



Sakshandsamar: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
146/20	Hovedutvalg teknisk og miljø	08.12.2020
178/20	Kommunestyret	14.12.2020

Plan 3047 - Sluttbehandling - Øvre Østremneset - 66/2 mfl. - Detaljregulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 3047 Øvre Østremneset – 66/2 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 08.12.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 08.12.2020:

Behandling:

Hult (Ap) redegjorde og fratrådte som inhabil, jf. fvl. § 6.1.

8 representanter til stede.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Hult tiltrådte. 9 representanter til stede.

HTM- 146/20 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 3047 Øvre Østremneset – 66/2 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 08.12.20), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

RH Oppmåling AS har på vegne av Rett Bolig AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for plan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl.

Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene konsentrert småhusbebyggelse (15 boenheter) og blokkbebyggelse (lavblokk – 10 boenheter) med tilhørende veier, gang- og sykkelvei, fortau, lekeareal og offentlige friområder. Planforslaget omfatter et areal på ca. 15 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik er vist til boligområde og offentlig friområde.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger pr. daa.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Området er regulert, plan 317 Reguleringsplan for Østremneset, stadfestet hos Fylkesmannen 09.12.81. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei, gang- og sykkelvei og offentlig friområde.

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

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

Det er ikke etablert vann eller avløp innenfor planområdet. Det er tilkoblingsmuligheter nordøst for planområdet, ved T-krysset i Ivar Åsens veg og langs Per Sivles veg i øst.

Haugaland Kraft har eksisterende strømnnett innenfor planområdet.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det høyeste punktet ligger på kote 29 moh., og er en topp mot nord. Laveste punkt ligger mot sørøst, ca. på kote 6,5 moh.

Planområdet består av et større friområde (toppen) med gjengrodd innmark i øst og sør. Det finnes rester av en driftsbygning som er falt totalt sammen. Eneste bygg som fremdeles står, er et saltaks-hus som ligger på tomt 66/2. Bygget ble ført opp i 1912, i sveitserstil, men har forfalt med årene.

Det går to mindre steingarder på ca. 50m, øst for huset, som former en geil med sterkt preg av forfall og som er overvokst med busker. Langs sørsiden av planområdet går en steingard som er 280m lang. Denne garden fortsetter nordover ca. 40 m langs Per Sivles veg i øst. I tillegg ligger det 5 mindre steingarder spredt innenfor planområdet, alle under 15 m og i dårlig stand.

Friområdet er delvis gjengrodd med dårlige stier mot toppen. Det er i gjeldende reguleringsplan regulert som offentlig friområde, men er i privat eie.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for 25 boenheter med internveier og gang- og sykkelvei (G/S-vei).

Planforslaget innebærer en økning av tomteutnyttelsen, i tråd med Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), og oppfyller minimumskravet til tetthet som er anbefalt i ATP på 4 boenheter/daa.

Det er mulig å koble seg på eksisterende kommunalt vann- og avløpsledning i krysset Ivar Åsens veg/Per Sivles veg. Eventuell intern pumpestasjon må være privat. Overvann må fordrøyes og føres inn på ny overvannsledning til sjø. Dimensjonering av veianleggene i planen er vist i tråd med kommunens veinorm.

Den overordnede målsettingen med å øke utnyttelsen av boligområdet, i tråd med regionale føringer, er fulgt opp. Samtidig har forslagsstiller vært i nær kontakt med kommunen for at endringen i gjeldende plan skal ta bedre hensyn til andre verdier og interesser i planområdet.

Kommunen opplever at planforslaget i stor grad bidrar til dette, gjennom at planen:

- Legger til rette for en gjennomgående g/s-vei fra Per Sivles veg i øst til Avaldsnesvegen i vest (siste del er allerede regulert og ikke en del av denne planen). Frem til boligområdet lenger vest blir omregulert og utbygd, vil regulert fortau i vest (F2) kun bli opparbeidet som en 2 meter bred grusvei. Dette gjør blant annet at skoleelever på Østremneset lettere kan gå til Kopervik skole, beliggende på vestre side av Østrembrua
- Tar hensyn til eksisterende gamle steingjerder langs planområdets grense i sør
- Kjørevei vestover legges litt om, bedre tilpasset terrenget og friområdet bak enn i gjeldende reguleringsplan. Deler av denne veien (KV2) opparbeides først når boligområdet lenger vest blir regulert på nytt og utbygd
- Har tatt hensyn til barnetråkkregistreringer, i form av bevaring av friområdet på toppen med utsikt. Det skal anlegges ny sti mot toppen fra nordøst
- Anlegger ny blokkbebyggelse i øst mot toppen med god overgang mot friområdet, både for å hindre farlige skrenter/skjæringer, og for å bedre det visuelle inntrykket
- Bidrar til at friområdene overdras vederlagsfritt til kommunen. Dette innebærer at kommunen får mulighet til å bedre tilrettelegge et større friområde, som også er/vil være et friområde for eksisterende boligområder på Østremneset

Gnr 66/20 har i gjeldende reguleringsplan regulert adkomst fra øst/nordøst, men bruker i dag eksisterende vei fra sørvest som adkomst. Planforslaget regulerer ny adkomst via øst/nordøst slik som gjeldende reguleringsplan. Denne adkomsten vil imidlertid ikke bli aktuell å bruke før KV2 bygges ut i et senere byggetrinn, og dagens adkomstløsning fra sørvest bevares derfor inntil videre.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

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

En framtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg, ev. gjennom privat pumpestasjon. Overvann må fordrøyes og ny overvannsledning må legges utenfor planområdet, enten til Skiparvika i øst eller Kittilsbotn i nordvest. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Barn og unge:

Planen legger opp til utbygging av arealer som i dag er ubebygde og som kan være arena for fri lek. Det er gjort barnetråkkregistreringer i området som viser bruk av toppen (offentlig friområde). Dette bruksområdet er hensyntatt.

Etter utbygging vil området bli et boligområde med lekeplass, friområdet på toppen, samt en bedre mulighet for ferdsel (til fots/sykkel) gjennom området.

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».

Planforslaget legger til rette for lettere forflytning til fots og på sykkel fra Øvre Østremneset til skole og sentrum, enn dagens forhold. Friområdet på toppen (FRI1) vil dessuten bli skjøttet over til kommunen og kan bedre tilrettelegges for aktivitet og adkomst. Planen har rekkefølgekrav om opparbeidelse av en ny sti mot toppen fra nordøst.

Planen vil med dette bidra til økt folkehelse for befolkningen i nærområdet.

Naturmangfold:

Planområdet er ikke utbygd i dag, men ligger innenfor et område med sammenhengende, konsentrert boligbebyggelse. Grønne lunger av denne typen er viktige for mange arter, særlig små dyr, edderkoppdyr, bløtdyr og insekter som kun beveger seg over korte avstander. Utbygging vil medføre tap av leveområdene for disse artene. Planforslaget tar vare på eksisterende friområde med busker og trær. Det er ikke registrert noen rødlistede eller sjeldne arter ved Miljødirektoratets database.

Det er funnet Parkslirekne i området, en plante som står på fremmedartlisten og er uønsket. Det er strenge krav til fjerning av disse, det gjelder også jord ned til 3 meters dybde (frøspredning). Det er satt egne rekkefølgekrav til at dette må være gjennomført før det gis byggetillatelse innenfor planområdet.

Det er noe dyrka jord i planområdet. Det er krav om beregning og redegjørelse for bruk av dette ved byggetillatelse. Det antas at det er lite jord (kun overflatedyrka mark), og at jorda brukes innenfor planområdet som toppdekke.

Et større tre som har visse visuelle kvaliteter innenfor regulerert friområde, skal tas hensyn til ved anleggelse av vei (KV1). Treet er avmerket med symbol i plankartet.

Kommunen har vurdert planen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Med planbestemmelser som ivaretar forhold nevnt over, kan ikke kommunen se at det er forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget legger opp til at kommunen overtar områder markert som offentlige i plankartet (med unntak av GS2 – avstikker mot sør fra o_GS1). Dette inkluderer vei, fortau, gang- og sykkelvei samt friområder. Lekeplassen skal være privat.

Planbestemmelser sikrer at offentlige områder overdras vederlagsfritt til kommunen. Det vil imidlertid påløpe fremtidige vedlikeholdskostnader for kommunen for alle offentlige arealer.

KV2 og F2 vil ikke bli opparbeidet slik som regulert før områdene i vest (BF3 og BF4) blir opparbeidet (samt regulert på nytt). Dette fordi veiløsningene kan bli noe endret når det foreligger en konkret reguleringsplan for dette området. Det vil i mellomtiden bli opparbeidet en 2 m gruset turvei innenfor arealformålene KV2 og F2. Disse arealene, regulert som offentlig i plankartet, vil ikke bli overskjøttet kommunen før KV2 og F2 er ferdig opparbeidet slik som regulert.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

- For BK1 (15 boenheter) er det krav om min. 4 meter hagedybde, mens kommunal norm tilsier min. 6 meter hagedybde. Imidlertid har de samme boenhetene også krav til balkong (eksempelvis over garasje/carport, slik at krav til solfylt, privat uteoppholdsareal er oppfylt)
- Byggegrense mot Per Sivles veg er 3 m, som er normkrav for adkomstvei (A), mens Per Sivles veg er å regne som en samlevei (S1) med krav om 5 m byggegrense. Administrasjonen anser likevel byggegrensen som akseptabel, da terrengforskjeller uansett gjør det vanskelig å utvide veiene ytterligere her, og krav til boligtetthet gjør det vanskelig med 5 m byggegrense. Et eventuelt fremtidig fortau langs Per Sivles veg bør uansett legges på andre siden av veien
- G/s-vei (GS1 og 2) tillates med stigning opp til 10 %, mens normen tilsier maks 8 %

Avvikene begrunnes i fylkeskommunens krav til tetthet, som medfører flere boenheter per daa enn det som utbygger opprinnelig har ønsket. Avvik fra stigningsgrad for g/s-vei skyldes hensyn til omkringliggende terreng og friområde.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 13.07.18.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 16.06.18 |
| 2. | Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv | 24.07.18 |
| 3. | Fylkesmannen i Rogaland | 06.07.18 |
| 4. | Statens vegvesen, region Vest | 09.07.18 |
| 5. | Direktoratet for mineralforvaltning | 13.06.18 |

6. gangsbehandling

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 02.10.18 – sak 108/18, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl., datert 02.10.18, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte

grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 17.10.18–28.11.18.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn, deriblant en innsigelse:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 28.11.18 (med innsigelse) |
| 2. Statens vegvesen, region Vest | 29.11.18 |
| 3. Fylkesmannen i Rogaland | 23.11.18 |

De innkomne uttalelsene og vurdert i saksfremlegget i HTM-sak 48/20 den 28.04.20:

Lenke: <https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/181611/>

2. gangsbehandling

Revidert forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 2. gang i møte den 28.04.20 – sak 48/20, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 2. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl., datert 28.04.20, legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn, deriblant en innsigelse:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 26.06.20 og 07.09.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 24.06.20 |
| 3. Statens vegvesen | 25.06.20 |

B: Private merknader

- | | |
|-----------------------------|----------|
| 1. Beboere på Østremneset | 21.06.20 |
| 2. Østremtoppen velforening | 19.06.20 |

De innkomne uttalelsene og vurdert i saksfremlegget i HTM-sak 110/20 den 13.10.20:

Lenke:

https://innsyn.karmoy.kommune.no/innsyn_karmoy/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2013011818&

3. gangsbehandling

Et revidert forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 3. gang i møte den 13.10.20 – sak 110/20, og følgende vedtak ble fattet:

1. “Hovedutvalg teknisk og miljø viser til kommunalsjef teknisk sin vurdering av de innkomne uttalelser og merknader og vedtar endringer i planforslaget i samsvar med anbefaling fra kommunalsjef teknisk.
2. Revidert planforslag legges ut på nytt, offentlig ettersyn. Det gis en frist på 3 uker til å uttale seg, jf. plan- og bygningslovens § 12-10. Dersom det ikke kommer inn nye merknader av betydning, anses behandlingen i Hovedutvalg teknisk og miljø som avsluttet og saken legges fram for

kommunestyret, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.”

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn, deriblant en innsigelse:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen | 12.11.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 09.11.20 |
| 3. Statens vegvesen | 16.11.20 |

B: Private merknader

- | | |
|---------------------------|----------|
| 1. Kjell Kristian Mydland | 20.10.20 |
| 2. Gudrun Stol | 30.10.20 |

De innkomne uttalelsene er vedlagt.

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

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Revidert planforslag har økt antall boenheter med 2 enheter for å imøtekomme fylkeskommunens innsigelse til minimumstetthet. Videre er det lagt inn formål «lekeplass» i plankartet, med tilhørende planbestemmelser som sikrer kvalitet, gode solforhold mv. Med disse endringene, har fylkeskommunen vurdert at innsigelsene som tidligere er fremmet til planforslaget, kan anses som imøtekommet.

Planforslaget legger opp til en relativt kraftig fortetting (med variert boligstruktur) i et byområde som hovedsakelig består av eldre, frittliggende eneboliger med lav tetthet. Samtidig vil planforslaget medføre at et større friområde som i dag er privat eid, blir skjøttet over til kommunen og kan utvikles til glede for hele bydelen. Planforslaget vil også gi gang- og sykkeladkomst fra Østremneset til Avaldsnesvegen (Fv. 511), som igjen gir kortere vei til sentrum og Kopervik barneskole. Her er to momenter å bemerke:

- Inntil boligområdene vest for planområdet bygges ut (og omreguleres), vil ikke kjørevei og fortau (KV2 og F2) bygges ut. Det er rekkefølgekrav om at det anlegges en 2 m bred grusvei på denne strekningen. Bakgrunnen er både å unngå store kostnader for en strekning som økonomisk skal belastes et annet byggeområde, men også fordi det ved omregulering i vest kan være aktuelt å se på noe justering av veitrase mv.
- Når KV2 og F2 bygges ut slik som regulert, er det også satt rekkefølgekrav om trafiksikkerhetstiltak for kryssing av Fv. 511 (Avaldsnesvegen)

Planforslaget gir også ny, regulert veiadkomst til boligområdene vest for planområdet, noe som gjør at dagens adkomst rett fra Avaldsnesvegen på sikt kan fjernes. Denne er svært smal og med dårlig sikt. Dermed legger planen til rette for ytterligere fortetting i denne bydelen, noe som er positivt.

Det er funnet Parkslirekne innenfor planområdet, som er en fremmedartslista (tidligere svartlista) plante. Planbestemmelsene sikrer at denne blir fjernet forsvarlig, som igjen er et positivt element for naturmiljøet i området.

Langs planområdet søndre grense går et gammelt steingjerde som også utgjør den historiske kommunegrensen mellom Kopervik (bykommune) og landkommunen Stangeland. Planen med tilhørende hensynssone ivaretar denne steinmuren.

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er et ledd i gjennomføringen av kommune(del)planen for Karmøy. Rådmannen kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket forhold som skulle tilsi at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret.

Merknadene som kom i siste høringsrunde, har resultert i to presiseringer i planbestemmelsene. I tillegg er merknader fra Statens vegvesen og en privat ikke blitt fulgt opp i denne planen. Da det er kommet inn merknader av en viss betydning, fremmes derfor planen først til hovedutvalg teknisk og miljø før sluttbehandling i kommunestyret. For endringer og merknadsbehandling, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen derfor anbefale at kommunestyret vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 08.12.20, vedtas.

Rådmannen, 24.11.2020

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Planområdet ligger på Østremneset i Kopervik. Planområdet har i dag atkomst fra nord via Per Sivles veg. Gjeldende reguleringsplan 317 for Østremneset viser klart at hele planområdet er tenkt gitt atkomst fra nord.

Avaldsnesvegen starter i vest i et svært dårlig kryss med fv. 511, Avaldsnesvegen. Veggen betjener noen få bolighus, og har form som en felles avkjørsel. Mellom Avaldsnesvegen og atkomstveg gjennom planområdet (plan 3047) fra Per Sivles veg er det regulert en gangatkomst.

Gjennom store deler av behandlingen av plan 3047 for Øvre Østremneset har ovennevnte vært en forutsetning. Ved høring 18.05.2020 skjedde det en endring uten at dette ble tydelig omtalt. Atkomstvegen gjennom planområdet ble forlenget fram til regulert veg, Avaldsnesvegen. Når begge veger er ferdig opparbeidet, vil det dermed åpnes mulighet for gjennomkjøring om ikke andre tiltak iverksettes.

Krysset mellom fv. 511 og Avaldsnesvegen er som nevnt svært dårlig, og både siktforhold og stigning på Avaldsnesvegen gjør at krysset ikke tåler mer trafikk. En utbedring/ombygging av krysset ville blitt svært omfattende, og ville medført behov for riving av flere boliger. Dette vurderes å være lite gjennomførbart. Løsningen må derfor være sikre at det ikke åpnes for mulighet for gjennomkjøring.

I tidligere saksdokumenter framkommer bl.a. følgende: «Inntil boligområdene vest for planområdet bygges ut (og omreguleres), vil ikke kjørevei og fortau (KV2 og F2) bygges ut. Det er rekkefølgekrav om at det anlegges en 2 m bred grusvei på denne strekningen. Bakgrunnen er både å unngå store kostnader for en strekning som økonomisk skal belastes et annet byggeområde, men også fordi det ved omregulering i vest kan være aktuelt å se på noe justering av veitrase mv.»

Videre står det: «Planforslaget gir også ny, regulert veiadkomst til boligområdene vest for planområdet, noe som gjør at dagens adkomst rett fra Avaldsnesvegen på sikt kan fjernes. Denne er svært smal og med dårlig sikt. Dermed legger planen til rette for ytterligere fortetting i denne bydelen, noe som er positivt.»

Ovennevnte er positivt såfremt ikke løsningen åpner for kjøring ut på fv. 511 via Avaldsnesvegen. Dette forholdet kan løses enten ved at atkomstvegen gjennom plan 3047 og Avaldsnesvegen ikke møtes slik som i gjeldende plan 317, eller ved at det settes opp et fysisk stengsel. Stengselet kan plasseres nær fv. 511 slik at krysset/avkjørselen stenges helt og alle boliger vil måtte kjøre nordøstover til Per Sivles veg, eller rett øst for eiendommen 66/21. Sistnevnte vil medføre at eksisterende boliger langs Avaldsnesvegen med unntak av eiendommen 66/20 i framtida fortsatt vil måtte benytte dagens atkomstløsning.

Det aller viktigste i denne sammenheng vil være fysisk å hindre gjennomkjøring slik at krysset fv. 511 x Avaldsnesvegen får mer trafikk. En eventuell merbelastning i dette krysset vurderes av oss å være trafikksikkerhetsmessig uforsvarlig. Med bakgrunn i ovennevnte gir vi sterkt faglig råd om å avslutte kjøreveg o_KV2 litt lenger øst, og slik at det kun åpnes for gi s-vegtrafikk videre mot Avaldsnesvegen, tilsvarende gjeldende plan 317.

Alternativt kan det legges inn en rekkefølgebestemmelse som sier at det ved etablering av o_KV2 vestover, skal settes opp et fysisk stengsel som hindrer gjennomkjøring ut på fv. 511 via Avaldsnesvegen.

Da veg o_KV2 reguleres i denne planen, er det viktig at dette forholdet avklares på nåværende tidspunkt ved behandling av plan 3047.

Rådmannens sin vurdering:

Rådmannen ser at slik planforslaget er utformet, kan det føre til at det åpnes opp for gjennomkjøring fra fylkesveien via Avaldsnesvegen og ny plan til Per Sivles veg. Det har selvfølgelig aldri vært intensjonen, da kommunen er helt enig i at utkjørselen fra Avaldsnesvegen mot fylkesveien er trafikkfarlig.

Det settes derfor inn et nytt rekkefølgekrav slik som foreslått:

§ 53 (ny): KV2 skal ikke åpnes for gjennomkjøring mellom Per Sivles veg og Avaldsnesvegen før dagens utkjørsel til Avaldsnesvegen (VEG P i plan 317) er stengt. Inntil dette skjer ved omregulering, skal det plasseres en veibom over KV2. Gående/syklende kan passere.

Kommunen har sendt forslag til nytt rekkefølgekrav til Rogaland fylkeskommune og fått bekreftet at ordlyden er dekkende for å imøtekomme faglig råd.

2. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Planforslaget imøtekommer de faglige rådene vi hadde ved forrige høring. Fylkesmannen har ingen ytterligere merknader.

Rådmannen sin vurdering:

Tas til etterretning.

3. STATENS VEGVESEN

Vi viser til vår uttale av 29.11.18 og 25.06.20 «Regulert sikt i gjeldene plan er 4x45 m. I henhold til vegnormalen er kravet til sikt i krysset 10x54 m. Statens vegvesen gir faglig råd om å stille rekkefølgekrav til utbedring av sikt fra Per Sivles vei til Fv. 511, før utbygging av boliger i området» Vi kan ikke se at det er stilt krav til utbedring av sikt i rekkefølgebestemmelsene, og ber om at dette tas inn i planbestemmelsene. Dette av hensyn til forventet Ådt i krysset, som klart vil overstige 500 kjøretøy, jf. vår uttalelse fra 29.11.18. Plan 3047 legger til rette for ytterligere flere boliger, enn da vi kom med vår uttale - 29.11.18 og 25.06.20.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen viser til tidligere svar angående sikt i krysset Per Sivles veg/Avaldsnesvegen (fv. 511). Plan 3010 som i dag har regulert frsikten i krysset med 4x25 m, ble vedtatt i 2013, et planarbeid som var initiert av Samferdselsseksjonen i Rogaland fylkeskommune. Allerede den gang var trafikken på Per Sivles veg langt over 500 ÅDT. Likevel ble det ikke – verken regulert – eller opparbeidet større frsikt enn 4x25 m i krysset. Kommunen har gjennom hele planprosessen ment at utbyggingen i planområdet utgjør så liten økning av dagens ÅDT at det vil være et urimelig rekkefølgekrav å sette. Opparbeidelse av ny frsikt vil kreve en endring i en annen reguleringsplan, samt sannsynligvis sanering av et eksisterende bolighus.

I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel bør det imidlertid vurderes om fremtidig utbygging i bydelen med adkomst via Per Sivles veg bør ha et rekkefølgekrav til bedre frsikt. Her må det også vurderes hvilke områder som ev. vil kunne utbygges i et slikt omfang at dette vil være et rimelig krav, eller kommunen må selv vurdere om dette må bli en kommunal oppgave.

4. KJELL KRISTIAN MYDLAND

Det er viktig at håndtering av overvann fra regulerte veiarealer og eiendommer blir tatt hånd om og ledet ut i et godkjent ledningsnett for overvann. Kanskje en selvfølge, men grunnen til at jeg nevner dette spesielt er at det allerede er knyttet store utfordringer til at overvann fra omkringliggende eiendommer ledes ned mot gnr./bnr. 66/1 og 66/31. Dette førte senest i oktober 2019 til oversvømmelse og store skader på leilighet i Avaldsnesvegen 22, samt utvasking av vei på 66/1.

Rådmannen sin vurdering:

Planlagt boligareal vil ha avrenning mot nord eller øst, og ikke mot vest til gnr. 66/1 og 66/31. Unntaket er vei KV2 med tilhørende anlegg (fortau, veiskulder), og ev. midlertidig grusvei før KV2 anlegges. For både vei og grusvei er det krav om teknisk plan, der det skal fremgå hvor flomvei skal gå. Det vil være lite overvann/flomvann som skapes for denne veien, men for å være sikker på at dette ikke blir et ytterligere problem for eiendommene i vest, legges det til en ekstra presisering i § 2 Fellesbestemmelser (endring markert med fet skrift):

§ 2: Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann, avløpsnett, to stier i FRI1 og

midlertidig 2 m bred grusvei innenfor KV2, skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan. Det skal også lages teknisk plan for fellesarealer slik som internveier, lekeplass og renovasjonspunkt. I søknad om godkjenning av teknisk plan skal det også fremgå hvor flomvei skal gå, og hvordan brannvannsdekning blir ivaretatt. Teknisk plan skal godkjennes av Karmøy kommune. **KV2 med tilhørende anlegg, samt midlertidig grusvei, må ikke belaste andre eiendommer med økt overvann eller flomvann.**

Med denne presiseringen vil hensynet bli ivaretatt ved godkjenning av teknisk plan.

1. GUDRUN STOL

Eier per dags dato Wergelandsgate 8. Inn til boligen er det en veldig smal vei. Husene som er tilknyttet denne veien, har ikke egen parkering, og parkerer i gaten. Dette gjør tilkomsten enda vanskeligere. Ser det som gunstig å knytte seg til den nye veien som er tegnet inn i den nye reguleringsplanen.

Er også i kontakt med eiere av eiendom 66/143, for å undersøke muligheten om en felles utkjøring til den nye veien.

Rådmannen sin vurdering:

Det er flere eiendommer som potensielt kan ha adkomst til den nye veien gjennom plan 3047 mot nord. Dette gjelder både gnr 66/144, 66/143 og flere eiendommer mot vest. Teoretisk kan også ytterligere eiendommer videre sørover langs Wergelands gate eller Professor Seips veg kunne få regulert adkomst via ny adkomstvei i nord. Adkomst til disse eiendommene må i så fall krysse et regulert fortau, og administrasjonen vil, dersom dette anses som en god løsning, anbefale en felles utkjørsel til flere eiendommer.

For å kunne ta stilling til en tilknytning mot nord, må det gjøres en helhetlig vurdering av hvor mange eiendommer som skal kunne få adkomst via denne veien, uten at det vil påføre krav om mer fortau, utbedring av kryss Per Sivles veg/Avaldsnesvegen (fylkesvei) mv. Spørsmålet må utføres som eget planarbeid (ny plan, ev. planendring), og vil ikke bli behandlet gjennom denne plansaken, da nåværende planarbeid ikke omfatter disse områdene og ikke har tatt stilling til dette underveis i planarbeidet.

Vedlegg:

Planbestemmelser 3047

Oversiktskart

Plankart 3047

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende kommuneplan - utsnitt

Planbeskrivelse 3047

Illustrasjoner - situasjonsplan mv.

Illustrasjoner - Revidert situasjonsplan med 25 boenheter

Diverse - fagnotat brannkonsept BB1 Firesafe

Uttalelse samlet ved 3. gangs offentlig ettersyn