



Vikanes Bungum Arkitekter As

Dato: 30.08.2023

Postboks 358

Dokumentnummer: 22/10377-16

5501 HAUGESUND

Deres referanse: Regine Velde

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Tilbakemelding på innsendt planforslag

Forslagsstiller: Thomas Rossebø Olsen
Ansvarlig plankonsulent: Vikanes Bungum Arkitekter As

Karmøy kommune bekrefter med dette at Planforslag er mottatt hos oss 18.08.2023.

Fristen for behandling (12 uker) begynner å løpe når forslaget har kommet inn til kommunen. Fristen stopper å løpe fra det tidspunktet kommunen gir forslagsstilleren melding om eventuelle mangler i forslaget. Fristen begynner å løpe igjen når den etterspurte informasjonen kommer inn til kommunen.

Du må sende inn dokumentasjon

Planforslaget har mangler i dokumentasjonsgrunnet og blir ikke behandlet hos kommunen før vi har mottatt supplerende dokumentasjon.

Følgende mangler er registrert og må suppleres: Skisse til teknisk plan. Det refereres i dokumentene til en skisse til teknisk plan, men den er ikke vedlagt oversendelsen.

Dokumentasjonen kan du sende på e-post til post@karmoy.kommune.no eller i brev til Karmøy kommune, Rådhuset, postboks 167, 4291 KOPERVIK.

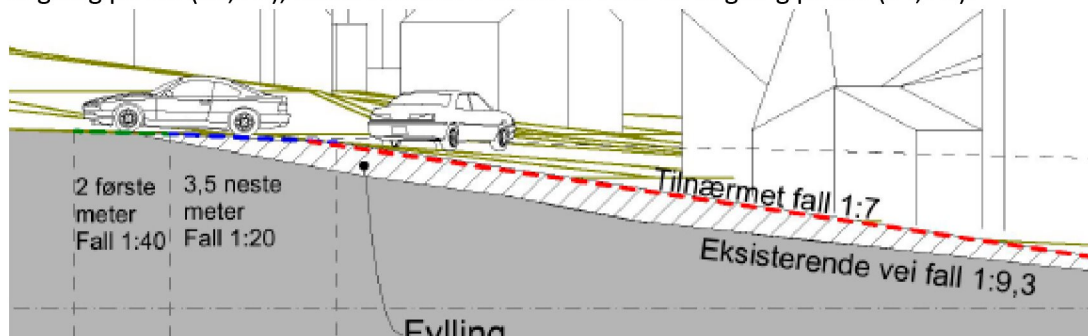
Konkrete tilbakemeldinger på innsendt planforslag

Samferdsel:

1. Det må avklares tydeligere i planforslaget hvordan avkjørselen til eiendommer 147/130 og 147/131 påvirkes av planforslaget. Dersom vegen heves som vist i snittene, hvordan kobles avkjørselen på? Det kan ikke være en plutselig bratt bakke mellom avkjørselen til 130 og 131 og fellesvegen. Hvordan blir siktforholdene fra avkjørselen til 147/130 og 131 når fellesvegen heves?



2. Avkjørsler til fylkesveg må utformes i tråd med håndbok N100. Den stiller krav til maksimal stigning 50 meter inn på den private avkjørselen, se krav 4.1.4.1 – 5 i håndbok N100. Kravet er en maksimal stigning på 1:8 (12,5%), mens snittene oversendt viser en stigning på 1:7 (14,7%).

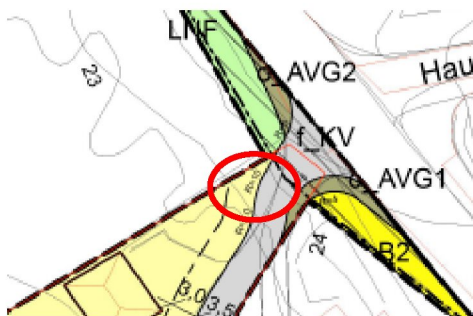


Haugaland Brann og redning IKS operer også med en maksimal stigning i atkomstveg på 1:8. Brattere enn dette og brann- og redningstjenesten kan ikke garantere at deres utrykningskjøretøy kan komme til. Se Tilrettelegging for rednings- og slokkeinnsatser, sist revidert 31.01.2023: [TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEinnsatser \(hbre.no\)](https://www.hbre.no/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkeinnsatser)

3. Kjørebanelen på felles veger må være minimum 3,5 meter bred, som er det som er regulert i planforslaget, men den er regulert like inntil eiendomsgrensen til 147/130. Hvor kommer fyllingsfoten til denne vegen når den heves? I denne saken må skråningsutslagene vise i plankartet, slik at en kan ta høyde for eventuelle tillatelser en trenger fra andre for å anlegge vegen som planlagt. I ytterste konsekvens trenger en dette arealet regulert for å få et ekspropriasjonsvedtak.

Renovasjon:

1. Eiendommene 147/15, 130 og 130 har felles renovasjonspunkt, og det er vist til at felles renovasjonspunkt tillates etablert i planbestemmelse 3.1.6. Dette må vises i plankartet. Dere kan velge om dere bruker formål i plankartet tiltenkt renovasjonspunkt, eller en hensynssone over et annet formål. Renovasjonspunktet kan ikke være i siktsone.
2. Kommunen foreslår å ha renovasjonspunktet som vist på bildet under, og legge annen veggrunn grønnstruktur som teknisk. Renovasjonsbilen bruker avkjørselen til å kjøre ut for å tømme dunker i dag, og dette kan den fortsette med dersom dunkene står om lag som anvist på bildet. Da må annen veggrunn være teknisk og ikke grønn, slik at arealet kan anlegges som en gruset skulder slik at renovasjonsbilen kan kjøre på underlaget. En må også heve denne delen av veganlegget tilsvarende resten av avkjørselen for å få det til. Merk at dette er bare en mulig løsning, og dere kan komme til en annen løsning så lenge den er tilgjengelig for renovasjonskjøretøyene.



Naturmangfold:

1. Det er i referatet fra oppstartsmøtet krysset av for at det kreves en botanisk undersøkelse av området for fremmede organismer. Det er lagt ved en rapport som viser bilder fra befarings med snø. Mange av de fremmede artene er karplanter, som ikke er særlig synlige vinterstid. I tillegg omhandler rapporten i stor grad trær. Når kommunen krever en slik undersøkelse er det for at en med fagkunnskaper skal undersøke området for arter som står i Vedlegg I – organismer som det er forbudt å innføre, sette ut og omsette etter § 5 og §9 i forskrift om fremmede organismer. Denne rapporten svarer ikke opp dette og kommunen kommer ikke til å behandle planforslaget før det foreligger en rapport som i tilstrekkelig grad svarer opp dette punktet.

Kulturminner:

1. Planområdet ligger innenfor KULA – området til kirken på Avaldsnes. Det er i dag et skogkledd nes fra Bukkøy som hindrer direkte sikt mellom kirken og planområdet, men denne skogen er i dårlig stand. Hvis den ikke felles i nærmeste tid kommer den til å falle ned av seg selv. Planforslagets bestemmelser åpner i 2.4 for forstøtningsmurer «der terrengforholdene krever det», uten å spesifisere høyder eller si noe om hvordan dette vil se ut fra Karmsundet eller Avaldsnes kirke. Bygningenes høyde spesifiseres også ut fra tilstøtende terrengs gjennomsnittsnivå, og åpner for 8,5 meter ved flatt tak (3.1.5). Med de høydeforskjellene som er innenfor planområdet, og uten at det er spesifisert nærmere hvor bygningene skal komme, kan dette utgjøre ganske mange meter. Slik bestemmelsene er utformet sammen med at plankartet ikke gir spesifikasjoner, anser kommunen at planforslaget er i strid med Kulturminnelovens § 3, første ledd.



2. Murer fra 1,5 meter og opp anbefales vist i plankartet slik at de kan avklares med kulturminnemyndighetene i plansaken, før en kommer til en eventuell byggesak.

Planbestemmelser:

1. Det er ikke regulert arealer i sjø, så planbestemmelse 2.1 kan utgå av planbestemmelsen. Dersom det skal reguleres arealer i sjø, må den stå.
2. I planbestemmelse 2.2 må det stå når (i forbindelse med hvilken søknad til kommunen) at rapporten skal foreligge.
3. Planbestemmelse 2.4 må utdypes, se tidligere tilbakemelding for Kulturminner.
4. I planbestemmelse 3.1 må det spesifiseres at det gjelder tomtens nettoareal regulert til bolig. Det har en del å si for behandlingsgebyret kommunen tar om vi skal ta 30 % av netto tomteareal eller netto areal regulert til bolig når vi beregner BRA.
5. I planbestemmelse 3.2.1 må det enten stå at teknisk plan til avkjørsel mot fylkesvegen skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune. Utformingen skal være i tråd med håndbøker N100 og R700.

6. I planbestemmelse 3.3.1 må det gis eksempler eller spesifiseres hva som menes med «anlegg som fremmer området funksjon som friområde/rekreasjonsområde». Er det store anlegg som vil være synlige fra Avaldsnes kirke, er det mindre anlegg som bål plass? Tillates anlegg som medfører terrenginngrep? Siste setning må endres til «Det tillates ikke satt opp stengsler for ferdsel i friområdet f_F». I planbeskrivelsen bør det også utdypes hva som menes med «områdets funksjon som friområde», slik at en unngår diskusjoner i fremtiden om hva som kan og ikke kan tillates etter planbestemmelsens ordlyd.
7. Planbestemmelse 3.3.2 må endres. Hvis det skal oppføres naust i planområdet må dette avklares i byggesaken, ikke utsettes til en eventuell byggesak. Det må vises areal i plankartet. Dersom dere er usikre på eksakt hvor det skal stå, kan dere sette av areal i form av en hensynssone eller et bestemmelsesområde. Dere må ha maksimum grunnflate og høyde på naustet. Alt som er over bestemmelsene om størrelse og høyder i kommuneplanens bestemmelse 5.4 vil bli kommentert i saksfremlegget. Det betyr nødvendigvis ikke et blankt «nei», men at forslagstiller må komme med overbevisende argumenter for hvorfor det skal tillates i dette tilfellet.
8. Planbestemmelse 3.3.3 må omskrives. Det er ikke avklart kai eller brygge i planforslaget. Teksten «tidligere eksisterende brygge» kan også være misvisende, siden det i dag ikke eksisterer en brygge på stedet. Det har stått en gang, men eksisterer ikke nå. Avklaringer av denne typen skal ikke utsettes til byggesak. Dersom det skal etableres en brygge, må denne vises i plankartet og ha tilhørende bestemmelser. Det må inn bestemmelse om at konstruksjonen må tåle bølgepåslag og drag i Karmsundet.
9. Så lenge vann og avløp kan kobles til offentlig ledningsnett er planbestemmelse 3.3.4 i orden, men det må også stå at det ikke tillates varig opphold (dvs. overnatting) i naustet. Det tillates ikke private utslipp. Dersom innlagt vann og avløp er aktuelt, må det vises i en skisse til teknisk plan at ledningene fra naustet kan kobles til det offentlige ledningsnett. Det vises ellers til kommuneplanens bestemmelse 2.15, og at sjøvann normalt vil påføre et våtrom skader.
10. Det bør inngå som et dokumentasjonskrav under rekkefølgebestemmelsene at fylkeskommunen har godkjent utvidet bruk av avkjørselen til fylkesvegen.

Forholdet til ATP Haugalandet

1. Planforslaget er ikke i tråd med areal- og transportplanens krav om tetthet til boliger/daa. I dette området er det krav om 2 boliger per daa. Det vil si at det ikke kan legges opp til at det kanskje kan anlegges 2 tomannsboliger, siden det betyr at tettheten i planforslaget ikke er sikret med en slik løsning. Dersom dere ønsker bare to enheter på arealet, må dere argumentere for hvorfor en skal gå bort fra kravene i ATP Haugalandet. Dere kan se på terrenget som et argument, og at arealet ligger innenfor KULA – området til Avaldsnes kirken, og sannsynligvis flere ting, men dere må komme med argumentene. Slik planforslaget foreligger er det i strid med ATP Haugalandet, se retningslinjer for boligbygging punkt 12. og side 43 tabell Definisjoner: Beregning av boligtetthet.

Tilbakemeldinger plankart:

1. Frisikt må tekstes
2. Feltnavn må navngis etter regjeringens standarder (sist revidert 18. november 2021. Listen finnes her: [Digital fremstilling av arealplan og planregister - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/digital-fremstilling-av-arealplan-og-planregister) . Alle feltene skal også nummereres (også de det bare finnes en av).
3. Stemmer det at annen veggrunn skal være offentlig når vegen er felles?
4. Det er en liten glippe mellom planforslaget og gjeldende plan for Vormedalsvegen. Rent kartteknisk er ikke dette et problem, men juridisk har de teknisk sett ikke regulert adkomst så lenge de to planene ikke møtes. Dere kan ta kontakt med Hildegunn Kalleland på kommunens kartavdeling for å få sosi – filer for naboplanen (planID5029). E – postadresse: hka01@karmoy.kommune.no.

5. Byggegrensene må ligge inne i plankartet. Dere kan legge byggegrensen under en formålsgrense og skrive i planbestemmelsene at den går der, men den må ligge inne som del av plankartet.

Aktuelt regelverk

- Plan- og bygningsloven § 12-11, første punktum
- Forskrift om fremmede arter, § 5 og § 9
- Vegloven – Håndbok N100
- Kulturminneloven § 3, første ledd
- Karmøy kommunes kommuneplan – arealdelen – bestemmelser; punkter 2.15, 8.4
- Areal- og transportplan for Haugalandet, godkjent 2016, Retningslinjer for boligbygging (s.42 og 43).

Med hilsen

Yvonne S. Løvseth
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.