



Sektor areal og byggesak

Dato: 05.10.2020

Vår arkivsakID: 20/25279

Deres referanse:

Saksbehandler: Aage Steen Holm

Eskild Kvala Åslaug Nyhamn
Vestre Karmøyveg 51 A

4250 KOPERVIK

Referat fra oppstartsmøtet - Slettabekken - 5/241 mfl. - Detaljregulering

Referat fra oppstartsmøte ligger vedlagt. Sammen med vedlegg utgjør disse Planinitiativ/Referat fra oppstartsmøtet.

Med hilsen

Aage Steen Holm
saksbehandler

Dokumentet er sendt uten underskrift. Det er godkjent i samsvar med interne rutiner.

Kopi til:

Hilde Beate Kvilhaug
Zico AS

(internt i kommunen)
Rekdalsveien 85

5151

STRAUMSGREND

Vedlegg:

Planinitiativ/Referat fra oppstartsmøte
Kart over planområdet
Planskisse med gjeldende regulerilngsplan
Planskisse med ortofoto
Supplerende opplysninger til revidert planinitiativ



PLANINITIATIV / OPPSTARTSMØTEREFERAT

Bestilling av oppstartsmøte – privat reguleringsplan for Karmøy og Bokn kommuner

Plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8 krever at det forut for oppstart av reguleringsplaner avholdes et formelt oppstartsmøte: «Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet».

Vi gjør oppmerksom på at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3, og at fagkyndig skal delta på oppstartsmøte.

For at vi skal kunne forberede oss tilstrekkelig til oppstartsmøtet, ber vi om at:

ALLE GULE FELT FYLLES UT (Kapittel 1 – 3)

I oppstartsmøtet har kommunen fylt ut resterende, hvite felt – og hele dokumentet gjennomgås i fellesskap. Samlet utgjør dette oppstartsmøtereferatet.

Ferdig utfylt skjema (word-/tekstformat) med vedlegg sendes:

post@karmoy.kommune.no

| | | |
|---|---|----------------|
| Planarbeidet er i: | x | Karmøy kommune |
| | | Bokn kommune |
| Vedlegg (skisser, illustrasjoner med mer sendes som egne vedlegg): (Skriv navn på vedleggene under. Kart over planområde er obligatorisk å sende inn) | | |
| 1 | Kart/omriss over hele planområdet, inkl. nødvendig infrastruktur mv, 10.09.2020 | |
| 2 | Planskisse, 10.09.2020 | |
| 3 | Planskisse med ortofoto | |
| 4 | Supplerende opplysninger | |

- Dersom overnevnte informasjon ikke er oppgitt/skisse mangler, vil kommunen ikke avtale oppstartsmøte. Skjemaet skal fylles ut av en fagkyndig
- Kommunen anbefaler dialog/møter om planarbeidet før oppstartsmøte bestilles
- Dette dokumentet – sammen med eventuelle vedlegg (= Planinitiativ/ oppstartsmøtereferat) – skal gjøres tilgjengelig ved varsel om planoppstart
- Det betales et gebyr til kommunen for oppstartsmøter

| 1. GENERELLE OPPLYSNINGER | |
|--|--|
| Sakstype | Plan-ID: Plan 2128 (ny plan) |
| Plannavn | Detaljregulering for Slettabelken, gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl. |
| Forslagsstiller | |
| Navn/firma | Zico AS og Sven Haugland |
| Kontaktperson | Tolleiv Haugland |
| Adresse | Rekdalsveien 85, 5151 STRAUMSGREND |
| Telefon | 48429218 |
| E-post | midrha@online.no |
| Plankonsulent | |
| Navn/firma | Eskild Kvala AS |
| Kontaktperson | Åslaug Nyhamn |
| Adresse | Postboks 155, 4291 KOPERVIK |
| Telefon | 91157234 |
| E-post | aslaug@eskildkvala.no |
| Fakturaadresse | |
| Navn | Eskild Kvala AS |
| Adresse | Postboks 155 |
| Postnummer | 4291 KOPERVIK |
| Organisasjonsnummer | 990391874 |
| Oppstartsmøte | |
| Ønsket møtedato/tid (min. om 14. dager) | |
| Andre ønsker for oppstartsmøtet | |
| Hvem deltar på møtet? (Navn/antall deltakere fra forslagsstiller og konsulent) | Tolleiv Haugland, Sven Haugland og Åslaug Nyhamn |
| Møtested og dato | Nettmøte (teams), Kopervik 05.10.2020 |
| Forslagsstiller | Tolleiv Haugland, Sven Haugland |
| Plankonsulent | Åslaug Nyhamn |
| Andre | Runar Lunde (areal og byggesakssjef), Elina J. Nilsen |
| Referent og saksbehandler | Aage Steen Holm |
| Unntak fra offentlighet | |
| Referat og bestilling av oppstartsmøte/planinitiativ er arbeidsdokument og kan unntas fra offentlighet frem til et planforslag foreligger. Dersom forslagsstiller ønsker unntak fra offentlighet, må dette avklares på forhånd med administrasjonen. | |

**I henhold til Kart- og planforskriften og Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister*

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG PLANLAGTE TILTAK

| | |
|---|--|
| Formål med planarbeidet | Legge til rette for utbygging av området med variert boligbebyggelse. |
| Geografisk plassering av planområdet (inkl. gnr/bnr) | Gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 på Vea. |
| Eksisterende forhold (beskrivelse av området) | Eiendommene ligger på Sletten og i Slettavika og utgjør en avlang parsell som strekker seg fra sjøen mot sørvest til Slettavikvegen, og videre sørover til Slettavegen. En del av gnr. 5/43 er utbygd med en eldre enebolig og tilhørende garasje og uthus. Øvrige eiendommer er ubebygde. Eiendommene grenser til Fiskerimuseet og idrettsanlegget på Sletten i øst og boligområder i vest. Arealene er registrert som jordbruksareal og bebygde arealer i AR50. Vegetasjonen i området består av gress og urter, samt en del større trær. Det er mange markante steingarder og -murer i området, og det går stier gjennom området som forbinder idrettsanlegget med eksisterende bebyggelse i området rundt. |
| Forslagsstillers forhold til planområde (grunneier, annet?) | Grunneiere av gnr. 5/160 og 241. En av de øvrige eiendommene eies av tiltakshaveres familie. De to siste er i andres eie, men har regulert adkomst gjennom området som eies av Haugland-familien. |
| Planområde (daa og beskrivelse) | Området er om lag 17 daa stort, 300 m langt og 30-90 m bredt. Laveste punkt ligger i underkant av 10 m.o.h. mens Slettavikvegen og sletta ved idrettsanlegget ligger på ca. kote +20. |
| Vil planarbeidet få virkninger utenfor planområdet | Eksisterende veger og ledningsanlegg vil få økt belastning, men gjennomføring av planen kan også innebære utvidelse og etablering av nye sammenhenger i den eksisterende infrastrukturen. Planen legger i første rekke opp til fortetting og utfylling i eksisterende boligområder på Vea. |
| Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak | Variert boligbebyggelse for 40-45 boliger med nødvendige leke- og uteoppholdsarealer, veger og gs-veger, parkering og tekniske anlegg. |
| Utbyggingsvolum og byggehøyder | Konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse og leilighetsbygg med inntil 3 etasjer. |

| | |
|---|--|
| Funksjonell og miljømessig kvalitet | Nye bygg vil bli etablert i tråd med gjeldende kvalitetskrav. Det legges opp til at åpne systemer for håndtering av overvann. |
| Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser | Arealene nedenfor Slettavikvegen ligger eksponert til og er godt synlig fra ytre deler av Vedavågen. Det finnes flere markerte steingarder i og ved området og arealet ligger nært opp mot Fiskerimuseet med sin særegne arkitektur. Ny bebyggelse må planlegges med omtanke for arkitekturen og landskapet rundt. Ivaretagelse av eksisterende steingarder og tilpasning av ny bebyggelse til arkitekturen ved Fiskerimuseet vil være aktuelle tema i planarbeidet. |
| Hvordan ivareta samfunns-sikkerhet, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet | Det vil bli utarbeidet ROS-analyse som en del av planarbeidet. Særlig relevante tema for dette området er vurdering av grunnforhold, håndtering av overvann, trafiksikkerhet, barns ferdselsveier gjennom området og støy og lys fra idrettsbanen. |
| Hovedtema som må avklares | Forholdet til avvik fra KP og adkomst til sjø i gjeldende RP |
| Annet | |
| Kommunens kommentar | Forholdet til Fiskerimuseet er viktig, og kommuneantikvaren har ønsket at felt 1 ikke skal bygges av hensyn til fiskerimuseet. Det var også en politisk debatt om dette da plan 2079 Slettavika ble regulert. Administrasjonen anbefaler derfor at spørsmålet om utbygging av felt 1 – ev. på hvilke vilkår og omfang – avklares gjennom en politisk prinsippavgjørelse før varsel om oppstart. |
| Forhold til planer og planarbeid i området | |
| Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) | Området ligger innenfor prioritert område for boligbygging i Vedavågen. I normene til regionalplan for Haugalandet stilles det krav om minst 2 boliger pr. daa. |
| Kommune(del)planens arealdel | Arealene er vist til eksisterende og framtidig boligformål og idrettsanlegg i gjeldende kommuneplan, vedtatt i 2015. Det vises til vedlagte kart for sammenstilling av grenser i kommuneplanen og planområdet. Arealene vist til idrettsanlegg ønskes regulert til veg- og boligformål. |

| | |
|--|--|
| Gjeldende reguleringsplan | Området inngår i reguleringsplan 209A for Vea øst, vedtatt i 1984. Arealene er vist til boligformål, lek, felles og offentlige vegareal, industri, isolasjonsbelte og idrettsanlegg i gjeldende plan. |
| Tilgrensende reguleringsplan(er) | Detaljregulering 2079 for Slettavika, vedtatt i 2016, grenser til det aktuelle planområdet i nord. I planen er det regulert seks tomter for frittliggende boligbebyggelse. |
| Andre planer (temaplaner) | |
| Planarbeid er i strid med gjeldende plangrunnlag på følgende punkt | Planarbeidet vil være i strid med gjeldende kommuneplan i de områdene der planen viser arealer til idrettsanlegg. Disse arealene har vært avsatt til idrettsanlegg i lengre tid, uten at det har vært konkrete planer for utvidelse i denne retningen. Arealene er i privat eie. Planarbeidet er også i strid med gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanen viser et større industriområde ved sjøen, med adkomst via samleveg gjennom det aktuelle planområdet. Vegen deler flere av eiendommene i to og etterlater ei smal stripe boligareal på vestsiden og ei tilsvarende stripe til idrettsanlegg østsiden. I kommuneplanens arealdel er industriarealene omdisponert til boligformål, offentlig og privat tjenesteyting og LNF-område. |
| Pågående planarbeid i området | Det er varslet oppstart av planarbeid for Danielsen ungdomsskole øst for det aktuelle planområdet. |
| Pågående konsekvensutredning i området | Vi kjenner ikke til at det pågår arbeid med konsekvensutredning i området. |
| Annet | |
| Kommunens kommentar | Kommuneplanen har krav om tetthet på min 1,2 boenheter/daa, mens ATP har krav om min. 2. Administrasjonen vil anbefale min. 2 boenheter/daa. Flere av løsningene (vei til sjøområder og teknisk infrastruktur) vil avhenge av løsninger gitt i plan 2116 Danielsen ungdomsskole). Denne planen er under utarbeiding (ikke førstegangsbehandlet av kommunen) |

3. FORMELL BEHANDLING AV PLANINITIATIVET

Kommunens foreløpige vurdering av planinitiativet

| | |
|--|--|
| X | Planarbeidet kan varsles som en privat detaljregulering |
| | Planarbeidet kan varsles som en privat reguleringsendring |
| | Planarbeidet kan varsles som en reguleringsendring med enkel planprosess |
| | Kommunen stopper planinitiativet* |
| | Kommunen vil gi skriftlig tilbakemelding på hvorvidt videre planarbeid anbefales eller stoppes innen*: (dato) |
| * Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning. (Plan- og bygningsloven, § 12-8, 2. ledd) | |
| Konsekvensutredning | |
| Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning. Hvordan blir i tilfelle kravene ivaretatt? Hva skal konsekvensutredes? (Husk begrunnelse!) | Planarbeidet vil ikke legge opp til nye utbyggingsområder og inneholder ikke tiltak som utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. |
| X | Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU) |
| | Kommunen har vurdert at tiltaket antas å kreve konsekvensutredning (KU) |
| X | Kommunens begrunnelse for KU: Viser til forslagsstillerens vurdering over. |
| Fagkyndighet | |
| X | Kommunen har vurdert at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningslovens § 12-3, fjerde ledd er oppfylt |
| Varsling, prosess og medvirkning | |
| Prosess for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte | Planarbeidet vil bli varslet i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Videre dialog med aktuelle interessenter vurderes som en del av oppfølgingen av innkomne merknader. |
| Hvilke offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart (Lim inn utvalgte mottakere fra varslingsliste på lenke under) - Karmøy kommune - Bokn kommune | Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland, Statens vegvesen, Haugaland Kraft, Mattilsynet, Haugaland brann og redning, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Syklistenes landsforening, Vedavågen bygdeutvalg |
| Kommunen mener at disse også bør varsles | - Eldrerådet - (Ved planområde til sjø: Fiskarlaget Vest, Kystverket, Fiskeridirektoratet, Karmøy fiskarlag) |
| Annet | |

4. FORHOLD MELLOM FORSLAGSSTILLER OG KOMMUNEN

| | | |
|--|--|---|
| | Forslaget bør bringes inn for regionalt planforum | |
| | Det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak, etter pbl § 12-15 | |
| Hva skal kommunen bidra med underveis i planarbeidet? | X | Dialog med fagkyndig |
| | | Utredningsarbeid |
| | | Oppmåling/geodata |
| | | Medvirkningsopplegg |
| | | Veiledning |
| | X | Annet: Avhengig av utfall av en ev. prinsippavgjørelse, kan det være aktuelt med et dialogmøte i etterkant for å avklare videre regulering av felt 1 |
| Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen? | Ikke behov per i dag | |
| Fremdriftsplan for planarbeidet | <ul style="list-style-type: none"> - Vanlig saksgang. Dersom det ikke meldes oppstart av planarbeid innen 6 måneder fra oppstartsmøtet, må kommunen kontaktes for mulig nytt oppstartsmøte. - Dersom et planforslag ikke er levert innen 2 år fra oppstartsmøtet, anser kommunen planarbeidet som avsluttet. | |

5. MOMENTLISTE – TEMA SOM MÅ BEHANDLES I PLANFORSLAGET

Hvert tema (T1, osv.) skal behandles med mindre de er streket over.

Avkryssede undertema er spørsmål som det spesielt viktig å besvare/ha fokus på.

PLANOMRÅDET

T1 Kategorier og arealbruksformål

X Kategoriene må listes opp i planbeskrivelsen og areal per kategori må oppgis

T2 Arealutnyttelse/tetthet (iht. regional plan/ATP og kommuneplan)

X Arealutnyttelsen må fremkomme i planbeskrivelsen (inkl. hvordan den er utregnet). Avvik må begrunnes. Administrasjonen legger til grunn en tetthet på min. 2 boenheter/daa, i tråd med regional plan.

T3 Hensiktsmessig planavgrensning, evt. utvidelse av planområde (f.eks siktlinjer)

X

- Inklusiv flomvei-soner til sjø mv.
- Det er ønsket fra kommuneantikvaren at steingarden mot fiskerimuseet innlemmes i planområdet og får en hensynssone med tilhørende planbestemmelser, for å sikre denne bedre enn i gjeldende plan (se T24)
- Ny adkomstvei til sjøeiendommer må inngå i planområdet
- Regulering av dagens forhold nord for LEK7 må reguleres inn

T4 ~~Alternativvurderinger (arealavgrensning, lokalisering)~~

T5 Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)

X Dersom det ikke er målt opp nøyaktige eiendomsgrenser, og disse sammenfaller med ytterkant av planområdet eller en formålsgrænse, må det foretas kartforretning før planen oversendes kommunen. Dette trenger ikke gjøres hvis grensen er mellom offentlige arealer og forslagsstiller.

X Hvem eier de ulike arealene? Er det eiendomsforhold og/eller private servitutter som kan være til hindre for gjennomføring av planen?

T6 Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)

X Vei og gangvei til LEK7 trenger ikke være offentlig, da kommunen har adkomst til kvartalslekeklassen fra nord. Kommunen ønsker at adkomst fra sør reguleres som privat felles adkomst/gangvei e.l.

T7 Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)

X

T8 Rekkefølgekrav

X Aktuelle rekkefølgekrav (med forbehold om senere aktuelle krav):

X Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp)

X Godkjent utendørsplan (1:200)

X Leke- og møteplasser

X Kjøreveg

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|---|------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| | X | Gang- og sykkelveg/fortau/gangareal/gatetun | | | | | | | | | |
| | X | Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg | | | | | | | | | |
| | X | Vann- og avløpsnett | | | | | | | | | |
| | | Høyspentledninger | | | | | | | | | |
| | X | Renovasjon | | | | | | | | | |
| | | Oppmåling av grense mot sjø før brukstillatelse | | | | | | | | | |
| | | Annet: | | | | | | | | | |
| FOLK | | | | | | | | | | | |
| T9 | Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper) | | | | | | | | | | |
| X | Bruk Karmøy kommunes folkehelseveileder for utfylling av folkehelsekapittel i planbeskrivelsen | | | | | | | | | | |
| T10 | Universell utforming | | | | | | | | | | |
| X | Planbestemmelsene skal sette krav til universell utforming. Avvik skal ALLTID beskrives i planbeskrivelse og ev. fremgå av planbestemmelsene | | | | | | | | | | |
| X | Krav om utendørsplan 1:500 ved regulering, og 1:200 ved byggesaksbehandling | | | | | | | | | | |
| T11 | Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter) | | | | | | | | | | |
| X | Vis utregning og beskriv ulike lekearealer (nærlekeplass, kvartalslekeplass osv.) i forhold til både kommuneplanens bestemmelser og regional plan (ATP) sine krav | | | | | | | | | | |
| X | <p>Lekeplass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ATP setter krav til kvartalslekeplass på 1500 m² for mer enn 25 boliger. Ved utbygging av ca. 45 boliger, bør kvartalslekeplassen derfor utvides fra dagens 900 m² til 1500 m². Kan den reguleres østover mot ny adkomstvei (omtrent i grensa mellom 5/43 og 5/241)? Det er det en skog som kan være et godt naturelement inn i kvartalslekeplassen - Dersom nærlekeplass i felt 1 skal legges helt i nord/mot sjø, må det tydelig fremkomme at fremtidig adkomstvei mot sjø ikke kommer i konflikt med lekeplassen. Er denne plasseringen noe undersols? Lekeplass/friareal bør dekke hele nordlige del av felt 1, og inkluderes fra lekeplass i plan 2079 og nordover. Dette gjør også at landskapet mot Fiskerimuseet blir bedre ivaretatt - Krav til 2 nærlekeplasser i tillegg til kvartalslekeplass. - Kvartalslekeplassen trenger ikke utbedres i forhold til i dag. Men nytt areal bør fylles med innhold – forslag bør fremkomme i planbestemmelser/planbeskrivelse. Det bør vurderes et gjerde mot eiendommene i vest, for å hindre at baller flyr over steingarden og inn i husene i vest | | | | | | | | | | |
| x | <p>Eksempel på beregning felles uteoppholdsareal og lekeareal:</p> <p>Ant. boenheter: 45</p> <p>Kommunens norm:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Lekeplass:</td> <td style="width: 35%;">45x20 m² (min. 2 stk)</td> <td style="width: 35%;">900 m²</td> </tr> <tr> <td>Kvartalslekeplass:</td> <td>45x25m²</td> <td>1125 m²</td> </tr> <tr> <td>Felles uteoppholdsareal:</td> <td>45x30m²</td> <td>1350 m²</td> </tr> </table> | | Lekeplass: | 45x20 m ² (min. 2 stk) | 900 m ² | Kvartalslekeplass: | 45x25m ² | 1125 m ² | Felles uteoppholdsareal: | 45x30m ² | 1350 m ² |
| Lekeplass: | 45x20 m ² (min. 2 stk) | 900 m ² | | | | | | | | | |
| Kvartalslekeplass: | 45x25m ² | 1125 m ² | | | | | | | | | |
| Felles uteoppholdsareal: | 45x30m ² | 1350 m ² | | | | | | | | | |

| | | | |
|-------------------------|---|---------------------------|----------------|
| | Totalt: | | 3375 m2 |
| | Ev. balløkke | 1000 m2 (v 100 boenheter) | 1000 m2 |
| | Totalt med balløkke: | | 4375 m2 |
| ATP-Hauglaandet: | | | |
| | Lekeplass: | 2x150 m2 | 300 m2 |
| | Kvartalslekeplass | 1500 m2 | 1500 m2 |
| | Felles uteoppholdsareal: | 45x50 m2 (-300 i nærlek) | 1950 m2 |
| | Totalt: | | 3750 m2 |
| INFRASTRUKTUR | | | |
| T12 | Nærhet til nøkkelfunksjoner (skole, barnehage, butikk o.l) | | |
| X | | | |
| T13 | Vei-/traffikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei) | | |
| X | <ul style="list-style-type: none"> - Ny adkomstvei langs idrettsanlegg skal ha fortau frem til forbindelsen Fiskerimuseet-Slettavikvegen - Ved utforming av adkomstvei til Fiskerimuseet – vær obs på eksisterende steingjerder som bør bevares i størst mulig grad - Helt i nordvest i felt 1 (langs Slettavikvegen) bør det settes av plass til 2 m fortau + veigrøft (formål annen veggrunn), for å sikre et ev. fremtidig fortau. G/S-vei sørover mot Fiskerimuseet må både tilpasses dagens adkomst til Slettavikvegen, og et fremtidig fortau - G/S-vei nord for LEK7 bør reguleres som adkomstvei med bom mot lekeplassen. Den er opparbeidet slik i dag. Boligene rett nord for lekeplassen har godkjent adkomst fra dagens regulerte G/S-vei - Atkomst til felt 1 og 2 må vises med piler på kart til ny regulert veg fra sør. - Boliger i alle felt må ha manøverplass på egen eiendom. Ved privat fellesvei eller gatetun kan det gjøres unntak for dette - Hvordan blir stigning internt i felt 1 (for adkomstvei fra kommunal vei til parkering)? - Adkomstvei langs fotballbane: Min. 4 m, fortau 2 m pluss veigrøft. Av erfaring er 4 m kjørebane smalt når det er fortau på en side. Vegbredde 4,5 m anbefales. Fiskerimuseet trenger adkomst med større kjøretøy. Fortau anbefales 2,5 m - Langs Slettavegen bør fortau rundes rundt krysset på begge sider av ny vei, slik at fortauskryssing ligger ca. 5 m inn fra Slettavegen. Fortau skal reguleres over veibanen - Byggegrense: 3 m fra fortau langs Slettavegen i sør (for det sørligste boligfeltet) - Frisikt i kryss - Vurdere behov for gjerde langs idrettsanlegget/fotballbanen? - Alle boliger skal ha adkomst fra Slettavegen, ikke Slettavikvegen | | |
| T14 | Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet) | | |
| X | | | |

| | |
|-----------------------------------|---|
| T15 | Parkering (behov/normer) |
| X | - Min./maks-parkering, HC-parkering og gjesteparkering - Hvordan skal parkering skje i felt 1? Underjordisk garasje? |
| X | Sykkelparkering – også for sykkelvogner |
| T16 | Vegtrafikkstøy |
| X | - Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) gjøres gjeldende i alle plansaker - Vurder også behov for støytiltak mot fotballbane i øst |
| T17 | Renovasjon |
| X | Felles søppelpunkt må vises i plankartet. For konsentrerte byggefelt bør det være felles søppelpunkt |
| X | Planbestemmelser skal sikre at søppelpunkt skal være skjernet/innbygget |
| VERNEHENSYN OG FARE/RISIKO | |
| T18 | Risiko- og sårbarhetsanalyse (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy- og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon) |
| X | ROS-analyse skal legges ved i alle plansaker |
| | Spesielle hensyn i anleggsfasen |
| | Undersøkelse av mulig forurensing i grunn og/eller bygg |
| X | Bygging under marin grense og i et bekkefar/terrengfordypning |
| T19 | Naturvern (biologisk mangfold/fauna) |
| X | Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal kommenteres i alle plansaker |
| | Området skal undersøkes av botanisk fagperson for ev. funn av rødliste-arter (Norsk rødliste for arter), ev. andre arter (spesifiser). Rapport skal vedlegges |
| X | - Området skal undersøkes botanisk av fagperson, jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4, for å avklare ev. forekomster av fremmede arter i vedlegg 1. Rapport skal vedlegges. Dersom funn, må håndtering følges opp gjennom planbestemmelser, jf. forskriftens §§ 21 og 24 - Eller det settes plankrav om at dette skal gjøres før byggetillatelse gis |
| T20 | Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensial) (Gjelder alle planer i 100-metersbeltet til sjø, jf. plan- og bygningsloven §1-8) |
| X | Byggegrense mot sjø skal synes i plankartet. Der hvor byggegrense går i formålsgrense, må det fremkomme i planbestemmelsene |
| | Stormflo og bølgepåskyll: Krav om beregning av laveste grunnhøyde (kote) for bygg |
| | Egen hensynssone for stormflo i plankartet |
| T21 | Vassdrag (elv, vann, nedslagsfelt) |
| | Egen hensynssone for flomområder i plankartet |
| X | Egen hensynssone for flomvei i plankartet (dagens og/eller fremtidig) |
| X | Dagens åpne bekkefar i felt 1 bør beholdes. Kommunen anbefaler åpne, naturbaserte løsninger generelt. Valg av lukkede løsninger skal begrunnes |

| | |
|------------------------------|--|
| T22 | Landskap (natur, kulturlandskap, hoveddrag-tilpasning) |
| X | Se kommunens kommentar til kap. 2 lenger opp vedrørende politisk prinsippavklaring for utbygging av felt 1 og hensyn til fiskerimuseet, og punkt T24 under |
| T23 | Friluftsliv/grønne interesser (turområde, grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov) |
| X | Vi anbefaler: <ul style="list-style-type: none"> - At deler av skogen øst for LEK7 (gnr. 5/43 og 5/241) bevares, som del av en utvidet kvartalslekeplass. Kan det sikres gjennomgang(sti) mot ny vei i øst? - At vegetasjonen øst for ny vei (langs idrettsanlegg nord for fotballbanen) mot fiskerimuseet blir bevart som et grønt skjermingselement mellom idrettsanlegg og nye boliger/vei - Kommunens norm krever min. 30 m2 felles uteoppholdsareal/boenhet |
| T24 | Kulturminner (aut. freda kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg) |
| X | <ul style="list-style-type: none"> - Dersom kulturminnemyndighetene ønsker videre undersøkelser, skal foreløpig rapport/erklæring legges ved planutkastet - Steingarder i planområdet bør bevares med hensynssone: Kjente steingarder er langs planområdets vestre grense (sør for LEK7) og mot fiskerimuseum. Det samme gjelder langs fotballbanen. - Kommuneantikvaren er skeptisk til utbygging i felt 1. Her ligger siste rest av kulturlandskapet som var utgangspunktet da fiskerimuseet ble bygget. Dersom området bygges ut mener vi fiskerimuseets rolle som arkitektonisk byggverk vil svekkes. Det samme gjelder kulturlandskapet. Steingard langs fiskerimuseet er spesiell. Området ligger ikke i kulturminneplanen. Bevaringssonen på steingarden langs grensen til fiskerimuseet må ha en 2 meters sikringssone for å bevare sammenhengen med terrenget. Overgangen fra evt endring av terreng og opp mot steingarden må utformes på en skånsom måte. - Administrasjonen anbefaler en politisk prinsippavgjørelse for felt 1 før varsel om planoppstart. Vi anbefaler uansett en forsiktig utbygging av feltet. |
| T25 | Landbruk (areal i drift/evt. potensial for drift) |
| X | Omdisponering av dyrka jord (=summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) samt dyrkbar jord skal oppgis i planbeskrivelsen (i daa, med 1 desimal) |
| X | Dersom nedbygging av jordbruksareal, skal det foreligge en plan for håndtering av matjorda |
| T26 | Vesentlige interesser som blir berørt av planforslaget? |
| X | Virkninger utenfor planområdet: Særlig arkitektonisk og landskapsmessig tilpassing til fiskerimuseet |
| | Vernehensyn, barnetråkk e.l. innenfor eller utenfor planområdet |
| | Annet: |
| TEKNISK INFRASTRUKTUR | |
| T27 | Vann og avløp inklusiv overvannshåndtering |

| | |
|--|---|
| X | Skisse til teknisk plan skal følge med: Beskrivelse, samt kart som viser fremtidig tilkoblingspunkt til kommunalt anlegg for vann og avløp/intern løsning dersom stort område |
| X | Overvannsberegning iht. enhver tid gjeldende VA-norm for Karmøy/Bokn kommune skal følge med. Beskrivelse på planlagt overvannsløsning og flomvannshåndtering, samt kart. Overvann må ikke merbelaste offentlig ledningsnett |
| X | <ul style="list-style-type: none"> - Skisse til teknisk plan må leveres med planforslag. - Overvann ledes til sjø for størst mulig del av planområdet. Hensynsone for VA-trase (der VA-anlegg ikke går i regulert vei) og eventuelt trase for åpen flomveg må vise i plankart. Hensynszone 10 m bred - Overvann som tilkobles eksisterende kommunalt nett må fordrøyes. - Avløp kan tilkobles kommunalt nett, forslag til tilkoblingspunkt er ved kum 5128 (ved fotballbane). Tilkoblingskum må påregnes skiftet. Nye pumpestasjoner innenfor planområdet må eies og driftes privat. - Vann kan tilkobles i Slettavikvegen, ved kum 68436 og/eller ved kum 5129 (fotballbane). Utbygging av vannledninger i denne planen må ses i sammenheng med reguleringsplan for Danielsen ungdomsskole. |
| T28 Brannvann | |
| X | Kjøreadkomst for brannbil (brannvesen) og tilstrekkelig mengde slukkevann må sikres gjennom plan, hvis ikke må det følge med brannprosjektering med planforslaget |
| X | Dersom adkomst for brannvesen med bil og slangeutlegg går over annens eiendom/uregulert område, må det foreligge tinglyste avtaler for adkomst til planområdet |
| X | <ul style="list-style-type: none"> - Brannvann: 110 mm er antakeligvis nok til småhus. Men dette må sjekkes av fagkyndig. - Det kreves brannkummer i veien ved felt 1 og avkjørsel gjennom felt 3. Privat ledningsanlegg kan gi for dårlig slukkevannsdekning. - Det må også tas høyde for slukkevannsdekning til boligfelt i planens vestre del. - Branndekning og krav til slukkevann i forhold til planlagt bebyggelse må utredes. Nye ledninger må vise i skisse til teknisk plan. Adkomst for brannbil må planlegges. |
| T29 Energiforsyning (høyspent, gassledninger) | |
| X | Ta kontakt med Haugaland Kraft for informasjon rundt energiforsyning. Ved behov for trafostasjon må dette vises i plankartet |
| BEBYGGELSE | |
| T30 Type bebyggelse (hva og volum) | |
| X | Antall boenheter/arbeidsplasser: Planbestemmelser bør sette maks-min-antall boenheter for hvert felt |
| X | Byggehøyde (etasjer/koter): <ul style="list-style-type: none"> - Høyder og byggegrunn (kote) må fremkomme, særlig i felt 1 - Ønsker også illustrasjoner for felt 1 (3D, snitt, terrengprofil) - Felt 1: Hvordan skal privat og felles uteopphold løses mtp. solforhold? - Byggehøyder utenom felt 1: Gesims 6,5 m, møne 8 m. - For felt 1 bør byggehøyden være slik at det er mulig å se over bebyggelsen for |

| | |
|------------|---|
| | gående langs Slettavikvegen (avhengig av politisk prinsippavgjørelse) |
| X | Bruksareal (BYA/BRA): Oppgi potensielt mulig BRA i planbeskrivelse, da behandlingsgebyr regnes ut fra maks BRA |
| X | Utnyttelsesgrad |
| X | Bygningstypologi: Bør være variert, og ha fokus på hyggelige uteområder. Unngå løsninger som gir flater dominert av vei/grusplass/parkering. I felt 1 bør det være krav om flatt tak, som tilpasning til fiskerimuseet. I øvrige felt bør det være saltak. |
| | Annet |
| | |
| T31 | Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk) |
| X | Form og struktur, uttrykk |
| X | Tilpassing til nærmiljøet |
| X | Miljøkvalitet (materialer, energikrav mv.) |
| X | Terrengtilpasning (murer, skrenter mv.) <ul style="list-style-type: none"> - Felt 1 må beskrives ift. tenkt terrengtilpassing. Vil dalen bli fylt opp? Murer? Kommunen ønsker mest mulig terrengtilpasset utbygging, og helt ikke murer over 1 m |
| | |
| T32 | Annet |
| X | Det må stilles krav om utomhusplan for felt 1. Utomhusplan ønskes også for fellesarealer/nærlekeplasser hvis disse ikke inngår i teknisk plan (må fremkomme av planbestemmelsene) |
| X | Planbeskrivelse/planbestemmelser må være tydelig på hva som skal opparbeides når (hvilke felt gir krav til utbygging av infrastruktur, lekeplasser mv.) |
| X | Barnehagekapasitet er ok i området. Dagens skole har sprengt kapasitet, men ny skole skal bygges. |
| X | Reguleringsarbeidet innebærer at samlevei mot eldre regulerte industriområder fjernes, og ny adkomstvei til sjøen må reguleres ved senere behov. Dette, samt mulig løsning for ringledning vann, må ses i sammenheng med reguleringsplanen for Danielsen ungdomsskole nord for fiskerimuseet. |

6. KRAV TIL PLANMATERIALE

Varsling av planoppstart – full planprosess

| | |
|---|---|
| X | Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside |
| X | Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5 |
| X | Det skal følge med et kart som viser omriss av planområde |
| | Utkast til planprogram skal følge med varsel om planoppstart |
| ? | Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn) |
| X | Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller |
| X | Det bør tilrettelegges for informasjonstiltak og medvirkning ut over vanlig varsling av planoppstart |

Varsling av planoppstart – enkel planprosess

| | |
|--|---|
| | Utkast til varsel om planoppstart (varslingstekst, planbeskrivelse, plankart og/eller planbestemmelser) skal oversendes saksbehandler i kommunen for gjennomsyn før varsling |
| | Oppstart av planarbeid skal varsles i minst én papiravis og ei nettside |
| | Forslagsstiller ønsker at oppstart varsles på kommunens nettside (Karmøy eller Bokn) |
| | Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet skal gjøres tilgjengelig (f.eks. på nettside), jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 5 |
| | Utkast av plankart og/eller planbestemmelser (hvis endring av disse) skal følge med |
| | Planbeskrivelse med ROS-analyse skal følge med |
| | Innspill til oppstartvarsel skal sendes til – og vurderes av - forslagsstiller |

Hvem skal varsles om planoppstart?

| | |
|---|---|
| X | Se anbefalt varslingsliste, kap. 3 |
| X | Husk! Berørte parter, naboer og gjenboere skal alltid varsles. Forslagsstiller er selv ansvarlig for å vurdere ytterligere varsling |
| X | Alle eiendommer som i dag har regulert adkomst via vei gjennom planområdet, men som nå får denne regulert bort/endret, må bli varslet. Send gjerne ved innsending av planforslag et kart som viser hvilke eiendommer som er varslet (i tillegg til liste) |

Krav til planfremstilling

Private planforslag behandles av kommunen når følgende er sendt inn:

| | |
|---|--|
| X | Dokumentasjon på varsling av oppstart (tekst, kart samt liste over varslingsmottakere) |
| X | Plankart m/ tittelfelt: PDF/A-format og SOSI-filer, samt SOSI-fil-kontroll |

| | |
|-----|---|
| X | Planbeskrivelse og planbestemmelser iht. kommunens maler (i redigerbart format, f.eks. Word) |
| | Planprogram |
| | Konsekvensutredning (PDF/A-format) |
| X | ROS-analyse (i redigerbart format, f.eks. Word) |
| X | Skisse til teknisk plan (kart og beskrivelse) |
| X | Skisse og beregning av overvann og flomvei |
| | Støyberegning |
| X | Utomhusplan (1:500): Fellesanlegg, lekeplasser etc. |
| X | Sol/skyggediagram (21. sept. og 21. des. kl. 09, 12, 15 og 18): Gjelder utearealer for bolig og lekeplasser/felles uteoppholdsareal |
| X | Matjordplan |
| | Botanisk undersøkelse av rødliste-arter ev. andre arter |
| (X) | Botanisk undersøkelse av fremmede organismer |
| X | Snitt: - Terrassebygg – Både ned mot sjøen (sørvest-nordøst) og nordvest-sørøst mot fiskerimuseet Vegprofil: - Ny adkomstvei ned til sjøen |
| X | Illustrasjoner/bilder (se T30) |
| | Brannprosjektering |
| X | Tabell over omdisponering av dyrka jord og dyrkbar jord |
| (x) | Beregning av minste byggehøyde ift. stormflo og bølgepåskyll |
| X | Massebalanseberegning/plan |
| (X) | Grunnundersøkelse: Behov avklares i ROS-analysen |
| | Rapport om forurensede masser |
| (X) | Krav til videre kulturminneundersøkelser – hvis aktuelt |
| | Annet (spesifiser): |

Slik sendes planforslaget inn til Karmøy kommune

- Planforslag med alle vedlegg sendes post@karmoy.kommune.no. Merk e-posten med plan-ID fra kommunen.
- **Ikke** send kopi til saksbehandler (E-postboksen blir for full. Send ev. en egen e-post til saksbehandler om at planforslaget er sendt til postmottak)

SOSI-filer:

SOSI-filens navn må inneholde tildelt plannummer, plannavnet i kortform, datoen filen blir sendt inn, og evt. annen informasjon. Dette kan være f.eks. vertikalnivå eller annen hensiktsmessig eller nødvendig informasjon om hva filen inneholder.

Navnsettingen bør være i følgende format:

Tildelt plannummer_kort plannavn_dato i år-mnd-dag_ annen info

Eksempel: 9099_Storslåtthjell_190502_v3

Navnsetting må være gjennomgående for datasettet SOSI-filen hører til, slik at f.eks. SOSI-

fil og PDF blir navnsatt likt.

Andre filer:

Andre vedlegg bør ha **reelle navn** (f.eks. *Illustrasjon bygg, ROS-analyse*), og ikke være nummerert.

Andre momenter

- Kommunen vil ha et endelig utkast til planområde innsendt for godkjenning før det varsles om planoppstart (jf. punkter om adkomstvei til sjø, flomvei til sjø mv.)
- Kommunen ber forslagsstiller gi beskjed hvorvidt det ønskes politisk prinsippavgjørelse av utbygging i felt 1 eller ikke. En politisk avklaring er gebyrbelagt iht. kommunens gebyrregulativ.

7. INFORMASJON

Saksgang og tidsforbruk

| | |
|---|--|
| X | Kommunen har informert om formell saksgang |
| X | Kommunen har informert om tidsforbruk i plansaker |
| X | Kommunen har informert om saksbehandling (deriblant skillet mellom faglig vurdering og politiske vedtak) |
| X | Kommunen har informert om gebyr i arealplansaker (Se https://www.karmoy.kommune.no/egenbetaling/bygge-og-reguleringssaksgebyrer-2020/ for gjeldende priser. Prisene gjelder for både Karmøy og Bokn kommuner). |

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartmøtet har karakter av gjensidig orientering.

Alle vurderinger er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling.

Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv., vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til krav om/behov for endringer i planarbeidet underveis. Dette kan ha betydning for planforslaget, kommunens vurdering av saken, og kan forlenge saksbehandlingstiden.

Karmøy, 05.10.2020

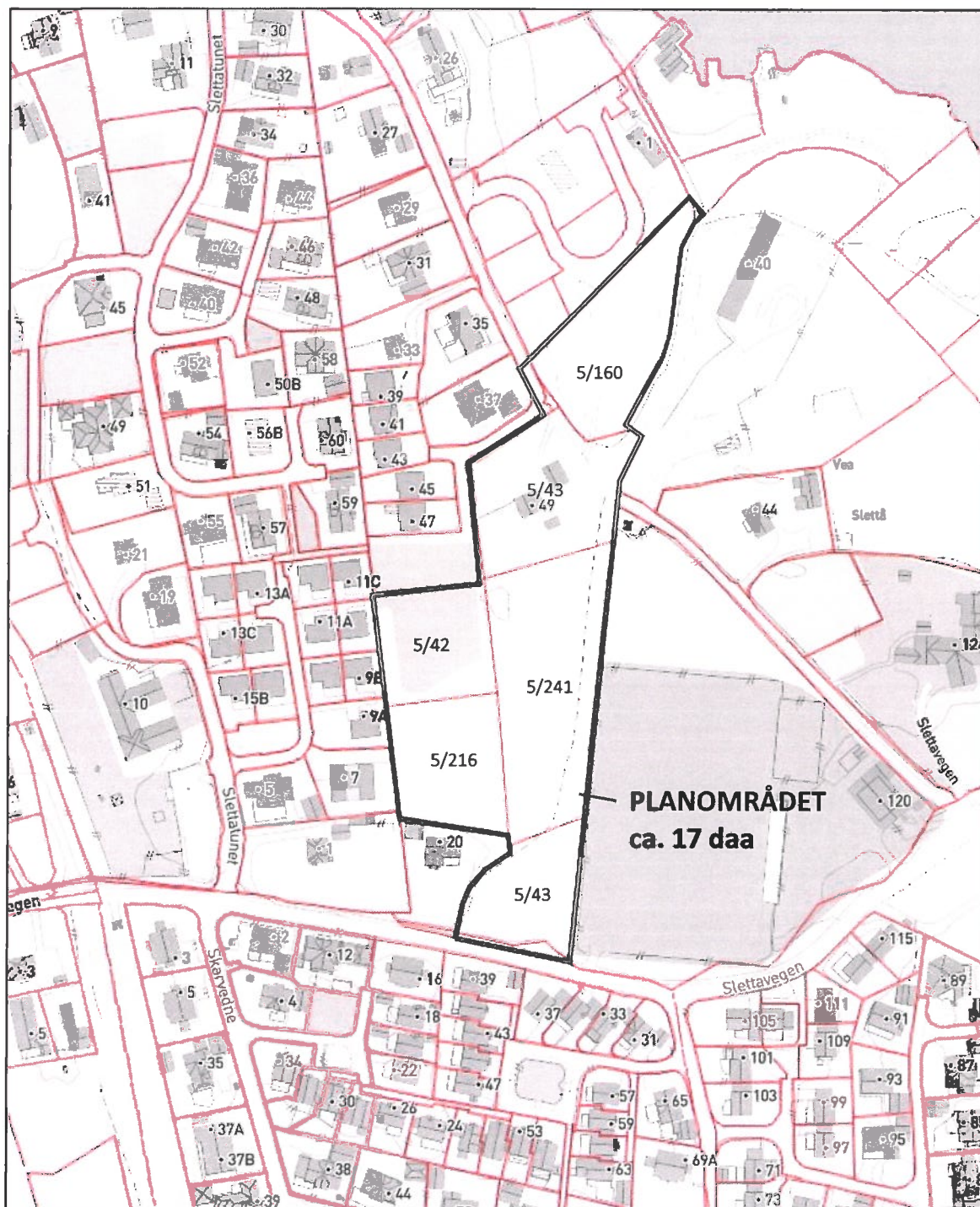
Referent: Aage Steen Holm

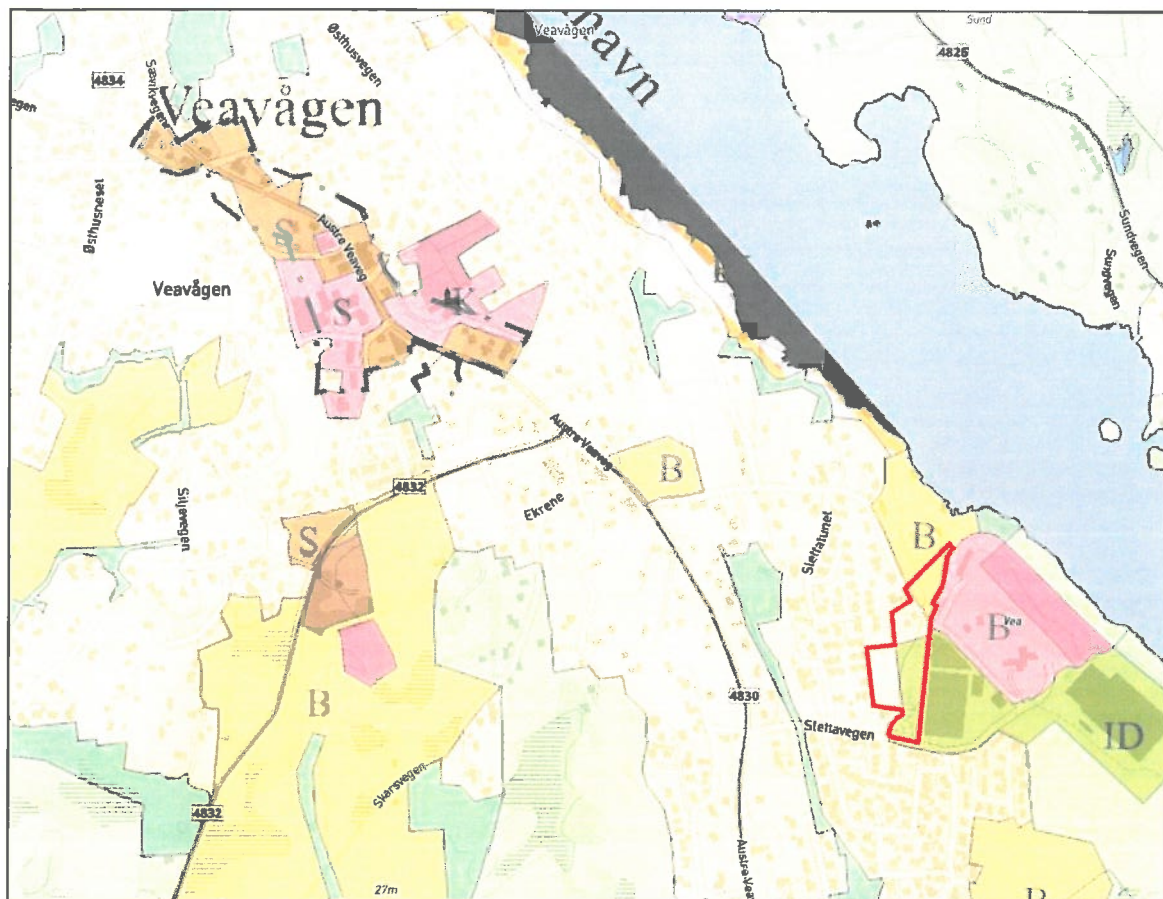
| | |
|--|--|
| Vesentlige punkter det er uenighet om, og punkter som gjenstår å avklare. | |
| Under følger vesentlige punkter det er uenighet om – fremkommet i oppstartsmøtet – og hvordan disse skal avklares. | |
| 1 | |
| 2 | |
| 3 | |
| 4 | |

| | |
|---|--|
| X | <p>Referat er gjennomgått i møtet. Referatet sendes plankonsulent senest 1 uke etter oppstartsmøtet.</p> <p>Dersom kommunen og forslagsstiller/plankonsulent er uenig i premissene gitt i dette referatet utover punktene over, må det gis skriftlig tilbakemelding til kommunen senest innen 2 uker etter at referatet er mottatt.</p> |
|---|--|

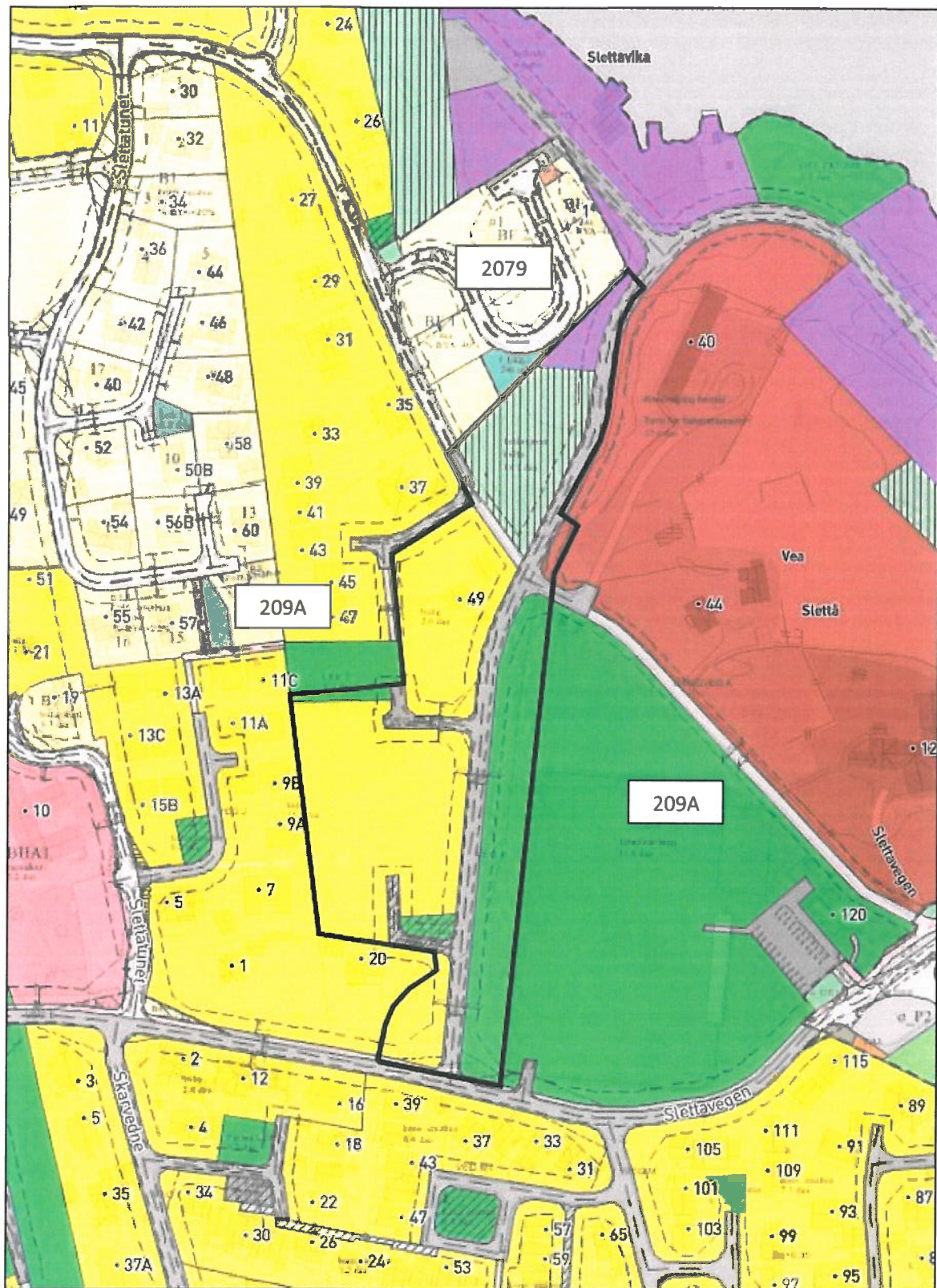
KART MED FORSLAG TIL PLANOMRÅDE

Planinitiativ til detaljregulering for Slettabekken, gnr./bnr. 5/42, 43, 160, 216 og 241 m.fl.





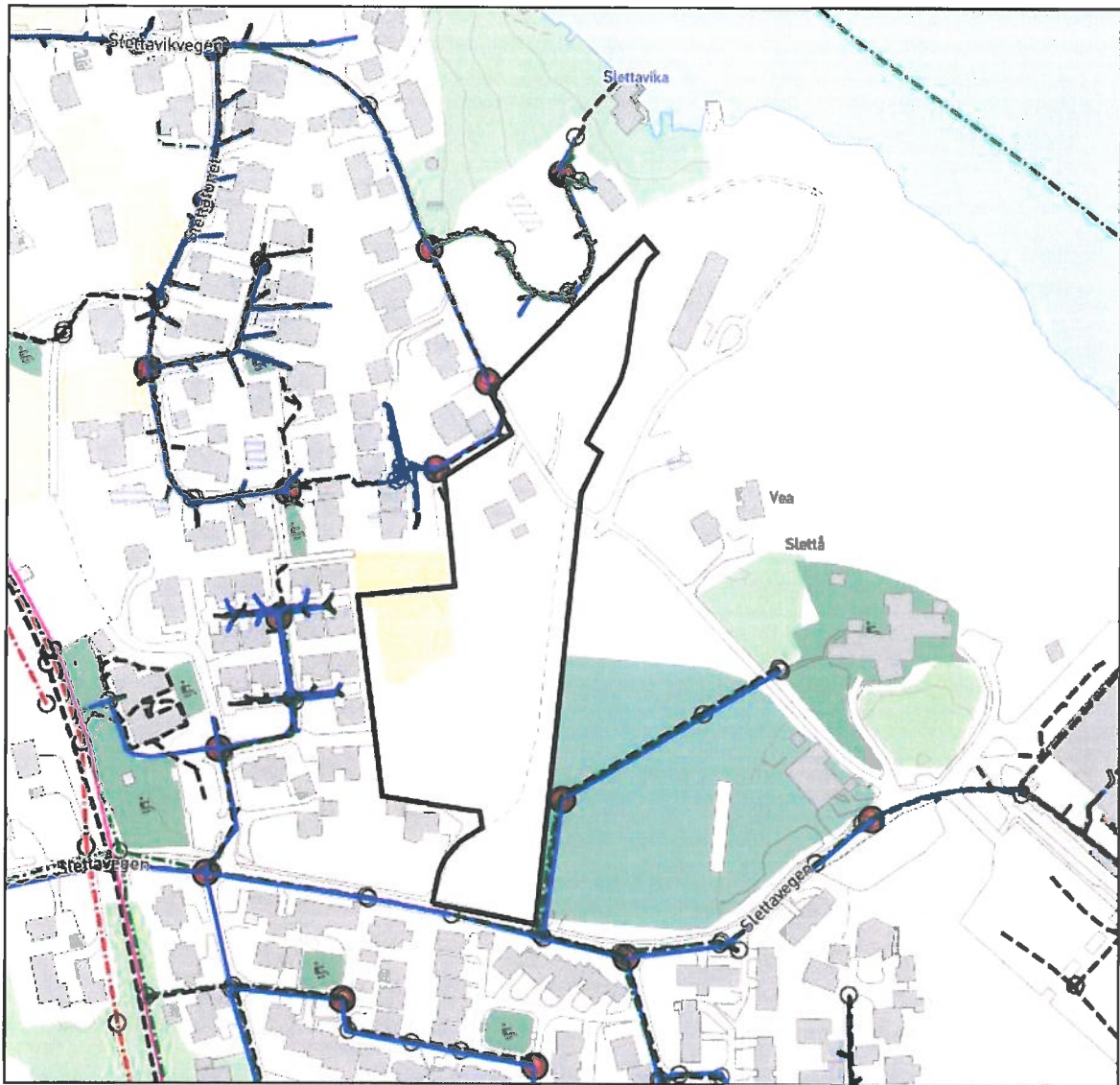
Utsnitt av kommuneplan for Karmøy 2014-2023, arealdelen. Planområdet er markert med rødt.



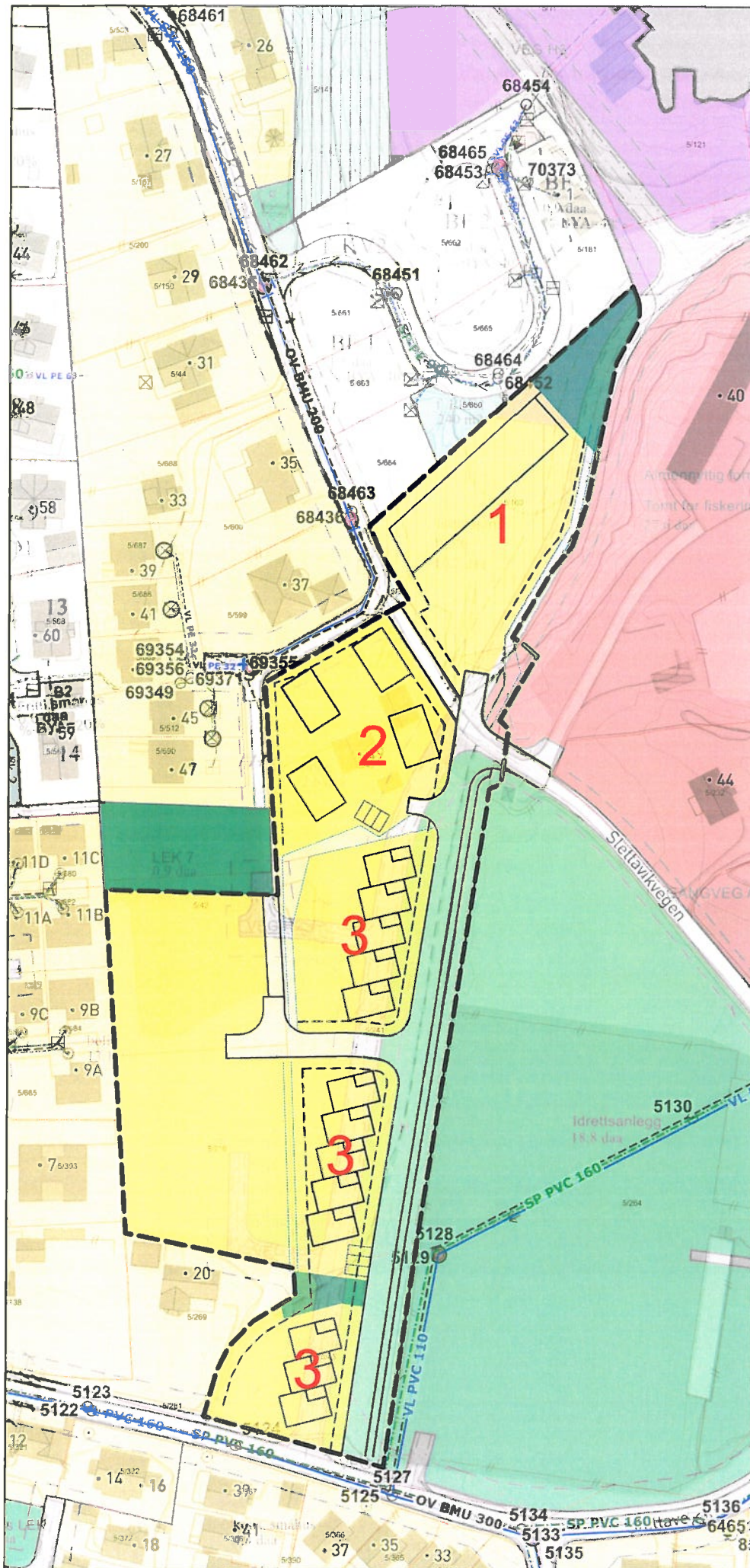
Gjeldende reguleringsplan: 209A Vea øst. Planområdet grenser til plan 2079 Slettavika.



Ortofoto med eksisterende bygninger, veier og eiendomsgrenser.



Oversikt over eksisterende VA-anlegg i området. Kilde: <https://kommunekart.com/klient/karmøy/va>



1. Terrasserte leiligheter, 12-16 boenheter
2. Eneboliger, 4 boenheter
3. Konsentrert småhusbebyggelse, 10-13 boenheter - Rekkehus eller kjeda eneboliger

Rev

Prosjekt: 030120

Planskisse m. gjeldende reguleringsplan og VA-kart
Detaljregulering for Slettebakken

Grn 5 Br. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl. Karmøy kommune

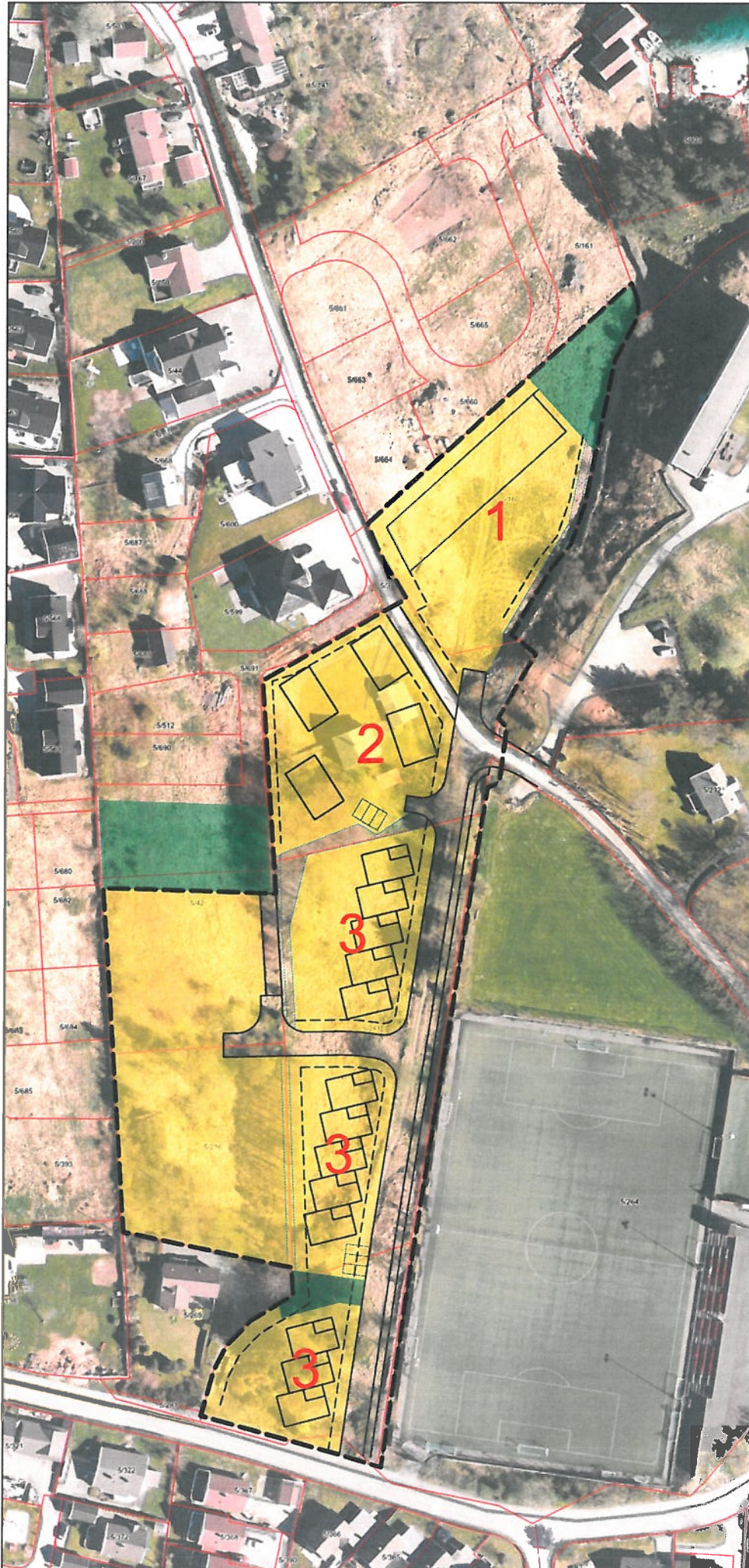
Oppdragsgiver:
 Tolleiv Haugland
 Sven Haugland

Dato:
 10.09.2020

Målestokk:
 A3 / 1:1000

Estbild Kværn AS

Tegning:
 ANY



1. Terrasserte leiligheter, 12-16 boenheter
2. Eneboliger, 4 boenheter
3. Konsentrert småhusbebyggelse, 10-13 boenheter - Rekkehus eller kjeda eneboliger

Rev

Prosjekt: 030120

Planskisse

Detaljregulering for Slettebakken

Gnr 5 Brnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl.

Karmøy kommune

Oppdragsgiver:
Tolleiv Haugland
Sven Haugland

Dato:
10.09.2020

Målestokk:
A3 / 1:1000

 Eskild Kvata AS

Tegning:
ÅNY

Hei

Vi viser til revidert planinitiativ for planarbeid angående utvikling av boligarealer på Sletten/Slettavikvegen datert 10.09.20 og til deres tilbakemelding datert 11.09.20 med retur av planinitiativet. I tilbakemeldingen etterspør dere ytterligere informasjon om ivaretagelse av regulert veganlegg langs sjøen, utbyggingsvolum og boligtyper for gnr. 5/42 og 216, vegadkomst til de ulike byggeområdene og nærmere beskrivelse av behov for og løsning av lek- og uteoppholdsareal.

Når det gjelder **vegforbindelsen** mellom opparbeida vegsystem og byggeområdene langs sjøen sier dere at «Planområdet må vise hvordan regulert kjørevei langs sjøen skal knyttes til eksisterende veier. Slik planskissen er sendt inn, avskjærer planområdet med utbygging for dagens regulerte vei ned til sjøen nord for fiskerimuseet. Alternativ adkomst til denne veien/tomtene må inkluderes i planområdet, selv om tomtene ikke reguleres i ny plan..»

Vi mener at behovet for regulert veg fra Slettavegen helt ned til byggeområdene ved sjøen, langt på vei er løst i gjeldende naboplan eller bortfaller på grunn av endringer i arealbruken i kommuneplanen. I tidligere innsendt veganalyse har vi vist hvorfor vi mener at denne vegen vil være overflødig, og sagt at realisering av den vil kreve uforholdsmessig mye areal, samtidig som den gir lite tilbake i form av sikrere eller mer hensiktsmessige veier. Begrunnelsen kan oppsummeres og utdypes i følgende punkt:

1. Tidligere industriområde som vegen skulle betjene er omdisponert til boligformål, offentlig eller privat tjenesteyting og LNF-formål.
2. Arealene øst for Fiskerimuseet som opprinnelig skulle ha adkomst via vegen, skulle etter planen bli et sjønært industriområde. For å oppnå hensiktsmessig utnyttelse av arealene, ville det være naturlig å planere hele området i passe høyde over sjø, utvikle det med kaianlegg og tilrettelegge for sjøretta virksomhet. Når området nå er omdisponert til LNF-formål og byggeområde for offentlig/privat tjenesteyting, vil den naturlige tilknytningen for byggearealene være mot museet, barnehagen og idrettshallen i sør og øst. Disse arealene ligger i en høyde på +20 m.o.h. Adkomst via en veg som nesten går ned til sjønivå vil derfor bli en omveg. Veganalysen viser to mulige alternativ for vegløsning til dette arealet, og begge kan løses innenfor gjeldende reguleringsplaner.
3. Ved utarbeidelse av plan nr. 2079 for Slettavika ble det avsatt vegareal helt fram til regulert veg H3 i plan 209A og til byggeområdene nord for planområdet. Den nyest regulerte vegen er nå opparbeidet i tråd med godkjent plan. Å beholde regulert veg via gnr. 5/160 vil være å legge opp til dobbel vegadkomst til byggeområdene langs sjøen.

Vi ønsker i første rekke å komme til enighet om behovet for regulert veg fra Slettavegen til sjøen og måten den skal håndteres i ny plan, og håper at vi kan diskutere det som en del av oppstartsmøtet. Dersom vi ikke skulle komme til enighet, kan det bli aktuelt å løfte spørsmålet til politisk nivå.

Gnr. 5/42 og 216 er tatt inn i planområdet etter tidligere innspill fra kommunen. Vi er enige i at det vil være hensiktsmessig å ta med disse eiendommene i sin helhet, da endringer av veganleggene vil føre til omdisponering på tomtene, arealbruken er noenlunde lik som i området for øvrig og området har begrensa utstrekning og naturlig avgrensning i eiendomsgrensene. Vi har ikke vært i kontakt med grunneierne ennå, og har derfor ikke sagt noe konkret om tetthet og boligtype. Men framtidige boliger på disse eiendommene er regnet med i de 40-45 boligene som er nevnt i planinitiativet. Ved beregning av boenheter har vi lagt tetthetskravet i regional plan med minst 2 boliger pr. daa til grunn.

Vi bekrefter at planlagt vegadkomst for byggeområdene i planskissen er via Slettavegen.

Angående arealer for lek og uteopphold er det vist to områder for slik bruk innenfor planområdet og ett med direkte tilknytning til området. Ett av arealene innenfor planområdet og det som ligger like utenfor tilfredsstillende kravet til størrelse for kvartalslek. Det siste vil bli en nærlekeplass. I tillegg legges det opp til åpne løsninger for overvannshåndtering. Deler av dette anlegget vil også få parkmessig opparbeidelse, men er ikke vist med grønt i planskissen. Området grenser i tillegg til opparbeida aktivitetsarealer ved idrettsparken på Vea.

Vi håper at informasjonen om planarbeidet nå er tilfredsstillende nok til at oppstartsmøte kan avholdes.

Med vennlig hilsen

Åslaug Nyhamn

Arealplanlegger

Telefon: 91157234 / 52842323

E-post: aslaug@eskildkvala.no

