

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 2137 Detaljregulering for Tveit – Sevland, gnr. 122 bnr. 1, 239, 240, 299, 393, 422 og 495 m.fl.

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

VED PLANOPPSTART:

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 05.04.2022

Regional plan for areal og transport på Haugalandet og kommuneplanen har føringer for bl.a. utnyttelsesgrad, og størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal som må legges til grunn for videre arbeid. Det bør settes maksimumskrav til bilparkering og minstekrav til sykkelparkering som bygger opp under mål om økt andel miljøvennlig transport.

Det forventes at regulert kvartalslekeplass og friområde videreføres eller at det skaffes fullverdig erstatning. Opparbeida uteareal, samt gangareal bør utformes i tråd med krav om universell utforming. Det er registrert dyrka jord innenfor planområdet. Matjord fra areal som omdisponeres må tas vare på og benyttes til jordbruk i nærområdet. Det er positivt at det legges til rette for dyrkingsareal for beboere.

Områdets beliggenhet og høyde i forhold til omgivelsene tilsier at det bør legges vekt på å lage gode illustrasjoner for å gjøre en tilstrekkelig vurdering av landskapsvirkning. Terrenginngrep må vurderes opp mot hensyn til landskap og massebalanse.

Det ligger en gammel løe (SEFRAK-registrert) i planområdet. Fylkeskommunen ber om at kommuneantikvaren gir en vurdering av bygningens tilstand og verneverdi, slik at det er mulig å ta stilling til spørsmålet om eventuell bevaring i planprosessen. Ut fra vurdering av kart, flyfoto og LIDAR, samt søk i digitale kulturminnebaser, ansees planarbeidet ikke til å være i konflikt med automatisk ferda kulturminner. Fylkesrådmannen har ingen merknader til planarbeidet når det gjelder automatisk ferda kulturminner.

Fylkesveg 547 Vestre Karmøyveg er registrert med ÅDT på ca. 13000, fv. 4836 Sevlandsvegen med ÅDT på ca. 1900. Det må utarbeides en trafikkanalyse som sier noe om trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for nevnte fylkesveger og evt. behov for tiltak. Analysen må omtale trafiksikkerhet, trafikkmengder, skoleveg, gang- og sykkelveger samt kollektivdekning. Man bør søke å rydde opp i avkjørselsforholdene langs Sevlandsvegen og vegen bør vurderes omklassifisert til kommunal veg. Det er ikke separat tilbud til myke trafikanter langs Sevlandvegen, og vegen er stedvis uoversiktlig.

Kryss med fylkesveg må utformes i tråd med håndbok N100. Kryss må tilfredsstillende kravene i vegnormalen til svingradier, stigning og sikt. Trafikkanalysen må belyse behovet for eventuelle tiltak i krysset Sevlandvegen/Vestre Karmøyveg.

For tiltak som berører fylkesvegnettet kreves det gjennomføringsavtale med vegmyndigheten. Avtale må inngås før igangsetting og sikres i reguleringsbestemmelsene. Før gjennomføring må det utarbeides tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må framgå av reguleringsbestemmelsene at tegningene skal sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn før byggestart. Dersom tiltak krever fravik fra vegnormalene skal dette søkes om særskilt og tidligst mulig i reguleringsprosessen.

Byggegrense settes i utgangspunktet til 25 m fra senterlinje fv. 547, og 15 m fra senterlinje fv. 4836.

Trafikkstøy må utredes som en del av detaljplanen. Dersom det er behov for tiltak, må tiltakene vises i plankartet og det må stilles konkrete krav til innen- og utendørs støygrense i tråd med gjeldende veileder og angi krav til tiltak.

Planforslaget bør oversendes Samferdselsavdelingen til gjennomsyn før offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentar:

Føringene i regional plan for areal og transport på Haugalandet om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal og parkeringsdekning er lagt til grunn for planforslaget. Boligtettheten i området vil bli fra 2,5 – 3,2 boliger pr. daa, avhengig av hvor mange boliger som realiseres innenfor prosjektet. Det er ikke satt maksimumskrav til bilparkering, men størrelsen og beskaffenheten på arealene som kan tilrettelegges for parkering vil i praksis begrense antallet. Det legges også opp til at hoveddelen av parkeringsplassene vil bli etablert i underetasje.

Det er lagt opp til varierte arealer for lek og uteopphold i planen. Ved gjennomgang av avsatte arealer opp mot gjeldende arealkrav har vi lagt Karmøy kommunes lekeplassnorm til grunn. Tallene samsvarer derfor ikke helt med kravene i ATP-H. Men totalt sett legger planen opp til friområder og lekearealer godt over minstekravet. Kvartalslekeplassen som det henvises til er tatt ut av planområdet, og videreføres dermed som lekeplass som i gjeldende plan. I tillegg legges det til rette for ny kvartalslek i tilknytning til prosjektet. Vi viser til kap. 5.2 og 5.6 i planbeskrivelsen for nærmere beskrivelse. Viser også til kap. 5.7 hvor det er redegjort for universell utforming.

Matjord i området skal i utgangspunktet benyttes i eget anlegg. Men planbestemmelsene inneholder krav om godkjent deponeringsplan for jordmasser ved eventuell transport ut av området, for å sikre forsvarlig ressursutnytting og å hindre spredning av fremmede arter.

Planen legger opp til bebyggelse med inntil 3 etasjer over eksisterende bakkenivå. Dette er i utgangspunktet ikke høye bygg, men da de plasseres på høydedragene vil de likevel bli høyere enn den eksisterende bebyggelsen. Som leilighetsbygg vil de også skille seg fra de typisk frittliggende eneboligene ellers i nærområdet. Tillatte byggehøyder gir rammer som tillater maks 3 etasjer over parkeringskjellerne, og det er stilt krav om at bygningene skal utformes som en helhet, men med variasjon i fasadene. Det er også regulert friområder i overgangene mot naboeiendommer og offentlige vegarealer. Dette er grep som vil bidra til å ivareta det grønne preget i området og sikre tilpassing til omkringliggende bebyggelse. Vi viser til vedlagte snitt og perspektiv for visuell framstilling.

Den eldre løa vil bli videreført og reguleres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Arealformål og bestemmelser legger til grunn prinsippet om bevaring gjennom bruk, og gir rammer som skal ivareta bygningens egenart ved framtidige tiltak. Se §§ 7.1 og 15.1.

Vi viser til kap. 4.5 og 5.4 for nærmere beskrivelse av dagens trafikksituasjon, vurdering av løsninger og hvilke virkninger de vil ha for fylkesvegene og trafikksystemet for øvrig. Det er stilt krav i

bestemmelsene om at tegninger for veganlegg som berører fylkesvegnettet skal godkjennes av fylkeskommunen før igangsetting.

Planområdet er redusert etter varsel om oppstart og boligene som i dag har direkte avkjørsel til Sevlandvegen er tatt ut av planarbeidet, og regulert adkomst langs østsiden av eiendommene videreføres som i gjeldene plan. Planen tar for øvrig ikke stilling til eierforhold for Sevlandvegen.

Vi viser til vedlagt støyberegning som har avdekket behov for skjerming av de nærmeste boligene mot trafikkstøy fra Vestre Karmøyveg. Støyskjerm er innarbeidet i plankartet og det er stilt krav i bestemmelsene om gjeldende støygrenser, stille side og gjennomføring av skjermingstiltak før boligene kan tas i bruk.

Byggegrense er satt 20 m fra senterlinje i Vestre Karmøyveg etter nærmere avklaring med Rogaland fylkeskommune v/samferdselsavdelingen. Planen er ikke særskilt avklart med fylkeskommunen som vegmyndighet ut over fastsettelse av byggegrense, men samferdselsavdelingen vil få anledning til å uttale seg til planen ved offentlig ettersyn, på lik linje med andre instanser.

Administrasjonens kommentar:

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 29.03.2022

Statsforvalteren forutsetter at planarbeidet utarbeides i tråd med overordna føringer i kommuneplan og Regional plan for areal og transport på Haugalandet, blant annet når det gjelder boligtetthet og størrelse og kvalitet på lek- og uteoppholdsareal. Areal som skal brukes av barn og unge skal være tilstrekkelig sikret mot forurensing, trafikkfare og annen helsefare.

I planområdet er det regulert et friområde og en kvartalslekeplass. Statsforvalteren viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, der det står at ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal, eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Det vil være konfliktfylt å regulere bort kvartalslekeplassen uten at det finnes en fullverdig erstatning.

Planområdet er støyutsatt og ligger i gul og rød støysone. Det skal avklares tidlig i planprosessen om planområdet er utsatt for støy. Dersom området kan være utsatt for støy over fastsatte grenseverdier, skal det foretas en detaljert utredning av støyforholdene. Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør tilfredsstille grenseverdien i tabell 2 i retningslinje T-1442 og kvalitetskriteriet om stille side.

Statsforvalteren oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes.

Alle saker som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven § 8-12.

Det vises også til ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning ved massehåndtering i planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Området vil bli tilrettelagt med gode arealer for lek og uteopphold. Planarbeidet er utredet for støy, og avbøtende tiltak i henhold til anbefalingene i utredningen er innarbeidet i planen.

Det legges opp til en kombinasjon av naturbaserte og konvensjonelle løsninger for håndtering av overvann. Området har mye moden vegetasjon og en stor andel ubebygd areal i dag. Hovedgrepet for håndtering av overvann etter at området er ferdig utbygd er å ta vare på de resterende friområdene, etablere dam som en del av uteoppholdsarealene, plante nye trær og tilrettelegge og skjøtte arealene på en slik måte at de vil fortsette å bidra til å regulere avrenningen fra området. Det vil også bli etablert fordrøyningsanlegg i grunnen for å oppnå tilstrekkelig kapasitet og som ekstra sikring i kalde perioder.

Eksisterende naturmiljø og planens virkninger for naturmangfold og økologi er omtalt i kap. 5.6 i planbeskrivelsen, om blå-grønn struktur.

Vi viser ellers til planforslaget og våre kommentarer til øvrige uttalelser.

Administrasjonens kommentar:

3. Statens vegvesen, mottatt 04.04.22

Statens vegvesen støtter kommunen i deres vurdering angående tilkomst til 12/239. Det er uheldig at dagens regulerte tilkomst til eiendommen ikke er tenkt videreført i ny plan. Vestre Veaveg er regulert til gang- og sykkelveg, men benyttes i dag som tilkomst til eiendommene. For å sikre trafiksikkerheten til myke trafikanter bør en separere biltrafikken fra gang- og sykkelveg i størst mulig grad, spesielt der en tilrettelegger for økt boligtetthet.

Planarbeidet bør legge til rette for myke trafikanter internt i boligområde og langs fylkesvegen. Det er spesielt viktig å sikre god tilkomst til barnehage, skole og bussholdeplassene slik at en ivaretar barn og unges interesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer.

Forslagsstillers kommentar:

Vi ser at dagens vegsituasjon til boligene i Valberglia ikke er optimal. Men veganleggene i gjeldende plan er heller ikke en god løsning for framtidig utvikling av gnr. 12/239. Vi viser til planbeskrivelsens kap. 4.5 og 5.4 for nærmere vurdering.

I planforslaget legges det opp til at ny adkomst til gnr. 12/239 samles med adkomst til resten av planområdet, og løses ut i Sevlandvegen. Løsningen vil ikke medføre økt trafikkbelastning i Valberglia. Nytt vegsystem slik det framgår i planforslaget vil heller ikke være til hinder for framtidig omlegging av veggen og ny adkomst til Valberglia lengre nord i Vestre Veaveg.

Administrasjonens kommentar:

4. Direktoratet for mineralforvaltning, mottatt 22.03.22

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De kan ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven, og har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid for Sevland-Tveit i Karmøy kommune.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering

Administrasjonens kommentar:

5. Mattilsynet, mottatt 25.03.22

Mattilsynet har ikke merknader til varselet.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Administrasjonens kommentar:

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

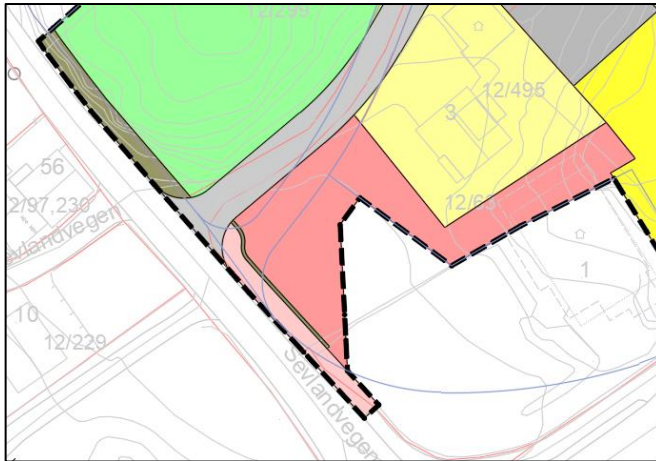
1. Ljosheim bedehus (12/63), mottatt 16.03.22

Ljosheim bedehus er positive til naboens planer om utvikling av sin eiendom. De ser at veien nord for deres eiendom synes å bli utvidet. Eiendommen som grenser til dette brukes til parkering, og ved en del arrangementer er parkeringsbehovet stort. De ønsker derfor at veien legges så langt mot nord som mulig, slik at deres p-plass berøres så lite som mulig.

Forslagsstillers kommentar:

Adkomstvegen til byggeområdene vil bli utvidet i samsvar med kommunens norm for adkomstveger, men traséen flyttes 5-7 m lengre nord enn i gjeldende plan. Arealet på gnr. 12/63 som vil bli berørt av veg er dermed redusert i forhold til vegarealene i gjeldende plan. I utsnitt av plankartet under er gjeldende formålgrenser i dagens plan vist med blå linje, til sammenligning.

Planen viser også fortau langs bedehusets parkeringsplass. Det vil berøre bedehusets eiendom, men vesentlige deler av det berørte arealet er allerede opparbeidet som utvidet vegkant.



Administrasjonens kommentar:

2. Pål Hauge (12/118), mottatt 21.03.22

Hauge sier at hans eiendom ikke skal berøres av utbyggingen. Bygninger skal oppføres minst 4 m fra eiendomsgrensen, nye bygg skal ikke påvirke solforholdene og innsyn til hans eiendom skal begrenses. Skader på steingard, grunnmur el. i forbindelse med utbygging skal erstattes av utbygger.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ikke lagt til rette for nye tiltak som vil berøre interessene til gnr. 12/118 ut over det man må forvente i boligområder. Et areal langs grensen mellom eiendommene, med bredde 4 m eller mer, er vist til friområde i planen. Byggegrense innenfor BB2 er vist ytterligere 3 m fra formålsgrensa, til sammen 7 m fra g. Å sikre at steingarden ivaretas for fremtiden er noe av bakgrunnen for at arealet er vist til friområde. Det er også utarbeidet soldiagram som viser at bebyggelse og uteområder på gnr. 12/118 vil ha gode solforhold i henhold til kommunens norm, også etter utbygging.

Administrasjonens kommentar:

3. Gunnvar Gundersen (12/12 og 317), mottatt 21.03.22

Gundersen ønsker ikke at det blir gjort tiltak på hans eiendommer. Uttalelsen gjelder også for gnr. 12/118 og 485.

Forslagsstillers kommentar:

Det regulerte vegsystemet i Valberglia endres som en del av planen. Endringen omfatter deler av de nevnte eiendommene, og går ut på å redusere vegarealene og å omdefinere dem fra kjøreveg til turveg, samt til byggeområde for frittliggende boligbebyggelse. Turvegens trasé er flyttet noe mot nord, i samsvar med eksisterende sti. Endringen henger sammen med at ny adkomst til gnr. 12/239

reguleres for utkjøring på Sevlandvegen. Dette grepet vil hindre økt biltrafikk gjennom Valberglia, men formalisering av turvegen kan gi økt trafikk av gående og syklende, om man sammenligner med dagens situasjon.

Administrasjonens kommentar:

4. Else Bjørnsen (12/312), mottatt 21.03.22

Bjørnsen bemerker at Valberglia er en del av planområdet, og sier at den gjeldende reguleringsplanen tilsier at det ikke skal bygges flere boliger på denne veistrekningen uten at neste utbygger må legge om veien. Bjørnsen formoder at dette blir ivaretatt og at veien ikke blir berørt.

Forslagsstillers kommentar:

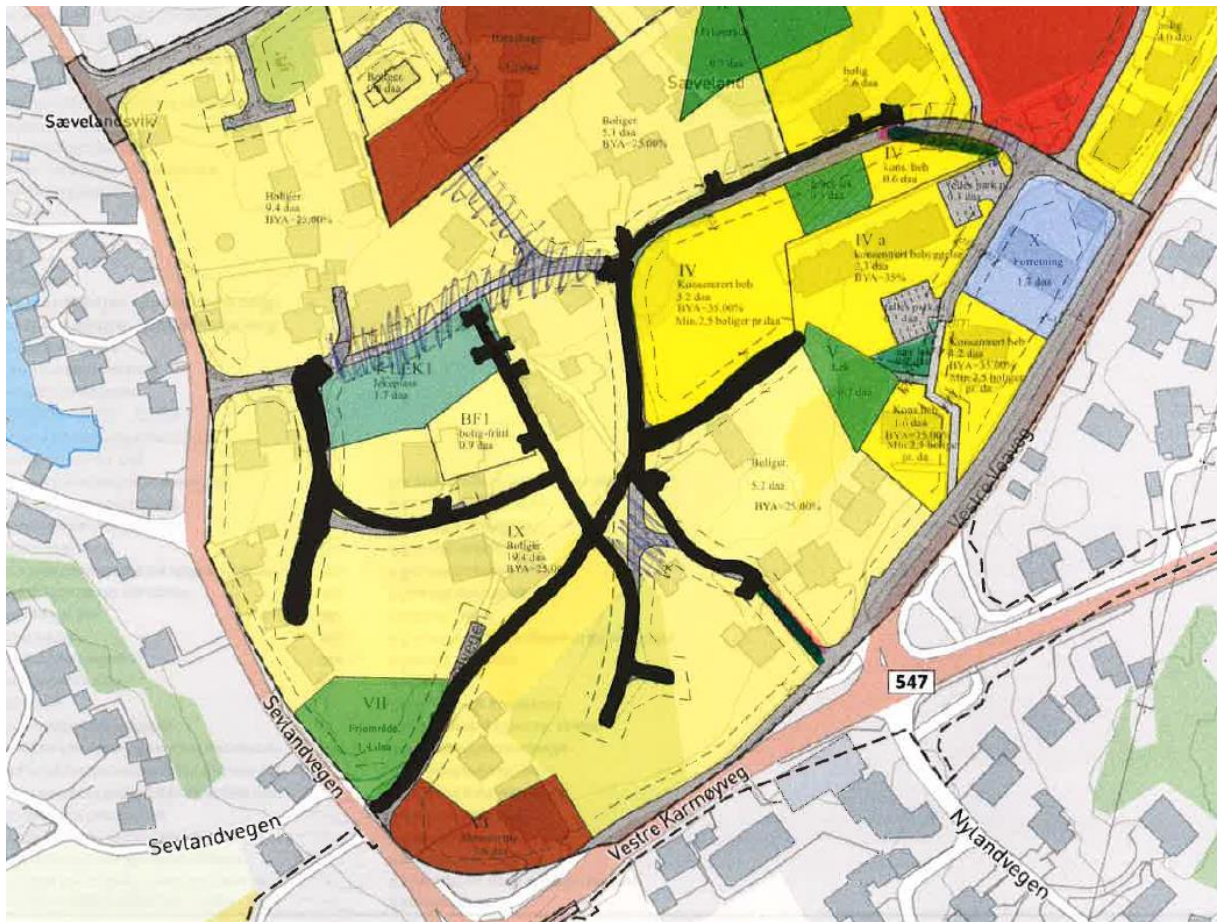
Planen legger ikke opp til økt trafikk i Valberglia. Vi viser til planbeskrivelsen og øvrige kommentarer for nærmere vurdering.

Administrasjonens kommentar:

5. Morten Sletten (12/296), mottatt 08.04.22

Sletten er positiv til utvikling i området, men har flere faktorer som han ønsker skal vektlegges ved utbygging i området. Han sier at gjeldende reguleringsplan for Valberglia ikke er i tråd med dagens situasjon eller standard på følgende punkt:

- Trafikkbildet ved møtet mellom Valberglia og Vestre Veaveg er direkte farlig
- Regulert sykkel- og gangveg fra Sevlandvegen via Valberglia til Sevland skole er ikke forsvarlig i forhold til trafikkbildet, stor høydeforskjell, vernet jordkjeller og ugunstig plassering gjennom gårdstun (12/195). Det er ytterst få som bruker denne veggen til skolen. Det bør legges en ny rute som er mer i tråd med området.
- Det er gjort forsøk på å etablere regulert inngang til barnehagen mellom gnr. 12/195 og 296 (red.). Kommunen har sagt at det er helt uaktuelt og lite hensiktsmessig, da det vil innebære flere innganger til barnehagen. Derfor bør regulert gangsti fjernes fra planen.
- Utkjørsel til Sevlandvegen mellom gnr. 12/37 og 241 har vært diskutert, men har ikke vært ønskelig fra kommunens side. Men utkjøring til Sevlandvegen ved Ljosheim bør være en veldig god løsning, også for Valberglia. Det vil løse store deler av dagens utfordringer, og krever minimal endring i eksisterende vegnett i Valberglia. Det vil også gi trygg skoleveg for alle på Tveit og i Valberglia.
- Det er ikke opparbeidet lekeplass i området i dag. Den regulerte lekeplassen er vel en av de bedre tomtene. Lekeplassen kan flyttes lengre ned på feltet. Tilkomst bør vurderes. Forslag til løsning er lagt ved.



Forslagsstillers kommentar:

Vi er klar over at det er flere forhold ved gjeldende plan og eksisterende situasjon i området som ikke er tilfredsstillende løst i dag. Men en del av innspillene i merknaden omfatter forhold som ligger et godt stykke utenfor det varsla planområdet og uten saklig sammenheng med tiltakene i planen.

Selv om planforslaget ikke løser situasjonen i Valberglia, vil grepene i planen gi positive virkninger også der. Ved å legge om adkomsten vil man for eksempel unngå økt gjennomgangstrafikk i Valberglia. Det legges opp til styrking av gangforbindelsene i området, ved etablering av turveg fra Sevlandvegen til Valberglia. Denne vil gå begge veger, og gi en tryggere og mer hensiktsmessig trasé fra Valberglia i retning Åkrehamn. Ved utbygging av området vil det også bli etablert ny lekeplass langs den nye snarvegen. Vi viser ellers til planbeskrivelsen og øvrige kommentarer.

Administrasjonens kommentar:

6. Aud Tønnessen (12/273), mottatt 05.05.22

Tønnessen påpeker at reguleringsgrensen går inn på hennes eiendom. Hun har ingen interesse i reguleringsarbeidet, og ber om at reguleringsgrensen endres slik at den ikke går inn på hennes eiendom.

Forslagsstillers kommentar:

Tønnessens eiendom er tatt ut av planområdet, sammen med flere eiendommer langs Sevlandvegen. Plangrensen er lagt i eiendomsgrensen, men grense mellom gnr. 12/273 og gnr. 12/1 har lav nøyaktighet. Det er derfor bestilt oppmåling av grensene. Plangrensen vil bli justert i samsvar med oppmålt grense før planen vedtas av kommunestyret.

Administrasjonens kommentar: