



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
061/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021

Plan 443-1 - offentlig ettersyn - Dalen - endring - Dalabrekkå gnr. 85/35 mfl.

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 85, bnr. 35 mfl. - del av godkjent reguleringsplan 443 for Dalen legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 18.05.21). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.05.2021:

Behandling:

Vikshåland redegjorde for sin habilitet og fratrådte, jf Fvl. § 6.1.

Nils Magne Jakobsen tiltrådte. 9 representanter til stede.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Jakobsen fratrådte. Vikshåland tiltrådte. 9 representanter til stede.

HTM- 061/21 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 85, bnr. 35 mfl. - del av godkjent reguleringsplan 443 for Dalen legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 18.05.21). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Beskrivelse av det foreliggende forslag til reguleringsendring:

Cowi har på vegne av A. Utvik AS utarbeidet forslag til privat reguleringsendring i godkjent reguleringsplan for plan 443 Dalen. Planområdet ligger ca. 200 meter nordøst for Avaldsnes sentrum.

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for fortetting i form av frittliggende småhus, rekkehus eller kjedehus. Endring omfatter et areal på ca. 2,9 da og omfatter eiendommene gnr: 85, bnr: 35, 34, 64, 58, 21, 4, 141, 142 og del av 49 og 110.



Figur 1: Planavgrensning

OVERORDNA PLANER:

Kommunedelplan og kommuneplan

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til boligbebyggelse. Planområdet ligger ca. 260 m fra kollektivaksen og kravet til tetthet er 2,5 bolig/daa.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 3 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 443 Dalen, vedtatt 14.12.1993, og avsatt til boliger.

Eksisterende reguleringsplan grenser til plan 482 – Avaldsnes brygge, men den er ikke i direkte tilknytning til planområdet.

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

Det er etablert kommunale vann- og avløpsanlegg med tilkoblingsmuligheter i den kommunale vegen - Dalabrekka, øst for planområdet.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Innad i planområdet er det 3 eksisterende eneboliger som skal rives. I tillegg er det et SEFRAK registrert hus, fra 1800 tallet – fjerde kvartal, på eiendom 85/21, samt en enebolig på eiendom 85/4 som skal beholdes. Disse boligene eies alle av forslagsstiller. Rett øst for planområdet finnes det tre andre SEFRAK registrerte hus fra 1800-tallet.

Planområdet ligger innenfor 100 metersbelte til sjø. Det er allerede et etablert boligområde som en nå ønsker å fortette. Planområdet ligger ca. 38 m. fra sjø.

Adkomstvegen, Dalabrekka, er smal de første 70m. i fra fv. 4820. Bredden varierer fra ca. 3,2m – 4m asfaltert vegbredde. Det er rundt 44 boenheter knyttet til denne vegen og ÅDT er mellom 175 – 200.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for fortetting innad i et eksisterende boligområde. Planforslaget legger opp til seks frittliggende eneboliger, rekkehus eller kjedehus, nord og vest i planområdet. Det legges opp til ny adkomstvei lenger sør og dagens adkomstveg reguleres til gatetun med bom. Dagens adkomst/gatetun skal fremdeles være adkomst for eiendommene 85/49 og 85/110. Det reguleres også inn en felles lekeplass og felles renovasjon.

Planforslaget har en tetthet på 2,9 bolig/daa, som er noe mindre enn kravet i ATP, men høyere enn kommuneplanens tetthetskrav.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

Vedlagt ligger en arkitektonisk redegjørelse fra arkitekt, som argument for den valgte løsningen for bebyggelsen i det etablerte boligområde.

Det er lagt til grunn en liten variasjon i høyde på bebyggelsen, som illustrert i vedleggene *perspektiver* og *snitt*. Maks mønehøyde skal ikke overstige 9m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 6m, dette er ivaretatt i planbestemmelsene.





Figur 2: Perspektiver på planlagt bebyggelse.



Figur 3: Perspektiv på planlagt bebyggelse.

Av hensyn til tilgrensede boliger nord og øst for planområdet er det utarbeidet soldiagram. Solforholdene viser at leke- og uteoppholdsarealene har gode solforhold for mer enn 50 % av arealet ved vår-/høstjevndøgn. Under viser sol og skygge ved vår- og høstjevndøgn (21.mars og 21. september kl. 15.00).

Eiendommen i nord, bnr/gnr: 85/45, får forringet solforhold på denne tiden. Det er derfor laget soldiagram for vår- og høstjevndøgn kl. 12 og 18, som viser at eiendommen får sol på disse tidspunktene (morgen- og kveldssol). I tillegg er det utarbeidet soldiagram for sommeren (21.6) som viser at det er sol på eiendommen om sommeren, se figur 5 under.



Figur 4: Soldiagram. Vår- og høstjevndøgn (21.3 og 21.9) kl. 15.00.



Figur 5: Soldiagram. 21. juni kl. 12, 15 og 18.

Uteoppholdsareal:

Kommuneplanen sier 50 m² per boenhet, hvor 30 m² skal være felles uteoppholdsareal og 20 m² skal være nærlekeplass, men minimum 150 m².

ATP har krav til 30 m² per boenhet for felles uteareal. Det er satt av 200 m² til felles lekeplass.

Utomhusplanen viser at det er gode solforhold for de private hagene for boenhetene innad i planområdet. Alle boenhetene har mer enn 50 % soleksponert hage. Dybdene varierer, og i noen tilfelles avviker dette fra kommunens norm, men alle har uteareal på bakkenivå i sør og i vest. Alle får både kveldssol og morgensol.



Figur 6: Utomhusplan med solforhold.

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg i Dalabrekkå. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan, samt et notat som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Spillvann: Nye boliger knyttes til ny kommunal ledning i gata, Ø160 PVC, som føres ned til kommunal hovedledning i Dalabrekkå.

Vann: Det settes en ny kum i Dalabrekkå, og legges en Ø150 STJ ledning opp til den nye bebyggelsen.

Overvann: Overvannet samles i kommunal ledning via sandfang langs vegen og på parkeringsplassen. Siden planområdet ligger så nære sjøen, vil det beste være å lede overvannet så raskt som mulig ned til sjøen. Utbygger har derfor inngått en avtale med grunneier om å legge en ny overvannsledning til sjø over eiendom gnr/bnr 85/16. Ved behov er det mulig å fordrøye overvannet under den planlagte parkeringen.

Brannvann: Kapasiteten er dokumentert (20 l/s). Kum V4, oppe med lekeplassen, utstyres med brann- og lufterventil.

Renovasjon: Det etableres en felles renovasjonsløsning nede ved krysset til Dalabrekkå. Det legges opp til at renovasjonsbilen kan rygge inn i renovasjonsområdet. Renovasjonsbilen kjører langs Dalabrekkå i dag.

Barn og unge:

Det etableres en 200 m² nærlekeplass innad i planområdet. Det ligger også en lekeplass ca. 70 m. øst for planområdet og en større lekeplass/friområde ca. 110 m. sørvest for planområdet. Det er mulig å komme til lekeplassen/friområdet ved å følge Dalabrekkå nesten til enden. Ca. 35 m fra krysset til fylkesvegen er det en snarvei opp en skråning. Alternativt kan barn og unge benytte en gangforbindelse fra Dalabrekkå til boligfeltet i vest, via Vårvegen. Denne forbindelsen ligger ca. 30 m. sør for den nye adkomstvegen til planområdet.

Vegen Dalabrekkå blir skoleveg for barn og unge. Det er ikke fortau langs denne vegen i dag.

Folkehelse:

Planområdet ligger nært sentrum av Avaldsnes, hvor det finnes butikker og andre nøkkelfunksjoner. I tillegg er det kort avstand til barnehage og barneskole. Nærheten til disse funksjonene oppfordrer i så måte til gange, sykkel eller bruk av kollektivnettet.

Naturmangfold:

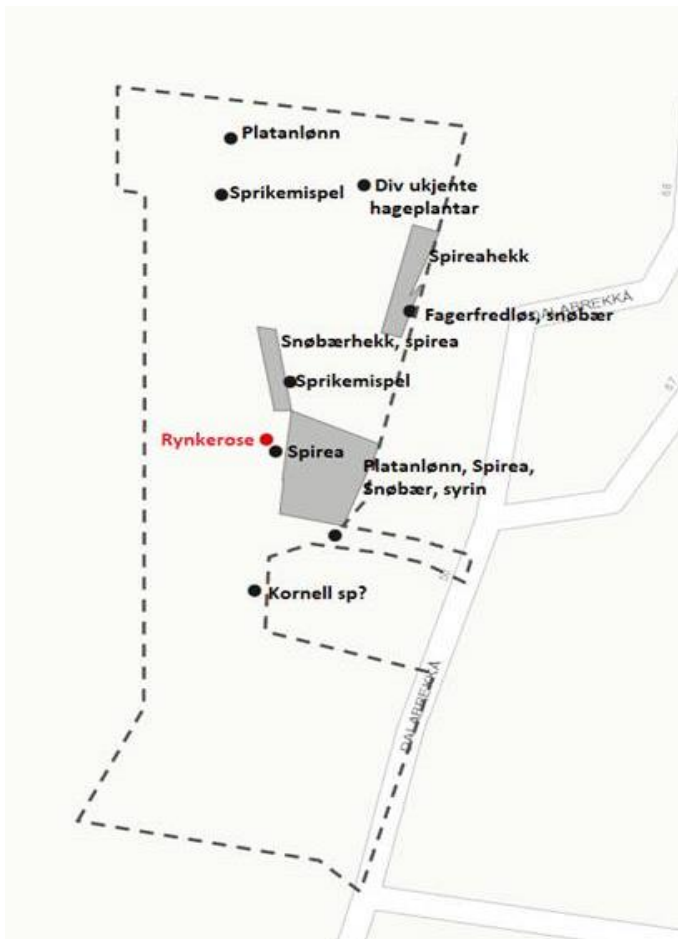
Det er ingen naturregistreringer av verna natur eller truede arter i planområdet. Vegetasjonen i området består for det meste av hagebeplantning, hovedsakelig bestående av plen og busker. COWIs biolog var på befaring 2.10.20 for å vurdere fremmede arter. Innad i planområde er det funnet rynkeroser som er en høyrisiko art og utløser krav om tiltak. De fremmede artene som er funnet er vist i figuren under.

Det er lagt inn følgende planbestemmelser for å ivareta at disse artene ikke får spre seg i anleggsfasen:

§6. Fremmede organismer

Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.

Den som er ansvarlig for transport av organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, skal sørge for at organismene oppbevares eller emballeres slik at de ikke kan slippe ut i miljøet under transporten.



Figur 7: Fremmede arter i planområdet.

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. Dalabrekkå er en kommunal veg og driftes av Karmøy kommune. Det er ingen områder som skal overtas av kommunen. VA-anlegg i kommunal veg vil bli overtatt av kommunen.

Det er 44 boliger knyttet til Dalabrekkå og vegen har ikke etablert fortau i dag. Kommunal norm sier at ved 50 boenheter skal det bygges fortau langs vegen. Dette skal vurderes ved 30 boenheter. På sikt vil det måtte kreves opparbeidelse av fortau, ellers blir dette noe kommunen selv må bygge i fremtiden.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Frisikt: Det er lagt inn frisikt iht. SVV sin håndbok N100. Frisikt mot kommunal veg er regulert 3x20m fra regulert vegkant for kjøreveg og gatetun. Det er ikke regulert inn frisikt i overgangen fra gatetun til parkeringen, da det ikke anses som nødvendig.

Tetthet ATP: Planområdet er på 2,8 daa og tettheten skal i følge ATP være 3 boliger/daa. For å sikre boligtetthet skal det egentlig oppføres 9 boliger, men pga. forringelse av solforhold er boenhetene redusert til 8. Dette gir en tetthet på 2,9.

Universell utforming: Eksisterende veg (Dalabrekkå) ligger på rundt 13 % langs med planområdet. Ny adkomst inn i planområdet vil ha en stigning på ca. 8,7 %, se vedlegg – Plan- og profiltegning veg.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 18.5.2020.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|--|------------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 24.04.2020 |
| 2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 1 | 22.04.2020 |
| 3. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 2 | 25.05.2020 |
| 4. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 3 | 30.09.2020 |
| 5. Fylkesmannen i Rogaland | 09.05.2020 |
| 6. Statens vegvesen, region Vest | 18.05.2020 |
| 7. Mattilsynet | 20.05.2020 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Torill Osen Osnes... | 11.05.2020 |
| 2. Knut Harald Skeisvoll | 17.05.2020 |
| 3. Bjarne Vikshåland | 20.04.2020 |
| 4. Bjørn Olav Nordskog | 15.05.2020 |
| 5. Leif Ernst Rødde | 18.05.2020 |
| 6. Solfrid Liknes | 04.04.2020 |

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Det foreliggende forslag til reguleringsendring er en oppfølging av den arealbruken og det plankrav som kommuneplanen trekker opp. Detaljene i endringen er i samsvar med de krav til teknisk anlegg, friområder og fellesarealer som kommunens retningslinjer stiller.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget legger opp til fortetting på en akseptabel måte. Eksisterende bebyggelse innad i planområdet ligger på en høyde og planlagt bebyggelse forringer solforholdene til omkringliggende eiendommer. Eksisterende adkomstveg har en stigning på nesten 14 % og det er behov for en ny, mer sikker vei inn til planområdet. Plasseringen av lekeplassen i tilknytning til boligene gjør at barn og unge har en trafiksikker tilkomst til lekeplassen.

Plan 482 – Avaldsnes brygge, vedtatt 16.12.03, legger opp til inntil 50 boenheter innad i reguleringsplanen. I 2008 ble det bygget en boligblokk på 15 boenheter, rett nord for planområdet. Ellers består området av frittliggende eneboliger. Planforslaget ligger nært barnehage, barneskole og sentrum, slik at det er viktig å tilrettelegge for ulike boligtypologier som passer for barnefamilier eller andre som ikke ønsker å bo i overnevnte boligtyper. Avviket på tettheten på 0,1 kan forsvares med gode løsninger for barn og unge, behovet for ulike boligtyper i tilknytning til Avaldsnes sentrum, samt hensynet til naboen i nord i forhold til solforhold.

Konklusjon:

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at Hovedutvalg

teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 18.05.2021, legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk i Karmøy, 18.05.2021

Eiliv Staalesen

Sign.

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

1. **Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen, 24.04.2020**
2. 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.
3. 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.

Forslagsstillers kommentar:

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

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunalsjef teknisk viser til saksfremstillingens overskrifter: *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse, Uteoppholdsareal, Barn og unge, samt kommunalsjef teknisk sin vurdering.*

2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 1, 22.04.2020

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 registreringer, er klart og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

3. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 2, 25.05.2020.

4. 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).
5. 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 en god forvaltning av landskap generelt og disse nasjonalt viktige landskapene spesielt.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

4. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 3, 30.09.2020

Viser til e-post med vedlegg datert 28.09.2020 vedrørende visualiseringar ved nye bygg som er planlagt oppført i samband med detaljregulering for Dalabrekka, 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 Dalabrekka ikkje ha nokon utilbørleg skjemmande verknad på kulturmiljøet på Avaldsnes. På vilkår av at det er desse teikningane/visualiseringane, mønehøgden 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.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering. I etterkant er antall boenheter i den nordre rekken blitt redusert med én. Byggenes utforming og mønehøyde er uendret.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Viser til forslagsstiller sin kommentar.

5. Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvaltaren), 09.05.2020

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Forslagsstillers kommentar:

1. Tatt til orientering.

2. Tatt til orientering.

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 boliger /daa.

4. Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

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

6. Statens vegvesen, 18.05.2020

7. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet skjer i dialog med Rogaland fylkeskommune.
8. Fremhever viktigheten av tilrettelegging for trygg skoleveg samt trafiksikre løsninger for renovasjon og varelevering
9. Generelt innspill vedrørende krav til planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Tas til orientering.

7. Mattilsynet, 20.04.2020

Mattilsynet har ingen merknader til planen på dette tidspunktet i prosessen.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Tas til orientering.

PRIVATE OG ORGANISASJONER

1. **Torill Osen Osnes, på vegne av alle beboere i Peder Skeievegen 39, gnr. 85, bnr. 45, 10 og 101, 11.05.2020.**
2. 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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 både vil føre til økt støy og være til sjenanse.
6. 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.

Forslagsstillers kommentar:

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 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.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstiller sin kommentar, samt saksfremstillingens overskrift: *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse.*

2. **Knut Harald Skeisvoll, gnr. 85, bnr. 9, 17.05.2020.**

3. 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.
4. Ber om at det utarbeides sol/skyggediagram for 1. mai, 1. juni og 1. august, og at det i tillegg inkluderes kl. 21 i diagrammene.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Ber om at tiltaket ikke godkjennes i nåværende form, men at eventuell byggehøyde reduseres og/eller at bygningene trekkes lengre inn ifra bråtkanten.

Forslagsstillers kommentar:

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 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.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstiller sin kommentar, samt saksfremstillingens overskrift: *Tilpasning til omkringliggende bebyggelse.*

I planbestemmelsene er det lagt inn følgende:

§ 27. Før det blir gitt igangsettingstillatelse til utbygging innenfor BF3 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av fjellmasse og eksisterende støttemurer som blir påvirket av ny bebyggelse. Nødvendige sikringstiltak skal gjøres før anleggsarbeid starter opp.

3. **Bjarne Vikshåland, gnr. 85, bnr. 208, 20.04.2020**

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.

Forslagsstillers kommentar:

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.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Viser til forslagsstiller sin kommentar.

4. Bjørn Olav Nordskog, gnr. 85, bnr. 145, 15.05.2020

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.

Forslagsstillerens kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til merknader fra *Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv* over. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv har vært på befaring og etter vurderinger av innsendte illustrasjoner, har de konkludert med at planlagt bebyggelse ikke vil ha noen utilbørlig skjemmende virkning på kulturmiljøet på Avaldsnes.

Det kan ikke påregnes at sikt i boligstrøk beholdes, med krav til fortetting. Kommunalsjef teknisk minner også om at gjeldende reguleringsplan tillater boliger på eiendommen, med standard byggehøyde 9 m.

5. Leif Ernst Rødde, gnr. 85, bnr. 126, 18.05.2020

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.

(Bildene ligger vedlagt i *Sammendrag og kommentarer til merknader*).

Forslagsstillerens kommentar:

Tatt til orientering. Det er lagt inn en egen planbestemmelse som skal sikre at nødvendige sikringstiltak gjøres før oppstart av anleggsarbeid.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Det er lagt inn planbestemmelse:

§ 27. Før det blir gitt igangsettestillatelse til utbygging innenfor BF3 skal det gjøres en fagkyndig vurdering av fjellmasse og eksisterende støttemurer som blir påvirket av ny bebyggelse. Nødvendige sikringstiltak skal gjøres før anleggsarbeid starter opp.

6. Solfrid Liknes, gnr. 85, bnr. 110, 04.04.2020

7. 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.
8. Bemerker 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.

9. 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.

Forslagsstillers kommentar:

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.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstillers kommentar.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Plan 443-1 Dalabrekkå

Planbeskrivelse - plan 443-1 Dalabrekkå

Plankart R443-1-hm1

ROS-analyse Dalabrekkå

Skisse til teknisk plan, H001

Notat teknisk plan

Beregning brannvann (Karmøy kommune)

Plan- og profiltegning veg, C001

Utomhusplan BHB - Dalabrekkå

Soldiagram BHB

Perspektiver BHB

Snitt BHB

Arkitektonisk redegjørelse BHB

Sammendrag og kommentarer til merknader

Merknader

Gjeldende reguleringsplan r443