

MARS 2021
KARMØY KOMMUNE

ADRESSE COWI AS
Rennesøygata 12
5537 Haugesund
TLF +47 02694
www.cowi.no

Detaljreguleringsplan for Boligområde Dalabrekkå i Karmøy kommune

OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL MERKNADER VED VARSEL AV
OPPSTART

OPPDRAGSNR. A132356
VERSJON Vedlegg til planbeskrivelse
UTGIVELSESDATO 15.03.21
UTARBEIDET LTT/HJHN



Oppstart av planarbeid ble varslet 15.04.20, med frist for innsending av merknader 18.05.20. Berørte parter ble varslet gjennom brev og lokale aviser. I det følgende vil innkommende innspill bli oppsummert og kommentert.

Nr	Fra	Oppsummering av innspill	Kommentar
	Private		
1	Torill Osen Osnes, på vegne av alle beboere i Peder Skeievegen 39 gnr. 85, bnr. 45, 10 og 101 11.05.2020	1 Mener rekkehusbebyggelsen vil føre til vesentlig dårligere lys- og solforhold for nærliggende eiendommer. 9 m høyde på rekkehusene vil innebære at de mister all tilgang på sol på sørsiden av deres eiendom, og terrassene vil ikke brukes uten sol. Videre vil innsynet oppføringen fører med seg føre til stor grad av sjenanse. Oppføringen vil ha dramatiske konsekvenser og medføre betraktelige ulemper for eiendommen, både i form av utnyttelse og verdi. De mener på bakgrunn av dette at oppføringen vil stride mot pbl. § 29-4 som skal sikre at byggverk får en hensiktsmessig plassering på tomten og herigjennom sikre at naboeiendom ikke blir unødig skadelidende mht. lys og luftighet mellom eiendommer. 2 Tilhørende sjøtomt på bnr. 101, med historiske Dalen brygge, er mye brukt, spesielt på solrike dager. Oppføring av rekkehusene vil medføre en stor begrensning på solforholdene, og vil innebære store ulemper også for denne tomten, både når det gjelder utnyttelse og verdi. 3 Oppføring av bebyggelsen vil påføre eiendommene urimelig støy under hele prosessen. Ettersom de fleste hus i nabolaget er eldre bygg er lydisolasjonen dårlig, og støyet vil derfor påvirke dem i stor grad. 4 Planen vil medføre mer trafikk. Adkomstvegen er svært smal og kronglete. Det er mye barn i området, og økt trafikk vil også føre med seg en endring i selve risikobildet, noe som vil være en ulempe for området og dets beboere. Videre vil mer trafikk føre til dårligere miljø i området, samt være til ulempe for sjøtomten, da det	1 Bebyggelsen på gnr/bnr 85/45 ligger ca. 3m lavere enn planområdet, dette medfører at enhver bebyggelse på tomt 85/35 vil medføre dårligere solforhold for bebyggelse i nord om eiendommen skal kunne bygges. Gjeldende plan åpner opp for bebyggelse innenfor eiendom 85/35, der nybyggingen skal tilpasses den generelle bygningsform i omgivelsene. Dette menes å være ivarettatt i planforslaget, se arkitektens redegjørelse for valgt løsning. En har redusert antall boenheter ift. hva som ble varslet, slik at en får luft imellom den nye bebyggelsen i nord. Se også vedlagte illustrasjoner og soldiagram. 2 En kan ikke se at den nye bebyggelsen i planområdet påvirker eiendom 85/101 i noen særlig grad. Se vedlagte soldiagram. 3 Utbygger legger opp til dialog med naboer underveis, en skal

		både vil føre til økt støy og være til sjenanse. 5 I tillegg skrives det i referatet at det er mulighet for å stenge veien på et sted for å fordele trafikken. En slik ordning vil være til stor ulempe for oss, da vi har veikjørsel opp Dalabrekkå. Dersom veien stenges må vi, i likhet med andre beboere med samme veikjørsel, snu for å endre kjøreretning. Tatt i betraktning at veien er smal, vil dette være svært kronglete samt tidkrevende, noe som muligens kan føre til enda mer trafikk.	varsle før svært støyende arbeider og en skal prøve å begrense anleggsarbeid til vanlig arbeidstid 07-16. 4 En legger opp til en økning av antall boenheter, fra 4 eneboligtomter (hvor 3 er bebygget) til 6 boenheter som er iht. ønsket fortetting i regionalplan. Eksisterende bebyggelse på eiendom 85/4 og 85/21 beholdes. En økning på 3 boenheter vil medføre en økning i ÅDT på 15, noe som utgjør en mindre trafikkøkning. 5 Tatt til orientering. En foreslår å beholde Dalabrekkå slik vegen er i dag, slik at bebyggelsen nord for planområde kan kjøre via Peder Skeievegen som i dag.
2	Knut Harald Skeisvoll gnr. 85, bnr. 9 17.05.2020	1 Rekkehusbebyggelsen som søkes oppført vil føre til svært sjenerende innsyn og vesentlig dårligere lys- og solforhold. Det planlagte bygg ligger høyt over gnr/bnr 85/9 med innsyn direkte ned på vinterhage, terrasse og uteområdet. Bygget vil i vesentlig grad skygge for sol i store deler av året. Terrassen ligger delvis i skygge ettermiddag og kveld selv uten bebyggelse, det nye bygget vil være en solid vegg som skygger totalt for ettermiddags- og kveldsolen hele sommerhalvåret. 2 Ber om at det utarbeides sol/skyggediagram for 1. mai, 1. juni og 1.	1 Se soldiagram og illustrasjoner. 2 Tatt til følge. 3 Tatt til følge. Lagt inn egen planbestemmelse som skal ivareta dette før oppstart av anleggsarbeid. 4 Tatt til orientering. En foreslår å beholde Dalabrekkå slik vegen er i dag, slik at

		august, og at det i tillegg inkluderes kl. 21 i diagrammene. 3 Ber om at det tas spesielt hensyn til grunnforhold og omliggende bebyggelse ved bråtet ned mot vegen. Fjellmassen i området er av dårlig kvalitet og kan utgjøre en rasfare om det ikke tas hensyn til med tilstrekkelig sikring. 4 Det nevnes også en mulig stenging av gjennomkjøring Dalabrekkå/Peder Skeievegen. Dette vil være en svært uheldig løsning da Dalabrekkå er bratt. Spesielt på vinterstid er vegen krevende, og da må man ha mulighet for å benytte Peder Skeievegen. 5 Overvann er ofte et stort problem i nedre del av Dalabrekkå. For å ikke ytterligere forverre forholdet må det tas hensyn til det i planleggingen. 6 Ber om at tiltaket ikke godkjennes i nåværende form, men at eventuell byggehøyde reduseres og/eller at bygningene trekkes lengre inn ifra bråtkanten.	bebyggelsen nord for planområde kan kjøre via Peder Skeievegen som i dag. 5 Tatt til følge, det legges ny overvannsledning over gnr/bnr 85/16. 6 Tas ikke til følge.
3	Bjarne Vikshåland gnr. 85, bnr. 208 20.04.2020	1 Gjør oppmerksom på at siktlinje for avkjørselen berører hans eiendom. Innenfor siktområdet er det et beplantet bed med mur på alle sider. Gårdsrommet berøres også. I tillegg til beplantning har de et skjermet område for bossdunkene. Slik gårdsplassen er utformet i dag er også akkurat plass til å få snudd bilen på egen eiendom.	1 Tatt til orientering. Det er lagt inn friskt iht. SVV sin håndbok N100 på 3x20m fra regulert vegkant, en går klar mur på eiendom 85/208.
4	Bjørn Olav Nordskog gnr. 85, bnr. 145 15.05.2020	1 Informerer om at de ble fortalt av Karmøy kommune da de bygget i 1969 at den gamle bebyggelsen på Gamle Dalen skulle bevares. Med den planlagte rekkehusbebyggelsen på 9 meters høyde vil mye av utsikten til Avaldsnes kirke og Karmsundet forsvinner. Det gjelder også for naboer, og det vil forringe bokvalitet og verdien på eiendommen.	1 Tatt til orientering.

5	Leif Ernst Rødde gnr. 85, bnr. 126 18.05.2020	1 Har ringt saksbehandler hos COWI, ytret sin bekymring for mur som grenser til hans eiendom. Har også sendt bilder av mur til saksbehandler på mail.	1 Tatt til orientering. Det er lagt inn en egen planbestemmelse som skal sikre at nødvendige sikringstiltak gjøres før oppstart av anleggsarbeid.
----------	---	---	--

			
6	Solfrid Liknes gnr. 85, bnr. 110 04.04.2020	1 Veien mellom 85/110 og 85/58 samt 85/49 er i forslaget til plankart vist med rosa farge. Ber om bekreftelse på at dette betyr gang- og sykkelveg. 2 Bemerket at nordvestre og nordøstre hjørne av eiendommen berøres av planforslaget. Ber om bekreftelse på at dette beror på en feil, og at eiendommen ikke skal berøres av reguleringsplanen. 3 Har en brønnrett på gnr/bnr 85/4. Legger til grunn at vannkilden ødelegges i løpet av gjennomføringen av reguleringsplanen. I så fall må det kobles til offentlig vann, kostnadene må dekkes av utbygger. Det må inngås en privatrettslig avtale om dette før reguleringsplanen kan godkjennes.	1 Tatt til følge, bekreftelse er sendt på mail. 2 Eksisterende veg reguleres om til gatetun. Vegen skal fortsatt være kjørbare adkomst til gnr/bnr 85/49 og 85/110. Dagens vegareal som ligger innenfor 85/110 blir berørt av planen. 3 Tatt til orientering. Utbygger har tatt kontakt med vedkommende for ytterligere avklaringer.
	Offentlige		
7	Statens vegvesen 18.05.2020	1 Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til	1 Tatt til orientering.

		traffikksikkerhet og framkommelighet skjer i dialog med Rogaland fylkeskommune. 2 Fremhever viktigheten av tilrettelegging for trygg skoleveg samt trafikksikre løsninger for renovasjon og varelevering 3 Generelt innspill vedrørende krav til planarbeid	2 Tatt til orientering. 3 Tatt til orientering.
8a	Rogaland fylkeskommune Seksjon for kulturarv 22.04.2020	1 Fylkesrådmannen har, som regional kulturminnemyndighet, vurdert reguleringsplanen med hensyn til automatisk freda kulturminner. Vi må befare området før vi kan gi en endelig uttale til planforslaget. Dette er for å avgjøre om det er potensial for funn av til nå ikke kjente, automatisk freda kulturminner som planen kan komme i konflikt med. Vi vil gi endelig uttale til planforslaget når resultatet av befaringen, og om nødvendig den videre arkeologiske registreringen, er klart og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.	1 Tatt til orientering.
8b	Rogaland fylkeskommune Seksjon for kulturarv 25.05.2020	1 Tidligere arkeologiske undersøkelser og funn langs denne delen av Karmsundet har blant annet avdekket en rekke bosetningsspor fra steinalder og opp til historisk tid (bl.a. id 65606, 54165 og 14705), i tillegg til at det ligger flere mektige gravmonumenter langs denne delen av Karmsundet (bl.a. Avaldsnes id 262696, Reheia id 34378 og Grønhaug id 72135). 2 Riksantikvaren er i gang med å utarbeide et register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Norge (KULA). Rapporten med 17 kulturhistoriske landskap i Rogaland er sendt ut på offentlig høring, blant annet til Karmøy kommune, med høringsfrist 15. september. Registeret skal være et kunnskapsgrunnlag og signalisere tidlig og tydelig hvilke landskap det må tas særlige hensyn til i areal- og sektorplanlegging. Intensjonen er å bidra til	1 Tatt til orientering. 2 Tatt til orientering. 3 Tatt til orientering. 4 Tatt til orientering. 5 Tatt til følge. 6 Tatt til orientering. 7 Tatt til følge.

		en god forvaltning av landskap generelt og disse nasjonalt viktige landskapene spesielt. 3 Den varslede reguleringsplanen ligger innenfor ett av landskapsområdene som er foreslått som KULA-landskap i Rogaland, «Avaldsnes – maktsenter i leia mot nord». I dette området inngår kulturminnene på Avaldsnes, Reheia og skipsgravene langs Karmsundet som hovedgrunnlaget for at området er pekt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Avaldsnesplataet med Olavskirka ligger øst for planområdet. Her ligger gravmonumenter, bosetningsspor og kulturmiljøer knyttet til tidligere høvdingedømmer og kirkemakt tett omkring Olavskirken, og området har høy nasjonal verdi. Nordvest for planområdet ligger Reheia, Norges største monument fra bronsealderen som er unik også i internasjonal sammenheng. Den moderne bebyggelsen som ligger mellom disse to kulturmiljøene fører i dag til at viktige siktlinjer er brutt, og det er bare noen steder en fortsatt kan oppleve den visuelle sammenhengen mellom de forhistoriske maktsentraene på Avaldsnes og Reheia. 4 Varslet planområde ligger bare om lag 250 meter fra det automatisk freda kulturmiljøet på Avaldsnes, og i siktlinjen mellom Olavskirken og de monumentale gravmonumentene på Reheia. Landskapet er sårbart for store bygninger og høye installasjoner som vil kunne bryte med viktige siktlinjer og sammenhenger i landskapet. Fylkesrådmannen understreker viktigheten av at planforslaget ivaretar de viktige siktlinjene mellom Reheia og Avaldsnes som er nasjonalt verdifulle kulturmiljø. Dagens bebyggelse preges av frittliggende eneboliger i tradisjonell utforming. Rekkehusene må ikke få en dominerende utforming med tanke på materialvalg og fargebruk, men tilpasses eksisterende bebyggelse slik at de underordnes de nærliggende kulturmiljøene.	
--	--	--	--

		5 Planforslaget inneholder for få opplysninger til at vi kan gjøre en endelig vurdering ut fra tilsendt materiale. Maksimum byggehøyde er oppgitt til 9 meter, dette er en del høyere enn dagens boliger og kan bli vurdert som for høyt med tanke på bevaring av sammenhengen mellom Reheia og Avaldsnes. Vedlagte skisseforslag viser at byggene har en kombinasjon av skråtak og flatt tak/ takterrasse og stående kledning. På grunn av nærheten til det automatisk freda kulturmiljøet må vi ha bedre grunnlag for å vurdere den visuelle innvirkningen byggene vil få for dette. Vi ber om at det utarbeides visualiseringer av planlagte bygg sett fra Reheia og sett fra Olavskirka på Avaldsnes for å vurdere dette nærmere. 6 Fylkesrådmannen signaliserer allerede nå at de planlagte byggehøydene kan bli vurdert som for høye. Dette kan gi grunnlag for innsigelse til detaljreguleringsplanen når den kommer på offentlig ettersyn. 7 Vi påpeker at en i det videre planarbeidet må ta hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet og at byggenes utforming tilpasses hensynet til kulturmiljø og de kulturhistoriske sammenhengene i landskapet.	
8c	Rogaland fylkeskommune Seksjon for kulturarv 30.09.2020	1 Viser til e-post med vedlegg datert 28.09.2020 vedrørende visualiseringar ved nye bygg som er planlagt oppført i samband med detaljregulering for Dalabrekkå, gnr 85 bnr 4 m.fl., i Karmøy kommune. Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, etterspurte visualiseringar som viser dagens situasjon og framtidig situasjon med oppførte bygg. Dette for å ha eit betre grunnlag for å vurdere om byggehøgde, volum osv, kunne verke utilbørleg skjemmande ovanfor kulturvernområdet på Avaldsnes. Etter vår vurdering vil den planlagte fortettinga i Dalabrekkå ikkje ha nokon utilbørleg skjemmande verknad på	1 Tatt til orientering. I etterkant er antall boenheter i den nordre rekken blitt redusert med én. Byggenes utforming og mønehøyde er uendret.

		kulturmiljøet på Avaldsnes. På vilkår av at det er disse teikningane/visualiseringane, mønehøgdene og voluma som vert lagde til grunn for vidare arbeid, har fylkesrådmannen ingen merknader når det gjeld automatisk freda kulturminne/innverknad på kulturmiljøet på Avaldsnes.	
9	Rogaland fylkeskommune Seksjon for regionalplan 24.04.2020	1 Boligfortetting er i tråd målsettingene i regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Tettheten bør være minimum 3 boliger pr dekar. Fylkesrådmannen vil peke på at planområdet ligger i kort avstand til Avaldsnes sentrum og også tett inntil kollektivakse. Dette er moment som taler for å vurdere en høyere tetthet enn minimumskravet. 2 I tillegg til boligtetthet vil fylkesrådmannen særlig nevne krav til størrelse og kvalitet for felles uteoppholdsareal og lekeplasser og forutsetter at disse temaene blir ivaretatt i tråd med retningslinjer i regional plan for areal og transport på Haugalandet. Det vil også være viktig å sikre trygg adkomst for gående til sentrum og østover til friområder langs sjøen.	1 Tatt til orientering. Planområdet er ca. 2,8 daa. En legger opp til 6 nye boenheter og beholder 2 eksisterende eneboliger i sør, dette gir da 2,9 bolig /daa. 2 Tatt til orientering. En har lagt til grunn min. 30 m² felles uteopphold/lek, regulert inn som lekeplass f_LEK1 i plankartet.
10	Mattilsynet 20.04.2020	1 Mattilsynet har ingen merknader til planen på dette tidspunktet i prosessen.	1 Tatt til orientering.
11	Fylkesmannen i Rogaland 09.05.2020	1 Planforslaget må være i tråd med føringer gitt i gjeldende kommuneplan, Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP – Haugalandet) og Rikspolitiske retningslinjer for å styre og unges interesser i planleggingen. 2 Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og trafiksikker adkomst og være skjermet fra trafikk, forurensing og støy. Viser også til arealkrav til nærlekeplass og kvartalslekeplass i ATP – Haugalandet.	1 Tatt til orientering. 2 Tatt til orientering.

		3 Gjør oppmerksom på at krav til tetthet er min. 3 boliger/dekar ifølge ATP – Haugalandet. Pga nærhet til sentrum og kollektiv-tilbud ligger det til rette med høyere tetthet. 4 Oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.	3 Tatt til orientering. Planområdet er ca. 2,8 daa. En legger opp til 6 nye boenheter og beholder 2 eksisterende eneboliger i sør, dette gir da 2,9 bolig /daa. 4 Tatt til orientering.
--	--	---	---