



Sakshandsamar: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
145/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020

Plansak for offentlig ettersyn - Plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør - gnr 15/353 mfl

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan Plan 2124 for Årvoll sør - gbnr 15/353 mfl., datert 08.12.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 08.12.2020:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

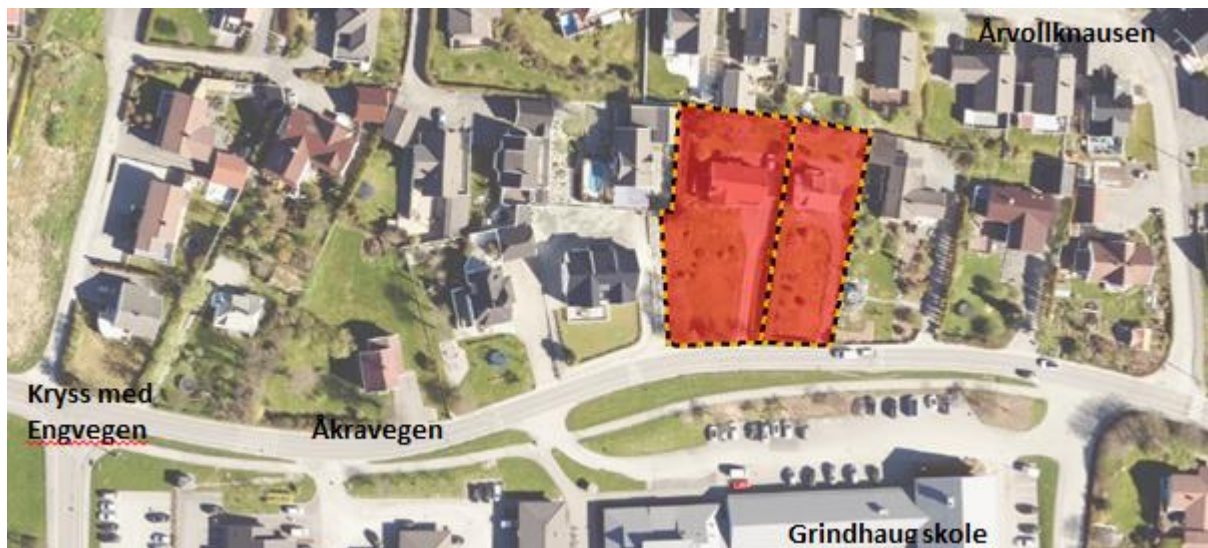
HTM- 145/20 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan Plan 2124 for Årvoll sør - gbnr 15/353 mfl., datert 08.12.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

SAKSFRAMSTILLING

RH Oppmåling har på vegne av Hellvik Hus Karmøy utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2124 Detaljregulering for Årvoll sør – gnr 15/353 mfl. Planområdet ligger i Åkrehamn, like nord for Grindhaug skole.

Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting i form av bygging av leiligheter – lavblokk, andre typer konsentrert bebyggelse eller en kombinasjon av lavblokk og konsentrert bebyggelse. Planområdet omfatter et areal på ca. 3,9 daa, med utgangspunkt i tomtegrensene til 15/353 og 530 som skal videreutvikles.



Ortofoto – markeringen viser eiendommene som skal utvikles

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan og kommuneplan

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen er vist til boligformål.

Kommuneplanen sier en tetthet på 3 boliger/daa.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa.

ATPs krav til uteopphold ligger på 30 m² per boenhet. Herav skal min. 150 m² være avsatt til lek.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert i plan 247 Årvoll vest (vedtatt 25.08.81), plan 2107 Fv. 47 Åkra sør – Veakrossen (vedtatt 01.07.19) og 211 Grindhaug (vedtatt 22.12.75), og avsatt til frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, kjøreveg, fortau og gang-sykkelveg.

Det er ingen tilgrensende planer, foruten gjeldende plan som erstattes av dette planforslaget innenfor planområdet.

Veg og gang- sykkelveg:

Åkravegen ligger langs sørsiden av planområdet og er opparbeid med en bredde på 5 meter. Det er opparbeid gang- sykkelveg på ca. 2,5 meter langs sørsiden av veien, fra kryss med Engvegen i vest. Veien er ikke opparbeid i henhold til gjeldene reguleringsplan som har tosidig fortau.

Innenfor planområdet ligger 3 private avkjørsler mot Åkraveien, hvor en av dem er regulert men ikke opparbeid som snuhammer. Nord i planområdet ligger en påbegynt veistubbe som ender i veien Årvollknausen. Denne er regulert til flere eiendommer, men som allerede har annen opparbeidet adkomst.

Vann og avløp

Det er etablert kommunale vann- og avløpsanlegg med tilkoblingsmuligheter i det omkringliggende området.

Eksisterende bebyggelse:

På eiendommene gnr 15/353 og 530 ligger i dag 2 eneboliger som skal rives, mens omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og kjedehus.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Formålet med planforslaget er å tilrettelegge for bygging av lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus og flermannsboliger på gnr 15/350 og 353. Planforslaget bygger på 2 ulike alternativ; Alternativ 1 som viser lavblokk kombinert med konsentrert småhusbebyggelse (10 + 2 enheter) og Alternativ 2 som viser konsentrert småhusbebyggelse (10 enheter). Fellestrekk for alternativene er ønske om fortetting, felles avkjørsel i form av kryss mot Åkravegen, felles leke- og uteoppholdsareal og felles renovasjonsareal. Begge alternativene oppfyller ATP's minimumskrav til tetthet på min. 4 boenheter/daa.

Etter ønske fra nabo i vest, fjernes regulert snuhammer på 15/529, da eiendommen og tilgrensende nabo på 15/413 har etablert adkomst. Videre er det regulert en adkomstveg nord for planområdet (fra Årvollknausen), som også tas ut da tilliggende bebyggelse allerede har etablerte adkomster.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

Planbeskrivelsen inneholder en estetisk redegjørelse fra arkitekt som argumenterer for den valgte type bebyggelsen i det allerede etablerte området. Redegjørelsen kommer med forslag til tiltak som vurderes til å gi en type bebyggelse som kan oppleves som godt tilpasset og integrert i det miljøet det skal oppføres i. Tiltakene konkretiseres gjennom følgende bestemmelser:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

§ 17 *Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til material- og fargevalg.*

Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av to sammensatte boligvolumer som er forbundet med et sentralt plassert trappe- og heisrom, dermed splittes bygget opp i forskjellige volumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor monoton repeterende og lang bygningskropp. Øverste etasje skal være inntrukket og ha kledning som bryter med underliggende etasjer og samspiller med omkringliggende tak.

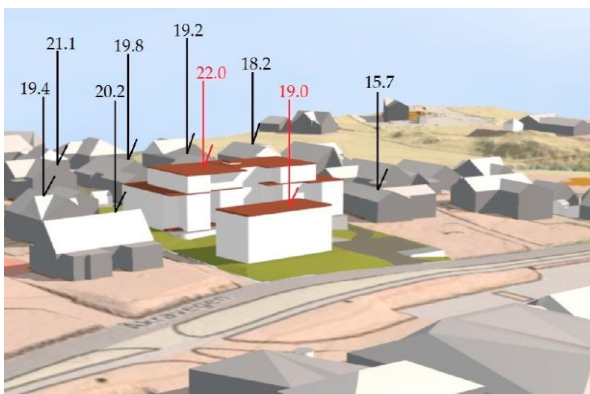
Blokken kan plasseres 4 meter fra nabogrenser mot øst og vest.

Underetasjen kan bygges 4 meter fra nabogrenser.

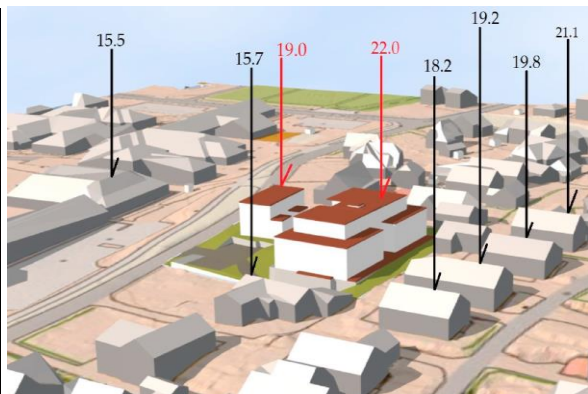
Fasade i 1. og 2. etasje mot nord-øst skal være inntrukket >6 m fra nabogrensen og >6.5 m fra nabogrensen i nord-vest.

Ved byggehøyder over 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng, skal fasadens øverste etasje i nord-øst være trukket inn >8 m fra nabogrensen og >10,5m fra nabogrensen i nord-vest.

Øverste etasje skal ikke overgå 75 % av grunnflaten.



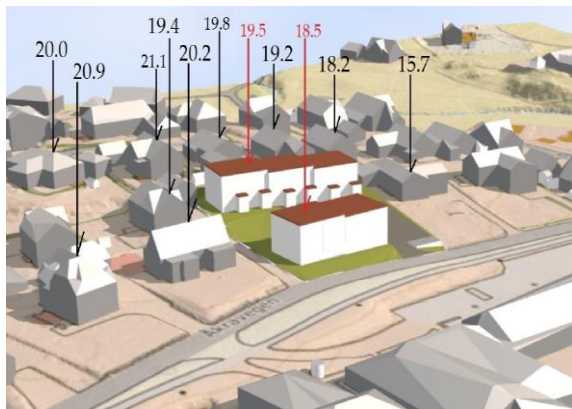
ALT 1 – Mulighetsvurdering fasade sørvest



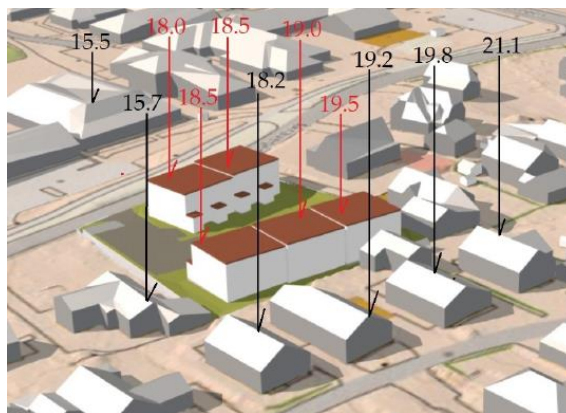
ALT 1 – Mulighetsvurdering fasade nordøst

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

§ 21 Innenfor området skal bebyggelsens plassering og materialbruk gi et inntrykk av å bestå av flere sammensatte trappede boligvolumer, det skal være variasjon i fasaden slik at den ikke skal oppfattes som en stor, monoton, repeterende og lang bygningskropp. Trapping skal forekomme både i fasade så vel som i bebyggelsens høyde.



Figur 30. – ALT 2 – Mulighetsvurdering fasade sørvest



Figur 31. – ALT 2 – Mulighetsvurdering fasade nordøst

Av hensyn til tilgrensende boliger nord for planområdet er det utarbeidet soldiagram. Solforholdene på de etablerte uteplassene er nesten like for både Alternativ 1 og 2. Soldiagrammet viser at det er gode solforhold for mer enn 50% av arealet ved begge alternativene ved vår/høst-jevndøgn. Under viser sol og skygge ved vårjevndøgn (21 mars kl. 15:00).



Bløkkbebyggelse Alt. 1 - 21 mars kl. 15:00



Konsentrert Småhus Alt. 2 - 21 mars kl. 15:00

Uteoppholdsareal:

Kommunedelplanen sier at en skal forholde seg til ATP sitt krav om felles uteareal på 30 m² per boenhet. Herav skal min. 150 m² være avsatt til lek. For å sikre boligtetthet iht. ATP skal det oppføres min. >10 boenheter.

Det er avsatt et felles uteoppholdsareal på 300 m² (30 m² x 10 boenheter) sentralt i planområdet, med krav om minimum 150 m² nærlekeplass. Kravet til felles uteoppholdsareal varierer i løsning for Alternativ 1 og 2.

Bløkkbebyggelse med to konsentrerte boliger utgjør 12 enheter, og derfor behov for felles uteareal som er større enn Alternativ 2 som har 10 konsentrerte boenheter. For å imøtekomme arealkravet sikrer planbestemmelsene at det ved etablering av over 10 enheter i bløkkbebyggelsen må tillegges f_AUTE1 (fra BB/BK) 30 m² ekstra per boenhet.

Ved etablering av over 10 enheter i form av konsentrert bebyggelse er det vurdert at krav i planbestemmelsene om etablering av 30 m² privat uteareal, kan veie opp for at det ikke blir avsatt mer felles areal. I tillegg tillates det å lage gangvei til husene som beboerne kan anvende til nyttekjøring, men området skal normalt være avsperrt fra biltransport. Planbestemmelsene sier følgende for å hindre at arealet ikke skal kunne regnes som en del av fellesarealet *Opparbeidelsen av området skal ikke bære preg av at det tillates nyttekjøring, og ikke få redusert kvalitet av den grunn.*



Mulig situasjonsplan Alternativ 1



Mulig situasjonsplan Alternativ 2

Justering av Åkravegen og opparbeidelse av fortau:

Åkravegen er opparbeid med en bredde på 5 meter, med gang- sykkelveg på ca. 2,5 meter langs sørsiden av vegen, fra kryss med Engvegen i vest. Vegen er ikke opparbeid i henhold til gjeldende reguleringsplan som legger opp til en justering av vegen og tosidig fortau.

Selv om det i foreliggende planforslag er lagt inn fortau, som en videreføring av den allerede etablerte reguleringen i området, er det i planbeskrivelsen argumentert for hvorfor det skal være greit å avvike fra krav til opparbeidelse av Åkravegen med fortau i forbindelse med utbygging innenfor planområdet:

Løsning og tilpasning av kryss til eksisterende veg, kan tas i teknisk plan dersom Åkravegen ikke er opparbeidet iht. gjeldende plan når tiltak innenfor planområdet skal iverksettes. Etablering av fortau blir lite hensiktsmessig med tanke på at Åkravegen i gjeldende reguleringsplan er lagt lenger sør, og omlegging av veg og gang- sykkelveg er urimelig å kreve i forbindelse med det foreliggende planarbeid. Åkravegen er langs deler av planområdet regulert i plan for omkjøringsvegen, plan 2107 Fv. 47 Åkra sør – Veakrossen. Det er i forbindelse med planlagt opparbeidelse av omkjøringsvegen med tilhørende anlegg, ikke lagt til grunn at opparbeidelse av Åkravegen øst for kryss til legevakten blir en del av prosjektet. Kommunen har derfor i forbindelse med foreliggende planarbeid, vurdert at det er urimelig at det skal stilles krav til opparbeidelse av Åkravegen i henhold til gjeldende plan. Dette da vegen per i dag er opparbeid med gang- sykkelveg langs sørsiden og det i forbindelse med et stort prosjekt som omkjøringsvegen ikke er lagt opp til opparbeidelse i henhold til planen. Det påpekes at omlegging av kryss mellom Åkravegen og Engvegen i henhold til plan 2107, fra kryss med legevakten kan kobles på dagens etablerte veg videre østover. Det stilles i denne forbindelse spørsmålsteget ved om den planlagte justeringen av Åkravegen øst for kryss med legevakten er hensiktsmessig.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg i Åkravegen. Private ledninger legges i internvegen som kobles på det offentlige anlegget via kryss til Åkravegen. Her legges også ny brannkum. Det er i planbestemmelsene tatt med at fordrøyningsmagasin anlegges innenfor planområdet. Renovasjonspunkt er lagt inn i plankartet like innenfor kryss til Åkravegen.

Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Barn og unge:

I forhold til barn og unge så har planområdet en svært sentral beliggenhet med tanke på kort veg til både barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Det er etablert gang- sykkelveg på sørsiden av Åkravegen, som det i forbindelse med utbygging vil bli opparbeid tilrettelagt krysningspunkt til.

Areal og transportplan for Haugalandet(ATP) sier at det skal tilrettelegges for 30 m2 felles uteoppholdsareal per boenhet på terreng, hvorav 150 m2 skal være nærlekeplass. For å imøtekomme kravet er det avsatt 0,3 daa fellesuteoppholdsareal sentralt i området med krav om at min. 150 m2 skal etableres som nærlekeplass. (se vurdering under avsnittet *Uteoppholdsareal*).

Folkehelse:

Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet».

Planområdet ligger nært opp til sentrum og andre nøkkelfunksjoner, og oppfordrer i så måte til gange, sykkel eller bruk av kollektivnettet. I forbindelse med utbygging vil det bli opparbeid tilrettelagt krysningspunkt fra planområdet til gang-sykkelvegen på sørsiden av Åkravegen. Dette legger til rette for lettere forflytning til fots og på sykkel fra planområdet enn dagens forhold.

ATP stiller krav til et minimum felles uteoppholdsareal på 30 m2 per boenhet, noe som vurderes som oppfylt gjennom avsatt areal på 0,3 daa sentralt i området (se vurdering under avsnittet *Uteoppholdsareal*).

Naturmangfold:

Planområdet er utbygd i dag, og ligger innenfor et etablert boligområde. Det er ikke observert viktige naturtyper verken innenfor eller tilgrensende planområdet. Følgende planbestemmelse er innarbeidet:

§ 4 Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

Kommunen har vurdert planen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, og kan ikke se at det er forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utføres i privat regi. Kommunen drifter per i dag Åkravegen med gang- sykkelveg, mens plankartet viser en justering av vegen og tosidig offentlig fortau (se avsnittet *Justering Åkravegen og opparbeidelse av fortau*). Planforslaget legger opp til at kommunen overtar områder markert som offentlige i plankartet, med planbestemmelser som sikrer at offentlige områder overdras vederlagsfritt til kommunen.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 26.10.19.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 11.10.19
2. Fylkesmannen i Rogaland 23.10.19

B: Private og organisasjoner

1. Torstein Lund 04.10.19
2. Per Lund, Egil Vikre, Berit Randal Vikre og Stig Even Søvik 23.10.19
3. Alf Erling Torsen 24.10.19

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Åkrehamn. Videre legger planforslaget opp til en utbygging som regnes til å oppfylle krav i henhold til ATP med tanke på tetthet og krav til uteoppholdsareal.

Kommunalsjef teknisk ønsker å kommentere de to alternativene som planforslaget har skissert; Alternativ 1 som legger opp til blokkbebyggelse med 2 konsentrerte boliger og Alternativ 2 som kun legger opp til konsentrert bebyggelse.

Alternativ 1 vurderes som positivt for bomiljø med sin skisserte parkeringskjeller, fremfor at all parkering løses på terreng som i Alternativ 2. Grøntareal får en mer fremtredende rolle enn grått parkeringsareal. Videre vurderes Alternativ 1 som noe mer gjennomtenkt, med tanke på illustrasjoner og bestemmelser tilknyttet utformingen. Mot eksisterende bebyggelse i nord har alternativet en større avstand til bebyggelsen, til tross for at det åpner for en større byggehøyde. Soldiagram viser at de to alternativene gir ca. samme virkning på uteoppholdsarealene til tilgrensende eiendommer. Skisserte utomhusplaner viser større hagedybde for bebyggelse langs veg i Alternativ 1, samtidig som bebyggelsen fremstår bedre tilpasset dagens boliger av hensyn til størrelse og plassering. Det påpekes videre at planbestemmelsene åpner for at det kan etableres gangareal til bruk for nyttekjøring innenfor felles uteoppholdsareal. Planbestemmelsene sier *Opparbeidelsen av området skal ikke bære preg av at det tillates nyttekjøring, og ikke få redusert kvalitet av den grunn.* Løsningen kan nok fungere, men kommunalsjef teknisk vil fremheve at Alternativ 2 beslaglegger mer areal av denne typen enn Alternativ 1. At Alternativ 1 har skissert et høyere antall boenheter, uten at det vurderes å gå på bekostning av andre kvaliteter sammenlignet med Alternativ 2, vurderes som et pluss.

Samlet sett fremstår foreliggende planarbeid, som et planforslag som åpner for to ulike alternativ, hvor Alternativ 1 vurderes som bedre. Til tross for dette er kommunalsjef teknisk åpen for at planforslaget kan legges ut på høring i sin helhet, slik at ulike instanser og berørte parter kan komme med sine synspunkter.

Konklusjon:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 8.12.20, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 23.11.2020

Eiliv Staalesen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Fylkesrådmannen er positiv til en høyere arealutnyttelse med en større variasjon i boligstrukturen i det sentrumsnære området, i tråd med ATP planen for Haugaland.

For å bevare eksisterende, og tilføre nye bo- og nærmiljøkvaliteter er det i planprosessen viktig å sikre og/eller bevare:

- God og attraktiv fremkommelighet til fots og sykkel samt gode bo- og nærmiljøkvaliteter til ulike brukergrupper (inkludert universell utforming).
- God byggeskikk og estetikk, dvs. god inn-/ og tilpassing av de nye bygningene til de eksisterende boliger for å bevare/skape identitet, gode sol- og klimaforhold.
- Barn og unges interesser

Forslagstillers vurdering:

Innspill fra Regionalplanavdelingen hos Rogaland Fylkeskommune er tatt som veiledende ved utformingen av planforslaget.

Det er lagt inn arealformål for fortau for å gjøre fotgjengere langs veibanen sikrere. *Angående tilrettelegging av fortau se KAP 5.7.1*

Det er lagt inn bestemmelse som trekker øverst etasje i boligblokker inn 2 meter, når man overgår 8 meter høyde.

Det er lagt inn bestemmelser for å sikre gode Solforhold for alle uteareal.

Barn og unges interesser er dekket gjennom bestemmelse for Lek- og Uteareal.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksframstillingens overskrifter *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse, Uteoppholdsareal, Justering av Åkravegen og opparbeidelse av fortau, Barn og unge, Folkehelse, samt Kommunalsjef teknisk sin vurdering.*

2. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Støy

Planområdet grenser til Åkraveien noe som gjør at det er et støyutsatt område, det er derfor nødvendig at det foretas støymåling og at støydempende tiltak iverksettes i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

(T-1442/2016).

ROS

I ROS-analysen bør elementer knyttet til elveflom belyses nøye med tanke på økende hyppighet og intensitet av ekstrem nedbør som følge av klimaendringene, overvannshåndtering er spesielt viktig i dette perspektivet for å hindre negativ påvirkning på omgivelsene. Trafikkproblematikk må også vies ekstra oppmerksomhet siden planområdet grenser til en trafikkert vei.

Barn og unge

Med tanke på barn og unges behov for lek vises det til KDP Åkrehamn sin lekeplassnorm, det er viktig at denne blir fulgt, og at lekeområdet gis en plassering skjermet fra veien både på grunn av støyproblematikk og sikkerhetshensyn.

Utnyttelsesgrad

Både kommuneplanens arealbestemmelser og Regionalplan Haugalandet legger opp til en relativt høy utnyttelse av området. Kommuneplanens arealbestemmelse legger opp til minimum 3 boliger per daa og Regionalplan Haugalandet legger opp til mellom 4-8 boliger per daa. Fortetting i dette området er også i tråd med Statlige retningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen minner om at disse bestemmelsene og retningslinjene skal legges til grunn for det videre planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Merknaden fra Fylkesmannen i Rogaland er tatt i betraktning.

Støy

Det er utført støymåling langs Åkraveien og det blir lagt inn bestemmelse for å sikre støydempende tiltak iht. kravene i T-1442/2016.

ROS

ROS analysen kontrollerer elveflom, ekstremnedbør, og trafikkproblematikken.

Flomsone Elv

Flomsone kontroll se KAP 4.2.3 Flom/overvann.

Barn og unge

Det er satt bestemmelser om etablering av lekeplass iht. ATP.

Utnyttelsesgrad

Planforslaget legger opp til 4 bol/da iht ATP.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers sin vurdering, samt egen vurdering av uttalelsen fra fylkeskommunen.

PRIVATE OG ORGANISASJONER

1. Torstein Lund

Ber om snuhammer i forbindelse med felles avkjørsel på gnr./bnr. 15/529 og 2365 blir fjernet i reguleringsplan som lages ellers ingen anmerkning.

Forslagstillers vurdering:

Din merknad er tatt med i planen og snuhammer med vei, er redusert til avkjørsel.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til følgende avsnitt fra planbeskrivelsen:

5.7.2 Snuhammer mot vest

Det er ønsket at man fjerner regulert snuhammer ved avkjørselen til Åkravegen 50 og 52 siden denne ikke opparbeidet og boligen og avkjørsel er etablert. Renovasjons avd. ved Karmøy kommune, ønsker ikke å kjøre inn på private veier for kun 1-2 boliger, men i slike tilfeller er det

foretrukket å ha tilgang til renovasjonspunkt max. 5m fra offentlig vei, lik dagens løsning. Dagens beboere har egne renovasjonspunkt nært boligen og triller søppeldunkene ned til veien ved henting av søppel.

2. Per Lund, Egil Vikre, Berit Randal Vikre og Stig Even Søvik:

Vi ønsker at vegen som er inntegnet ved våre eiendommer, og som ender ut i Årvollknausen blir regulert vekk, og at grensene blir justert slik at arealet blir en del av de respektive eiendommene som markert på vedlagt skisse

Forslagstillers vurdering:

Deres merknad er hensyntatt i planarbeidet og veien er fjernet. (se KAP 5.1.)

Eventuelle grensejusteringer må avklares med eier av veiarealet, etter dette detaljplanforslaget er vedtatt.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til følgende avsnitt fra planbeskrivelsen:

5.7.3 Avkjørsel mot nord

Planforslaget tilrettelegger for fjerning av innregulert avkjørsel mot nord som ikke er opparbeidet, den har ingen hensikt lenger ettersom denne detaljplanen tilrettelegger for avkjørsel sør mot Åkravegen, og bebyggelsen rundt veien er allerede etablert med eksisterende avkjørslar.

Det er samlet enighet fra tiltakshaver og de tre eierne av 14/44, 45 og 46 at til tross for at det i dag er laget en liten veistubbe på 15m, er den allikevel ikke ønsket (se KAP 2.3 – Merk. 3). Dagens renovasjonsløsning for boligene mot nord, består av private søppel punkt med tilkomst <5m fra veien Årvollknausen, og dette er innenfor ønskene fra renovasjons avd. ved Karmøy kommune.

3. Alf Erling Torsen:

Vi ser at foreløpig planavgrensning (I varsel om oppstart) viser at deler av vår eiendom er berørt av planarbeidet, dette gjelder sørvestlige hjørne og hele nordligste delen av tomta.

I telefonsamtale er det opplyst at det i planarbeidet legges opp til at utkjørsel skal være til Åkravegen og at det ikke vil være utkjørsel mot nord. Varslet planavgrensning mot nord vil derimot være for å regulere bort vegareal som er regulert i gjeldene plan, men som ikke er opparbeidet.

Berørt område i sør-vest vil være for å hensynta krav til siktsoner fra ny utkjørsel og at denne vil kunne berøre vår tomt.

Vi har ingen bemerkninger til at veg mot nord reguleres bort og antar at regulerte byggegrenser da også utgår. Vedrørende siktsone som kan berøre vår eiendom gjør vi oppmerksom på at det i dag er etablert gjerde langs vegen og som ikke tilfredsstiller krav til høyde innenfor en evt. fremtidig siktsone. Vi forutsetter derfor at man plasserer utkjørsel så langt mot vest at siktsone ikke berører vår eiendom.

Vi ber om at dette blir hensyntatt i det videre planarbeidet og ønsker lykke til.

Forslagstillers vurdering:

Deres merknad er hensyntatt i planarbeidet og planlagt nytt avkjørsel flyttes vest og påvirker ikke tomten deres. (Se KAP 5.7.1).

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:
Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers sin vurdering.

Vedlegg:

Plan 2124 - Planbestemmelser - Detaljregulering for Årvoll sør
Rapport - Støy-AKU-01 rev0 10978500 dat. 19.05.2020 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.
Oversiktskart
Plankart 2124-htm1
Gjeldende reguleringsplaner
Plan 2124 - Planbeskrivelse - Detaljregulering for Årvoll sør
Rapport - Støy-AKU-01 rev0 10978500 dat. 19.05.2020 utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS.
Risiko- og sårbarhetsanalyse
Diverse - Skisse til teknisk plan Årvoll sør
Diverse -BEREGNING AV POTENSJELL VANNMENGDE TILGJENGELIG TIL BRANNSLOKKING
Diverse - estetisk redegjørelse
Illustrasjon - Utomhusplan- Alt1 - A3L
Illustrasjon - Utomhusplan- Alt2 - A3L
ILLUSTRASJON_Alternativ1_bebyggelse
ILLUSTRASJON_Alternativ2_bebyggelse
Illustrasjon- SNITT - ALT 1
Illustrasjon - SNITT - ALT 2
Diverse- Sol-skyggediagram_ALT1_Åkravegen54-66
Diverse - Sol-skyggediagram_ALT2_Åkravegen54-66
Diverse- Kartlegging av fremmede arter Åkravegen 54-56
Samlede merknader