitektur As

Dato: 03.04.2023

Kanalveien 11

Dokumentnummer: 21/11256-26

5068 BERGEN

Deres referanse: Odin Stafsnes

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Tilbakemelding på oppdatert planforslag - Plan 3052 Stølebuktvegen 10

Vi viser til mottatt oppdatert planforslag, datert 27.02.2023, innsendt for 1. gangsbehandling i kommunen.

Planforslaget er fremdeles noe mangelfullt. Saken settes på vent og vil ikke behandles videre før vi mottar dokumentasjon som mangler.

Hovedutfordringer:

Kommunen mener at byggehøyde og volum fremdeles er for dominerende. Helt fra oppstartsmøtet har kommunen tilbakemeldt at 3 etasjer, fra gateplan, er det alternativet som tilpasser seg best i forhold til byggehøyder. Og skal det tillates et leilighetsbygg på 4 etasjer, fra gateplan, må leilighetsbygget tilpasses bedre til stedets karakter, både når det gjelder takform og uttrykk, spesielt mot gateplan. I innsendt planforslag er det hverken redusert byggehøyde eller gjort større forsøk på å tilpasse bygget bedre til eksisterende bebyggelse med tanke på takform og/eller materiale.

Viser ellers til tilbakemeldingene under «Hovedutfordringer» i tilbakemeldingen datert 02.12.2022.

Under følger en mer detaljert beskrivelse av hvorfor prosjektet er for dominerende og ringvirkningene av å ha for mange boenheter/for stort volum:

Leke- og uteoppholdsareal:

For 9 boenheter er det krav om 180 m² felles leke- og uteoppholdsareal.

I innsendt planforslag er det ca. 170 m² som er satt av i plankart til lek og bestemmelsesområde #1. Men mye av dette arealet skal benyttes til adkomst for renovasjon, rampe og trapp. Dette resulterer i at mye av arealet blir utilgjengelig som leke- og uteoppholdsareal og skal derfor ikke telle med. Innsendt planforslag har ikke oppfylt krav om minimum 180 m² felles leke- og uteoppholdsareal.

Det er videre hjemlet 180 m² til felles leke- og uteoppholdsareal i fellesbestemmelsene, samt 150 m² til lekeplass i bestemmelsene under LEK. For at det ikke skal tolkes som 330 m² bør det presiseres at det skal være 150 m² av de 180 m². Rydd opp og samle bestemmelser som handler om det samme.

Samferdsel og teknisk infrastruktur:

Av hensyn til trafiksikkerheten vil ikke samferdsel anbefale at renovasjonsbil stopper i veg, rett før en kurve. Stoppestedet hindrer også inn- og utkjørsel til båtutslipp og prosjektets parkeringskjeller. Det er fare for at trafikken kjører forbi, eller ut i vegbanen, og møter motgående trafikk, uten tilstrekkelig sikt. Dersom det skal legges opp til at renovasjonsbilen skal stoppe i vei må det gjøres en vurdering i forhold til trafikkmengden og trafiksikkerheten, samt avklares med veimyndighet om stans i vegbanen kan tillates. Det må regnes med at hver stans/tømming tar noen minutter.

Til orientering - renovasjon: Hentestedet for renovasjon må ha trinnfri tilkomst og utformes iht. renovasjonsnorm. Maks avstand til stoppested er 5 meter. Dører skal ikke være låste.

Til orientering - VA: Det forutsettes at sluker i parkeringskjeller bare blir tilført overvann (ikke spylevann eller annet avløp som må kobles til spillvann). Det må ikke legges vann inn i kjeller. På grunn av lav kotehøyde i parkeringskjeller må alle bygningsdeler tåle inntrenging av sjøvann (kote for 200-års høyvann er 182 cm). Det må også monteres tilbakeslagsventil på utløp.

Generelle tilbakemeldinger:

Anbefaler dere å regulere i flere plan i plankartet.

Det er mye som skal inn på et lite areal og plankartet er blitt lite lesbart etter endringene.

Underetasjen/parkeringskjeller bør reguleres på plan: «under bakken», med egne bestemmelser. Da kan også passasjen fra turvegen gjennom BB1 sikres i kart. Lekeplassen i sin helhet med fortau og del av BB1 «på bakken» og BB1, som er over lekeplass, reguleres i plan «over bakken». Da kan en lage tydeligere bestemmelser uten så mange overskrifter og felles bestemmelser.

Vi minner også på at Karmøy kommune som grunneier, ikke er det samme som planmyndigheten. Selv om reguleringsplanen tilrettelegger, og evt. vedtar, adkomst over kommunal eiendom, må en tilegne seg rettigheter for gjennomføring av planen i ettertid. Slike rettigheter og avtaler må tas med sektor Eiendom.

Bestemmelser:

- Bestemmelser trenger kun å stå en plass. Det er en del rot i bestemmelsene. For eksempel står det om renovasjon både under fellesbestemmelser 3.1.1 § 4 og BB1 3.1.2 § 7. Videre er noen formål hjemlet flere plasser med forskjellige bestemmelser og krav, som Turveg, der krav til kai er beskrevet under 3.1.2 (BB1) i tillegg til 3.3.1. Turveg. Bestemmelser knyttet til LEK og krav til felles- leke og uteoppholdsareal står også flere steder.
- 3.1.2 § 4: Skal det tilrettelegges for takterrasse? Trappehus, heissjakt eller teknisk installasjoner på 35 m² virker stort. Kommunen har allerede tilbakemeldt at 4 etasjer mot gateplan er for høyt. Kommunen vil være negative til en 5. etasje/trappehus på 35 m² med utgang til tak. Er det teknisk installasjon for å få heis opp i 4. etasje må det fastsettes en ny makshøyde/skrives på en annen måte.
- 3.1.2 § 5: «Det tillates opptil 9» må skrives om. Min./maks boenheter eller det skal bygges 9 boenheter.
- 4.1.3 (H320): Sikkerhetsklasser er allerede fastsatt i [TEK17](#). Garasjeanlegg havner i sikkerhetsklasse F2. Setningen om sikkerhetsklasse kan utgå av planbestemmelsene, men krav til at det skal konstrueres for å tåle stormflo/belastning osv. kan stå.

1. Sikkerhetsklasse F1 omfatter byggverk med lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- garasje
- lagerbygning med lite personopphold

2. Sikkerhetsklasse F2 omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- bolig, fritidsbolig og campinghytte
- garasjeanlegg og brakkerigg

Veien videre:

Innsendt planforslag er for dominerende i høyde og volum. Dette går på bekostning av trafikksikkerhet og leke- og uteoppholdsareal. Det er en del løsninger som ikke oppfyller krav eller hvor løsningene skaper konflikt med funksjonen de skal betjene. Størrelsen og kvaliteten på leke- og uteoppholdsareal er noe av det de offentlige myndighetene fremmer flest innsigelser til, i planarbeid. Dere må løse hovedutfordringene, før dere endrer på detaljer som bestemmelser ol.

Kommunen kommer ikke til å anbefale planforslaget slik det foreligger. Ved å legge frem innsendt forslag til politisk 1. gangsbehandling, vil administrasjonen legge fram negativ innstilling/negativt forslag til vedtak.

Kommunen ber om at planforslaget revideres og at utfyllende informasjon og dokumentasjon innhentes. 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 dersom de ikke er det. Ta kontakt dersom det er ønskelig med et møte og gjennomgang. Nytt revidert planforslag sendes i sin helhet til kommunen, jf. vanlig innsendelsesprosedyre.

Neste møte er 2. mai, med skrivefrist den 18. april. Om vi skal få saken behandlet i dette møte, må dere sende inn nytt revidert forslag i god tid før skrivefristen. Det er to møter i mai pga. påske. Neste møte igjen er 30. mai, med skrivefrist 12. mai.

Ønsker dere å fremme planforslaget slik det foreligger, uten å foreta revideringer, ønsker vi tilbakemelding på dette.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:

Holon Haugesund AS Postboks 426 5501 HAUGESUND

Kopi til:

Jan Ove Welde Gofarnesvegen 40 4250 KOPERVIK