



I VERK AS

Frisnesvegen 22

4250 KOPERVIK

Dato: 12.01.2024

Dokumentnummer: 22/10503-26

Deres referanse: glenn@iverket.no

Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Tilbakemelding til innsendt planforslag

Karmøy kommune bekrefter med dette at er mottatt hos oss .

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 dokumentasjonsgrunnlaget 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

Generelt om dokumentasjonen:

Dokumentasjonen er av svært varierende kvalitet, stedvis mangelfull og skrevet på en slik måte at det er vanskelig å forstå hva som egentlig foreslås som endring i forhold til gjeldende plan, og hva konsekvensene av endringen er. Dokumentasjonen må generelt sett bearbeides, forbedres og suppleres slik at den gir tilstrekkelig grunnlag til å vurdere planforslaget som den endringen det er. Slik det fremstår nå er det utfordrende å gi en god og konkret tilbakemelding.

Samferdsel:

Det kommer ikke klart frem i forslag til endring hvor mange enheter som planlegges ekstra i forhold til det som er godkjent i gjeldende plan. Dette kan ha konsekvenser for utformingen av krysset mot fylkesvegen (Vormedalsvegen). Krysset er fortsatt med i detaljreguleringsplankartet som legges frem for endring, og fylkeskommunen kan derfor kreve at det skal utformes i henhold til gjeldende håndbøker (Håndbok N100 og håndbok R700). Disse er blitt endret siden den gjeldende planen ble godkjent. Dere må derfor si noe om hvor

mange enheter det økes med, hvordan krysset er utformet i dag i forhold til de gjeldende håndbøkene og om det vil utgjøre en forskjell for trafiksikkerheten om krysset beholdes som det er.

Det er uklart hvordan mennesker skal ferdes til fots/med sykkel i planområdet. De tre vestre blokkene er bundet sammen som en stor bygningsmasse, som danner en lang barriere øst – vest kombinert med stupet over friområdet. Det går ikke å se hvordan gående skal komme seg ned til bryggeområdet ved sjøen. Det er ikke naturlig for folk å gå langs blokkene til enden av bebyggelsen for å lete etter en adkomst.

Et annet eksempel er det foreslåtte adkomstområdet, som er rotete organisert og mangler en helhetlig løsning. Myke trafikanter er gjennomgående lavt prioritert. Et eksempel er adkomst inn til planområdet via gang- og sykkelareal langs Vormedalsvegen dårlig løst ved at gangadkomsten ender i heis- og trappehuset til blokk 4. Det er greit for de som skal bo i blokk 4, men lite nyttig for resten av beboerne.

Uteoppholdsarealer:

Det finnes lite informasjon om hvordan rommene mellom bygningene skal bli attraktive uterom. Det som kan leses av utomhusplan og 3D illustrasjoner gir inntrykk av uterom med lav kvalitet, og kvaliteten på uterommene er ikke sikret i planbestemmelsene. Uteområde må sikres gode kvaliteter både for barn i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for barn i planlegging, og for den øvrige befolkningen i henhold til plan- og bygningsloven § 12 – 1 og Folkehelseovens prinsipp om «helse i alt vi gjør».

Folkehelseoven ble vedtatt etter den gjeldende planen, og vurdering etter dette lovverket er derfor ikke gjort der. Dere må gjøre en vurdering av punktet og sikre at det følges opp når dere nå endrer planen.

Arkitektur og estetikk

Planforslaget inneholder ingenting om arkitektur og estetikk. Dette er en åpenbar mangel i forhold til referatet fra oppstartsmøtet, punkter T30 og T31 og gjør at planforslaget ikke kan vurderes som godt nok for førstegangsbehandling.

Det må fastsettes gode føringer for arkitekturen på reguleringsplannivå, da det er vanskelig å se hvordan dette kan sikres i påfølgende byggesak for en så stor utbygging. Føringer for materialvalg er fraværende. Det fremstår som helt uavklart hva som er tenkt av materialer og vegetasjon i planområdet. Dette gjør det blant annet umulig å sikre god kvalitet i uteområdene.

Arkitektur, herunder stedstilpasning, utforming og materialvalg, må være gjenstand for en grundig vurdering, og det må utarbeides konkrete og bindende føringer i planforslaget.

Grad av utnyttelse og byggehøyder

Så vidt det kan leses ut ifra planforslaget foreslås det høyere byggehøyder for nesten alle bygninger, og det legges til ett ekstra bygg, i forhold til gjeldende reguleringsplan. Økningen i tillatte byggehøyder argumenteres delvis for med bakgrunn i skjerpede krav. Det kan forstås at skjerpede krav kan medføre behov for små justeringer i byggehøyder, men det er vanskelig å forstå hvorfor dette skal medføre behov for ekstra etasjer. Dokumentasjonen av de visuelle konsekvensene av disse endringene er svært mangelfull, selv om det foreslås store endringer. De 3D-illustrasjonene som finnes er fra fugleperspektiv, som kan være et nyttig perspektiv for å få oversikt, men som bidrar lite til å vise hvordan bebyggelsen vil oppleves av mennesker. Basert på foreliggende dokumentasjon og argumentasjon er det lite som tilsier at man bør tillate foreslåtte endringer i byggehøyder og byggegrenser.

Overvann:

Overvann/flomvann er planlagt i lukket rørsystem. Siden gjeldende plan ble vedtatt, er det kommet en ny statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Der står det konkret i punkt 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag: «Planen skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.»

Dersom andre løsninger enn blågrønne løsninger velges, skal dette begrunnes.

Siden dere endrer planen, må dere gjøre en vurdering av dette punktet fordi det ikke er gjort i det gjeldende plangrunnlaget. Den planen ble utarbeidet før planretningslinjen, som ble gjort gjeldende i 2018. Det gjøres også oppmerksom på at de statlige planretningslinjene ikke er en veileder eller retningslinje, men har samme status som en forskrift.

Videre er overvann fra bakenforliggende terreng ikke nevnt eller medtatt i planforslaget. Det går en avrenningslinje gjennom nordre del av planområdet. Vi kan ikke se at det er ivarettatt i det gjeldende plangrunnlaget og det må derfor vurderes hva som skal gjøres med dette i forslag til endring.

ROS - analyse:

Brann: Ut ifra plankartet og planbeskrivelsen er det ikke klart hvordan brannbil med stige har tilgang til leilighetene lengst vest i leilighetskomplekset på kaikant. Adkomsten kan derfor ikke sies å være sikret. Det må sies noe mer om hvordan brannbil skal komme til og hvordan tilkomsten sikres. Husk at brannbil trenger adkomstveg som er minimum 3,5 meter bred. Kravene til adkomstveg for utrykningskjøretøy er listet i Tilrettelegging for rednings- og slokkeinstanser, sist revidert 31.01.2023:

<https://www.hbre.no/brannsikkerhet-pa-jobb/tilrettelegging-for-rednings-og-slokkeinnsatser/>

Farlig terrengformasjon: I ROS – analysen er det oppgitt 2 i konsekvens for personskader og 1 i sannsynlighet. Etter det som kan leses av utomhusplanen er det her en fallhøyde på ca. 10 meter med et fortau på toppen ved kjøreveg ned til friområde. Uten at det er foretatt tiltak mot fall er sannsynligheten for at noen skal klare å rote seg utenfor kanten relativt høy. Enten barn på sykkel/sparkesykkel, eldre som faller, noen i fylla, og konsekvensen av å falle 10 høydemeter ned en nesten loddrett skrent er ikke få/mindre personskader. Dette er ikke en korrekt vurdering av forholdet før det gjøres tiltak mot fall. Sannsynligheten for fall vil være mer korrekt etter tiltak, men om noen skulle falle, så er det faktisk et ganske alvorlig fall slik utomhusplanen viser terrenget.

Steinsprang: Hvordan vet dere at det er liten fare for steinsprang? Det er en ti meter høy fjellskråning i planforslaget. Dere må gi en litt mer utfyllende kommentar på hvorfor sannsynligheten for steinsprang er satt til 1.

I punkt 15, hvilket naturvernområde er det snakk om? Det står ikke noe om det i planbeskrivelsen under naturmangfold. Det samme gjelder punkter for flora og fauna.

I punkt 21, hvordan berører planforslaget et viktig landbruksområde? Det står ikke i planbeskrivelsen eller ROS – analysens kommentarfelt hvordan planforslaget berører temaet. Det samme gjelder også for flere av de andre punktene.

I punkt 26 har dere krysset av nei, men planforslaget ligger på et kaianlegg. Det har inntil ganske nylig blitt brukt som et kaianlegg, for beboere i leilighetsbygget i sør sendte klager på støy og forurensing til kommunen som følger av skipene som lå der.

Hvordan mener dere en plan for leilighetsblokker mulig medfører eller påvirkes av en oljekatastrofe med 3 som konsekvens for de som bor der?

Kommentarfeltet er ikke fylt ut og det er derfor umulig å si hvordan planforslaget berører de punktene dere krysser av for. Dere må fylle ut kommentarfeltene, slik at det er mulig å se hva som kan gå galt, og hvordan dere har vurdert risikoen. Dere bør også gjennomgå ROS – analysen med fagfolk på de ulike feltene. Slik ROS – analysen fremstår nå virker det mer som om det er en person som har krysset av uansett fagområde, og det er ikke det som er meningen med analysen. Dere kan finne veiledning om utførelse av ROS – analyser på DSB sine hjemmesider.

Det minnes om at samfunnssikkerhet og beredskap er en av de fem utfordringene som regjeringen ønsker det skal legges vekt på i henhold til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027.

Terreng:

Hvordan skal terrenget mellom kjøreveg og uteoppholdsareal F1 opparbeides? Skal det være terrassert, skråning, mur? Hvordan skal det eventuelt sikres på toppen mot fall, hvordan skal det sikres adkomst fra kjøreveg til uteoppholdsareal på kaiplan?

Størrelse og kvalitet boenheter

For et så stort utbyggingsprosjekt må det gjøres en vurdering av hva som er god fordeling av størrelser på boenheter for å sikre en variert beboersammensetning, og det må fastsettes føringer for dette i planen. Det må også sikres kvaliteter som legger til rette for et godt boområde.

Planbeskrivelse:

Det må komme klarere frem hvor mange flere boenheter det legges til rette for i endringen enn det er lagt opp til i gjeldende plan.

Kap. 3: Her mangler dagens gjeldende plan.

Kap. 4: Under flere overskrifter er det brukt begrepet «kort» om avstander. «Kort» må defineres til en gitt avstand, og om dette er innenfor eller utenfor akseptabel avstand, f.eks. akseptabel gåavstand eller sykkelavstand.

Under kollektivtilbud bør det oppgis hvor ofte bussene går og hvor de går/om de går til steder folk arbeider, handler etc.

Under skoleveg bør det beskrives om skolevegen er sikker. Det vil si, om der er fortau/gang- og sykkelveger, gangfelt der veger my krysses etc.

Kap.6: Ta med begrunnelse til hvorfor det ikke stilles krav til KU. IKKE kopier ordrett kommunens vurdering fra referatet fra oppstartsmøtet. Dette skal være deres vurdering av behovet for KU.

Ta med kart/illustrasjoner som viser oversikt over sikker adkomst til sosial infrastruktur og friområder.

Kap. 7: Vurderingene som er tatt med mangler tiltak. Eventuelt vis til at tiltak reguleres gjennom annet lovverk, slik at det er vist at det er ivarettatt.

Planbestemmelser:

- §1 – B3 må tas med. B4 er ikke i plankartet.
- §3 – Uteoppholdsareal ute eller på egen terrasse? Siste avsnitt flyttes til rekkefølgebestemmelsene. Dersom det ikke gjelder privat terrasse kan det kalles felles uteoppholdsareal slik at misforståelser unngås.

- §5 – Denne flyttes til rekkefølgebestemmelsene. Tekniske planer for anlegg til eller langs fylkesveg skal godkjennes av fylkeskommunen.
- §6 – Det omtales lekeplass i entall. Hva med de andre lekeplassene? Lekeplasser må gis navn og nummer i plankartet og refereres direkte til i planbestemmelsene slik at hver lekeplass bygges ut i forbindelse med «sitt» leilighetsbygg.
Ellers opplyses det at ved planlegging etter gjeldende ATP ikke kan planlegges lekeplasser som er mindre enn 150 kvm. Plankartet har to lekeplasser på kaiplan som er mindre enn minstestørrelsen i ATP.
- §8 – Bør parkeringsanleggene under tak legges til rette for el – bil ladding?
- §9 – Hvor er det planlagt garasjer? Setningen kan omformuleres til å si parkeringskjeller/anlegg.
- §10 – opparbeiding av støyskjerm er et rekkefølgekrav. Hvor den skal gå må vises i plankartet med symbol for støyskjerming.
- §11 – Her er feil i referanse til delfelt.
- Rapport som konkluderer med hva som er sikker byggehøyde må inn i reguleringsarbeidet, og planbestemmelsene medtas som resultat av den konkrete vurderingen. Dere kan ikke sette en laveste kote uten først å vise at denne er sikker.
- Henvisninger til «bygningrådet» må tas ut eller endres til korrekt sektor i kommunen.
- Ta med bestemmelser om:
 - Innglassing av balkonger og svalganger (husk at dette kan påvirke brannkravene).
 - Utvidet avkjøringstillatelse fra fylkeskommunen før IG – rekkefølgebestemmelse
 - Tilgjengelig strandsone/promenade
 - Tilpasninger til terreng/av terreng

Forholdet til ATP Haugalandet

Det kommer ikke klart frem i planbeskrivelsen hvordan endringen forholder seg til føringer for boligbygging i ATP Haugalandet. Dere må si noe om:

- Avstanden til et sentrum og hvordan dette forholder seg til anbefalt utbyggingsmønster i ATP
- Om planforslaget legger til rette for å redusere personbiltransport
- Om lekeplasser og uteoppholdsareal er innenfor størrelsene de skal være i henhold til ATP og har de kvalitetene disse arealene skal ha i henhold til ATP
- Om tettheten er i henhold til ATP

Tilbakemeldinger plankart:

Kartteknisk:

- Sosi – fil kontroll oppdaget 95 feil i feilmeldingen. Det er for mange til at de kan listes opp her. Dere må kjøre en sosi – fil kontroll, rette feilene, og kjøre en ny kontroll før dere sender inn nye kartfiler.
- Plankartet bør vise to nivåer for å gjøre det lettere å lese, ett nivå for parkeringskjeller under bakken, og ett nivå på bakkeplan.
- Husk at alle flatene skal ha navn og nummer i henhold til kart- og planforskriften.

Annet:

- Boligområdet i nord kan ikke hete B2/B3. Siden det finnes B1 i sør, må det hete B2. Eventuelt for å gjøre det enklere med henvisninger til plankartet i planbestemmelsene, kan det legges en formålsgrænse mellom leilighetsbygg i øst og vest, slik at det blir to flater, ett B2 og ett B3.
- Det er henvisning til støyskjerm/jordvoll i planbestemmelsene (§ 10). Disse vises ikke i plankartet. Dersom det er meningen de skal anlegges, må de tas med i plankartet. Hvis de ikke skal anlegges, må henvisningen tas ut av planbestemmelsene.

- Eksisterende bygg langs Vormedalsvegen som skal saneres er tatt ut av plankartet. Dette må tas inn igjen med linjer for bygg som skal rives.
- Lekeplasser er ikke gitt navn/nummer og mangler referanser til opparbeiding i planbestemmelsene. Bare lekeareal på F1 har direkte referanse.
- Byggegrense langs sjø til FV og internveg må tas med.
- Hvordan kommer man fra internveg til kaikanten?

Aktuelt regelverk

- Plan- og bygningsloven § 12-11, første punktum
- Statens vegvesen håndbok N100 og R700
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning kap. 4.3
- Kart- og planforskriften, kap. 3.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn i planleggingen
- Folkehelseloven
- Areal og transportplan for Haugalandet (ATP Haugalandet)

Med hilsen

Yvonne S. Løvseth
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Moksheim Panorama As c/o Knut Atle Ertsland Djuvavegen 6 5542 KARMSUND