



Kvala Arkitekter AS

Vestheimvegen 49

4250 KOPERVIK

Dato: 30.06.2023

Dokumentnummer: 22/29-25

Deres referanse: Åslog Nyhamn

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Tilbakemelding etter internhøring - plan 2137 - Tveit, Sevland

Vi viser til mottatt planforslag datert 05.05.23, innsendt for 1.gangsbehandling i kommunen.

Kommunen har avholdt et internmøte med ulike faginstanser vedrørende planen den 22.05.23, med intern tilbakemeldingsfrist 24.05.23.

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

Hovedutfordringer:

Eksisterende grøntdrag er planlagt tilrettelagt for snuhammer, bebyggelse og lekeplass. Dette vil endre området karakter, slik at løens kontekst forsvinner. Planforslaget bør bevare mest mulig av grøntdraget som et friområde og leke- og uteoppholdsareal.

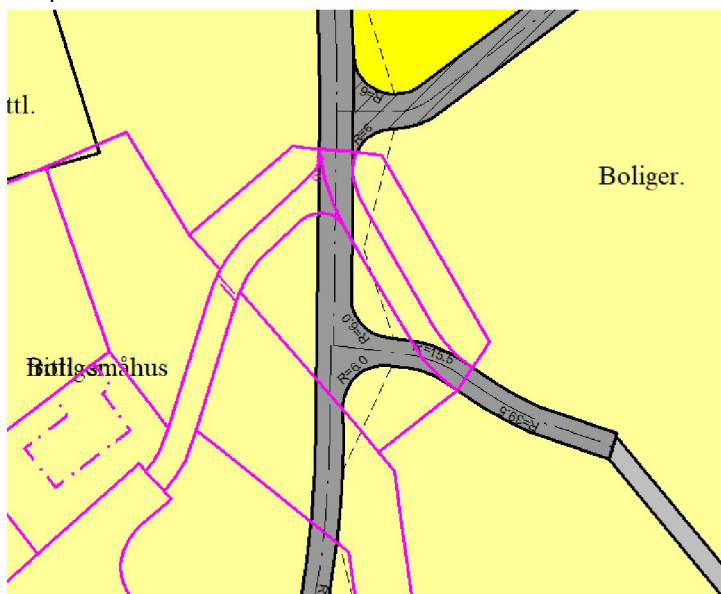
Øvrige merknader basert på innsendt planforslag:

Under kommer en detaljert tilbakemelding på plankart, bestemmelser og beskrivelse mfl. Hovedutfordringer bør løses før mange av de underliggende punktene rettes opp. Endringer av hovedutfordringene kan resultere i at punktene under faller ut/vil ikke gjelde.

Plankart:

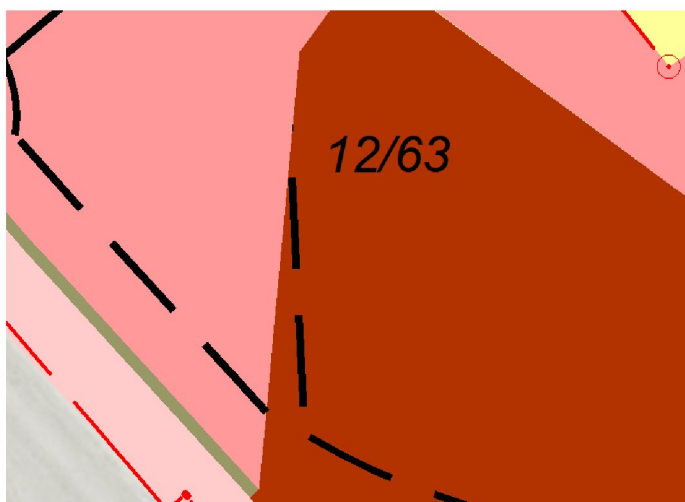
- Det mangler frisikt i snuhammer og andre kryss. Husk formål ut og under frisikten.
- Alle formål må ha tall bak.
- Snuhammer må dimensjoneres etter Lastebil med hensyn til nye renovasjonsbiler (N100). (Plankart, vegprofiler eller utomhusplan viser ikke radius).
- KV2 må reguleres til felles veg. Selve kryss/snuhammer kan reguleres offentlig. Her vil det mest sannsynlig bli opparbeidelsesplikt etter pbl. § 18-1, dagens veg og offentlig regulert veg samsvarer ikke. Bør se på å regulere mer av vegen til felles veg og evt. med andre krav.
- Støysoner må reguleres i plankartet.

- Etter samtale med samferdsel – kan fortau utgå langs KV1, men at alternativ gangveg som vises på utomhusplanen (gjennom FRI1 og BB1), må sikres i plankart/bestemmelser.
- Det bør ikke reguleres felles friområder, bør heller bruke «annen eierform». I dag er friområde i vest regulert til offentlig friområde. Se informasjon under planbeskrivelse.
- TV1 må reguleres 5 meter bred iht. norm (3 meter opparbeidet og 1 meter grøft på hver side). Denne må reguleres offentlig, da det vil være en del av skolevegen.
- Bom er vist midt på TV1. Dette må endres til å reguleres bom i begge ender av turvegen.
- Regulert snuhammer i øst forsvinner. Når KV3 reguleres inn vil det være 60-70 meter fra snuhammer/kryss, til enden av den offentlige vegen. Ingen kommunale veger skal ha lenger avstand til snuplass enn 30 meter iht. norm.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan med planforslag vist med rosa streker over.

- LEK1 må vises felles. Dette er ikke å regne som en kvartalslek. Byggegrense må vurderes rundt lekeplass.
- Lekeplass bør vurderes flyttet til nærmere friområde slik at det blir et sammenhengende leke- og grøntområde.
- Steingardene bør reguleres med hensynssoner. Dette er også nevnt i § 1.1.
- Det bør ryddes opp i byggegrense på 12/63.



Figur 2: Byggegrense. Planforslag sammen med gjeldende plan.

Planbestemmelser:

§ 1.4 – Skriv «Grenseverdiene for støy [..]».

§ 1.7 og 16.3 – Matjordplan/arealoversikt over matjord må dokumenteres/godkjennes før igangsettelsestillatelse (IG). Ikke kun ved transport.

§ 1.8 – Det må sikres et areal til parkering for vedlikehold også.

Underoverskrift - Punkt 2 og 3 – FB er fritidsbolig. BF er vel riktig?

Underoverskrift 4 – Bør stille samme krav til takvinkel/form som leilighetsbygg for heishus. Heishus med flatt tak vil bryte med leilighetsbyggene og omkringliggende bygg. Administrasjonen kan akseptere en høyere byggehøyde på heishus om tak tilpasses bedre til prosjektet og område for øvrig.

§ 3.3 og 4.5 – «Gjennomsnittlig planert terreng», menes fra dagens eksisterende terreng eller nytt gjennomsnittlig planert terreng? Dette bli rom for tolkning og hvor man regner terrenget fra, vil resultere i forskjellige utfall/høyder. Byggesak ønsker heller tydeligere bestemmelser her. Evt. hvor høyt bygget kan bygges i etasjer. § 1.1 sier også at terreng skal bevares i størst mulig grad, denne bestemmelsen vil ikke ha mye nytte i BB feltene.

§ 4.7 – Hva med gjesteparkering – skal alt legges i kjeller? Behov for noen gjesteplasser utendørs?

§ 5.1 – Ordet «skal» må byttes ut med «kan».

§ 7.1 – Bytt ut ordet «leilighetene» med fornålsnavn: BB1 og BB2, evt. andre.

§ 8.1 og 9.1 – Ordet «kostnadsfritt» må utgå. Bør ha egen bestemmelse til KV2 – felles kjøreveg. Lag tydeligere bestemmelser med henvisning til tall og evt. krav, slik at det ikke tolkes feil ved byggesak/teknisk plan.

§ 9.1 – Vegen er fylkesveg. Fortau skal ikke opparbeides etter kommunal norm.

§ 10.1 – «og vedlikeholdes av ansvarlige myndigheter» kan utgå. Kan ikke regulere kostnader, fordeling av hvem som betaler eller vedlikeholdsplikt i reguleringsplan.

§ 12.1 – Bør stille krav til bredde på opparbeidelse - 3 meter.

§ 14.1 - Kommuneantikvaren foreslår å tilføye flere punkt til bestemmelsene om eksteriør og ny bruk, f.eks.:

- Ved fornying av eksteriør på bygningen, skal nytt eksteriør utføres med rot i opprinnelig byggetradisjon på et slikt bygg.

- For å legge til rette for ny bruk, kan det aksepteres mindre fasadeendringer som ikke endrer byggets karakter.

§ 17.1 og 2 - må endres til/suppleres med: Tekniske anlegg iht teknisk plan skal være godkjent og overdratt til Karmøy kommune, før boliger innenfor BB1 og BB2 tas i bruk.

§ 17.3 – Må omformuleres. Ikke ønskelig med igangsettelsestillatelse (IG) før dette er på plass. Fra VAR: § 17.3 flyttes og endres til: «Nytt avløpsanlegg i Sevlandvegen og kloakkoverføring til renseanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger innenfor planområdet».

Planbeskrivelse:

Side 19: Eksisterende regulert friområde: I dag er friområde i vest regulert til offentlig friområde. Skal det endre fra offentlig til et «felles areal» må det gjøres en vurdering på dette i planbeskrivelsen.

I en utredning fra KMD i 2021 om *Allmennhetens tilgang til regulerte områder i byer og tettsteder* står det: «Vi kan slå fast at kommunene ved bruk av reguleringsformålet «grønnstruktur» i utgangspunktet sikrer allmennheten tilgang. [...] Dette gjelder uavhengig om kommunen i en planbestemmelse har markert område som «offentlige formål» eller «fellesareal», jf. pbl. § 12-7 nr. 14. [...] Det er med andre ord ikke adgang til å gi planbestemmelser som kun ekskluderer allmennheten. Følgelig vil det heller ikke være nødvendig med en planbestemmelse som slår fast at allmennheten har tilgang til areal innenfor disse formålene. Det samme gjelder en tinglyst erklæring om allmennhetens tilgang. Da det følger direkte av arealformålet at allmennheten har tilgang, vil planbestemmelser eller tinglyste erklæringer fremstå som en «dobbeltsikring», som kan skape tolkningstvil, være ulovlig og virke mot sin hensikt».

«Det motsatte utgangspunkt gjelder for områder avsatt til «bebyggelse og anlegg», med underformål «uteoppholdsarealer». Her gir ikke reguleringsplanen rettslig grunnlag for allmennhetens tilgang. Allmennhetens tilgang må i slike tilfeller sikres gjennom et særskilt rettsgrunnlag. Vi har vist at reguleringsbestemmelser ikke kan være et slikt rettsgrunnlag. Tinglyste erklæringer kan derimot være et virkemiddel for å sikre allmennheten tilgang».

Kilde: Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). (2021). *Allmennhetens tilgang til regulerte områder i byer og tettsteder*: [allmennhetens tilgang regulerte omrader oslo economics.pdf \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no/allmennhetens_tilgang_regulerte_omrader_oslo_economics.pdf)

Fra VAR:

Viser også til tidligere uttale, datert 28.01.2022.

Skisse til teknisk plan viser planlagt mulighet for tilkobling til nytt kommunalt VA-anlegg i Sevlandvegen.

- Overvannsplan levert, men planen sier ikke noe om naturbaserte løsninger.
- Eventuelle pumpestasjoner innen området må eies og driftes privat.
- Planen må si noe om behov for slokkevannskapasitet i forhold til type bebyggelse. Planforslaget må også si noe om framkommelighet for brannvesen og brannbil, ift preaksepterte ytelser og HBR sine retningslinjer (her er ikke «hovedangrepsvei» åpenbar)
- Renovasjon: Snuhammer må dimensjoneres for lastebil (L) iht N100. Planforslaget må vise hvor samleplasser er tenkt plassert og tilkomst i forhold til kjøreveier. De andre veiene innen planområdet må også ha snuhammer og dimensjoneres for lastebil (L) iht N100 dersom renovasjonsbil skal kjøre her.

Fra kommuneantikvaren:

Viser til tidligere innspill i forbindelse med oppstartsmøtet. Se også tilbakemeldingen etter internhøringen i sin helhet.

- Det er flere steingarder i området. Ber om at det legges inn hensynssone på disse steingardene.
- Ber om at det tas mest mulig hensyn til eksisterende trasé for alléen som går fra Sevlandvegen og opp mot løen. Slik kan alléens tilhørende trær tas vare på, særlig trærne sør for traséen. Alleen kan sikres ved å gi den en hensynssone.
- Kjerrevegen som fortsetter videre mot øst, bør sikres ved at ny turvei (TV1) plasseres på eksisterende trasé.
- Opplevelsen av løen og dens kontekst forringes ved at det kommer høye bygningsvolumer tett på. Kommuneantikvarens forslag, som ligger vedlagt, vil bidra til at disse bygningsvolumene trekkes litt lenger bort fra løen.

Veien videre:

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 de 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.

Saksbehandler går på ferie fra og med fredag 21. juli.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Kvala Arkitekter AS	Vestheimvegen 49	4250	KOPERVIK
Naraveien AS	Naravegen 32	4275	SÆVELANDSVIK
Naraveien AS	Naravegen 32	4275	SÆVELANDSVIK

Vedlegg:

Uttale fra kommuneantikvaren
Uttale fra samferdsel - Internhøring før 1. gangsbehandling - plan 2137
Uttale fra VAR