

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLANENDRING 262-13

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

Følgende merknader er innkommet:

Nabo 15/905, Anne May Are Aspelund og Inger Synnøve Pettersen, 30.01.2023

Legge kun ved den merknaden fra Anne May da Inge Synnøve har sendt inn identisk merknad.

Punkt 1:

Nabo stiller spørsmål om fordrøyningsmagasin er stort nok og nevner tidligere oversvømmelse av sin eiendom.

Forslagstillers kommentar:

John Alvseike har laget skisse til teknisk plan og beregning på fordrøyning av området ihht. gjeldende krav.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen stilte oppfølgingsspørsmål til skissen til teknisk plan, og om avrenning fra tilliggende områder ikke endres når grunnforholdene endres etter fjerning av myren. Fagkyndig har gitt følgende svar:

Kommentar til skriv fra dere datert 27.03.23.

Har vurdert det slik:

Før utbygging fungerer myra som fordrøyningsmagasin for området.
Myra som stort sett er metta med vann skal masseutskiftes til fjell.

Steinfyllingen som blir fra 2,5 – 5,0 meter tykk vil fungere som det som før var fordrøyningsmagasinet i myra. Kun de to øverste meterne har avløp og kan regnes som fordrøyning. Med faktor 0,3 gir det 6 500 m³.

Ved detaljprosjektering vil her og bli vurdert å slippe takvann og drenering ned i steinfyllingen som ekstra fordrøyning og vil da kunne redusere overvannsavløpet til kommunalt nett.

Punkt 2:

Nabo ønsker å få endret veitrase for veiutløsning av sin eiendom slik at den blir som bygget i dag og ihht. dagens regulering. Det blir også nevnt at nabo på 15/1622 ikke har oppført garasje ihht. byggesøknad og at ny vei kommer i sin helhet på klagers eiendom.

Forslagstillers kommentar:

Nevnte vei ligger utenfor omsøkt plangrense, og det vil dermed ikke bli gjort noen planendring på klagers eiendom. En evt. konflikt med andre naboer og ulovlig bygging skal ikke behandles i denne saken. Vi kan ikke se at dette skal ha noen innvirkning i pågående sak.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

Nabo 15/1907, Siv Iren Vea, 17.01.2023

Nabo mener en utbygging i området vil senke verdien på hennes bolig da utsikten til dagens utmark bebygges.

Forslagstillers kommentar:

Områder har tidligere vært regulert til boligområde. Omsøkt planendring endrer ikke på dette, men er bare en tilpassing av plan til å sammenfalle med tidligere godkjent plan 2107. Vi kan ikke se at merknad har noen innvirkning i denne saken.

Administrasjonens kommentar:

Området har vært regulert til bolig i mange år. Ut over dette er reduksjon av verdi på grunn av utsikt et privatrettslig forhold.

Rogaland Fylkeskommune, 07.02.2023

Fylkeskommunen kommenterer at en større aktivitetsflate/balløkke har forsvunnet fra planen som følge av omkjøringsveien, og ber kommunen ta en helhetlig vurdering på dette. Videre mener fylkeskommunen det er positivt at det legges opp til varierte boligtyper og en relativt effektiv arealutnyttelse og gir faglig råd om at dette bør legges inn i planbestemmelsene.

Forslagstillers kommentar:

Nevnte aktivitetsflate er allerede diskutert og vurdert av kommunen i oppstartsmøte hvor det fremkommer at det ikke er nødvendig å erstatte disse arealene innenfor planendringen. Vi ser det ikke nødvendig å legge inn krav om tetthet i planbestemmelsene da vi ihht. kommunenplanens krav om 1,2 bol/da ender på 18 boliger og ihht. fylkeskommunale planer med krav om 2,5 bol/da ender på 37 boliger. Disse ligger uansett som er krav og det legges opp til at høyere tetthet enn dette i skisse til bebyggelse.

Administrasjonens kommentar:

I teorien kunne utbygger bygde etter eldre plan 262 uten å gjøre endringer, dersom de ønsket den lave tettheten som ligger i den eldre planen. Litt av hensikten med planendringen er å øke tettheten og åpne for andre bolitypologier enn eneboliger. Tiltakshaver har lagt inn kommuneplanens krav til tetthet i planbestemmelsene, men kommer sannsynligvis til å bygge tettere enn både kommuneplanens krav og ATP Haugalandets retningslinje til boligtetthet.

Statens Vegvesen, 10.02.2023

Statens vegvesen mener en bør begrense antallet avkjørsler over gang/sykkel veg og o_GS1 bør reguleres med minste indre svingradius 6m.

Forslagstillers kommentar:

Vi har endret plankartet slik at o_GS1 får indre svingradius 6m. Når det gjelder antallet avkjørsler så er det i skisse til bebyggelsesplan lagt opp til felles parkeringsplass, for at det skal være fleksibel plassering av denne er det tegnet på flere avkjørselspiler uten at det planlegges mange avkjørsler.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

Statsforvalteren i Rogaland, 06.02.2023

Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til planendringen.