



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
060/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.05.2021
	Kommunestyret	

Plan 5096 - Sluttbehandling - Norheimsmarka - detaljregulering

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5096 for Norheimsmarka med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.05.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.05.2021:

Behandling:

Innstillingen vedtatt med 7 stemmer mot 2 (Sp 1, MDG 1).

HTM- 060/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5096 for Norheimsmarka med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.05.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Saksutredning

Sammendrag

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Odd Hansen Prosjekt AS utarbeidet

forslag til privat reguleringsplan for plan 5096 Norheimsmarka. Planområdet ligger på fastlands-Karmøy, på Norheim, nord for Norheimsvegen, sør for veien Norheimsmarka og øst for gravlundene.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen 148/1042 for etablering av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter et areal på totalt 18,4 daa. Når offentlig areal er tatt bort, gjenstår 15,8 daa.

OVERORDNA PLANER:

I gjeldende arealdel av kommuneplanen er området vist som fremtidig boligformål.

Området er belagt med krav om reguleringsplan i henhold til kommuneplanbestemmelse 1.1 bokstav a.

ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet – har norm på 4-8 boliger/daa i dette området. Området er sentrumsnært og prioritert for fortetting.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

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

Det ligger en kommunal ledningstrase lengst sørøst i planområdet. Denne må legges om ved utbygging.

Det er en ny trafo i planområdets nordvestre hjørne.

Under P1 er det teknisk infrastruktur som gjør at en ikke kan bygge over/under parkeringsplassen.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Bebyggelsen planlegges med et sentralt grøntområde for lek/uteopphold, med interne gangadkomster som krysser området nord-sør og øst-vest. Bebyggelsen ligger vendt bort fra kjøreveiene og skjærer grøntområdet i midten. Intern adkomst skal skje via gatetun. For den konsentrerte bebyggelsen er det felles parkeringsareal for å gi minst mulig trafikk på gatetunet. Det er vedlagt skisse som viser hvordan gatetunet i prinsippet skal opparbeides, og være like mye anlagt på de gående og syklende sine premisser som bilisters.

Frittliggende bebyggelse legges sør-øst og sør i planområdet. I nord planlegges rekkehus. I vest planlegges en boligblokk og en firemannsbolig.

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

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

Vannforsyning/brannvann: Vannet koples til i utlagt Ø 150 mm stikk fra kummene 67111 og 67112. Dette gir ringledning gjennom området. Hele området vil da være innenfor 50 meter fra en av kummene. Skulle det være behov for større brannvannsdekning, kan anlegget også koples til 65620. Det blir lagt Ø 40 mm trekkør mellom kummene.

Spillvann: Spillvann koples til etablert Ø 160 mm utlagt stikk fra spillvannskummene 67129 og 67130. Minimumsfall på ledningene inne på området er 10 promille.

Overvann: Overvann koples til Ø 400 mm utlagt stikk fra kummene 67151 og 67152. I forbindelse med bygging av Norheim Næringspark ble det etablert et overvannssystem helt ned til sjøen som er dimensjonert for tilkobling uten fordrøying. Ledningene inne på området er dimensjonert for minimum 200 års – nedbør, slik at det ikke er nødvendig å regulere flomvei.

I sørvestre hjørne av planen ligger det en Ø 1000 mm overvannsledning som legges om ved utbygging.

Renovasjon: Avfallshåndtering skal etableres som nedgravd renovasjon med tilkomst for tømming fra gatetun. Utforming av renovasjonspunktet skal dokumenteres avklart med renovatør.

Barn og unge:

Området er ikke i bruk til lek eller aktivitet av barn og unge i dag.

Planforslaget dokumenterer i alt ca. 3,2 daa felles uteoppholdsareal. Arealene er lokalisert sentralt i planområdet, slik at ingen enheter er lenger enn 50 meter fra området. Arealene skal inneholde utstyr for ulike aldersgrupper, samt sitteplasser/møteplasser. De er oversiktlige med gangstier i hver retning og skal belyses.

Planområdet er i gangavstand til barnehage og barneskole. Følger en Norheimsmarka-vegen kan en gå på fortau til nærmeste barnehage. Barneskoleelever må krysse Norheimsvegen. Det skal anlegges fortau langs vegen på strekningen langs planområdet, frem til planlagt krysningspunkt. Ved dette punktet skal det anlegges tilrettelagt kryssing, slik at trygg skolevei sikres.

Folkehelse:

Planens viktigste positive faktorer mht. folkehelse er vurdert å være:

- Restriktiv tilrettelegging av parkering.
- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til friluftsområder, til kollektivtransport.
- Planområdet består av åpne fellesarealer/privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- God bokvalitet i et område som støyskjermer seg selv vha. bebyggelsen. Bokvaliteten forsterkes ved at bebyggelsen og uteoppholdsarealene ved hjelp av sin lokalisering skaper trygge trivelige tun og samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet. Plasseringen av uteopphold bidrar til et oversiktlig kriminal-/mobeforebyggende miljø da arealene er lett synlige og tilpasset folk i forskjellig alders- / funksjonsnivå. Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i planområdet og bli inkludert. Dette utjevner sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.
- Planforslaget har fire ulike boligtyper, med eneboliger, rekkehus, firemannsbolig og lavblokk. Dette gir mulighet for et bredt utvalg av mennesker i ulike livsfaser til å bosette seg innenfor planområdet.

En negativ faktor i planforslaget er at boliger ligger inntil Norheimsvegen, som er en kilde til støy. Det vil bli gjort tiltak på fasader og vinduer der dette er påkrevd. Utendørs må boliger på BF1 anlegges med privat uteplass med 2 meter høy lokal skjerming. BF2 og BF3 får lokal uteplass vendt mot lekeområdet, slik at bebyggelsen fungerer som støyskjerming. Alle boliger i BF1 – 3 får også støyfri uteoppholdsplass på takterrasser.

Naturmangfold:

Naturbase er sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet. Planområdet består av jordbruksarealer som kontinuerlig har vært i drift. Potensialet for funn er derfor begrenset. Det er påvist forekomst av PCN-smitte på fastlands-Karmøy. Det er lagt til i planbestemmelsene at matjorden skal testes for PCN-smitte. Deponeringsplan for matjorden skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

Andre forhold:

Mur som grenser til gardsvei rett nord for planforslaget skal bevares.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget skal utbygges i privat regi. En direkte økonomisk konsekvens for kommunen er drift og vedlikehold av de offentlige anleggene etter overtakelse.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Parkeringsdekning, resultat etter mekling:

Etter meklingsmøte er det enighet om å redusere krav til parkering fra 1,5 biloppstillingsplasser per konsentrerte enhet i kommuneplanen, til 1. I og med at planområdet ligger kort vei fra kollektivknutepunkt og sosial infrastruktur, anses ikke dette som problematisk.

Tetthet, resultat etter mekling:

Resultatet etter meklingsmøtet 18.12.2020 er at tetthet innenfor planområdet er 3,85 boliger per daa. Dette tilsvarer ca. 60 enheter.

Kommunen merker seg at Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune har tolket areal- og transportplanen dithen at avstander skal måles i luftlinje og ikke i faktisk gå/sykkel-avstand på bakken.

Areal til lek- og uteopphold:

Planforslaget dokumenterer ca. 3,2 daa til lek- og uteopphold. Dersom kommunens kommuneplanbestemmelser legges til grunn skulle planforslaget hatt 4,5 daa lek- og uteoppholdsareal, mens ATP legger til grunn 3,3 daa.

SAKSBEHANDLING:

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.12.19 - sak 141/19 og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangs behandling at forslag til detaljreguleringsplan 5096 for Norheimmarka – 148/1042, datert 03.12.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 28.01.20. Rogaland Fylkeskommune fikk utsatt frist til å gi uttale til 20.02.20, ettersom deres uttale måtte behandles i fylkestinget 18.02.20.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

- | | |
|---|--------------------|
| 1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 23.01.20, 02.03.20 |
| 2. Fylkesmannen i Rogaland | 24.01.20 |
| 3. Haugaland Brann- og Redning IKS | 15.01.20 |
| 4. Mattilsynet | 16.01.20 |

B. Private merknader:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid | 27.12.19 |
| 2. Kristian Lindås Sørensen | 28.01.20 |

Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til saken.

Behandling av innsigelse:

Hovedutvalg teknisk og miljø behandlet saken den 28.04.2020, saknr. 46/20, og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø viser til uttalelsen fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune og konstaterer at det foreligger innsigelse mot planforslaget slik det nå foreligger. Hovedutvalg teknisk og miljø vil be administrasjonen ta initiativ til å avholde administrativt drøftingsmøte mellom kommunen, fylkesmannen og fylkeskommunen med tanke på å komme fram til en løsning for planlagt arealbruk som ivaretar kommunens interesser.

Drøftingsmøtet ble gjennomført digitalt 17.06.2020, med representanter fra Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune og Karmøy kommune.

Partene har ulike ståsteder i forhold til innsigelsens innhold, som går på tettheten (boenheter/daa):

- Fylkesmannen ønsker en høyere tetthet fordi planen, etter Fylkesmannens syn, er i strid med planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging. På møtet ble det også trukket frem at planområdet ligger på fulldyrket jord og at det er sentralt til kollektivtraseen.
- Fylkeskommunen ønsker en tetthet godt over 4 boliger/daa fordi planforslaget ligger sentralt i forhold til Norheim sentrum, nærhet til andre funksjoner (skole, barnehage etc.), og fordi Norheim sentrum er overdimensjonert med handel i forhold til innbyggere som sokner til sentrumet.
- Karmøy kommune har akseptert en tetthet på 3,4 etter vurderinger som går på bokvalitet, ivaretagelse av barn og unges interesser, sosioøkonomiske forhold, demografiske forhold, bygningstypologier i nærheten til planområdet, tilpassing til eksisterende bebyggelse og muligheten for fremtidige transformasjoner i eneboligområdene rundt Norheim sentrum.

Partene kom ikke til enighet under møtet, men noen forhold ble avklart:

- Det er enighet om at den eksisterende tettheten i planforslaget er 3,4 boenheter/daa.
- Fylkesmannen ønsker at tetthet forespeilet i regionalplan for Haugalandet legges til grunn, men er åpne for å vurdere å trekke innsigelsen dersom boenhetene økes med 8 – 10 flere boenheter. Fylkeskommunen vil ikke si hva som må til før de vurderer å trekke innsigelsen.
- Det er teknisk infrastruktur under parkeringsplass f_P1 som gjør at det ikke kan anlegges bygningsstrukturer over/under den.

Resultatet av drøftingsmøtet ble gjennomgått med forslagstillere og deres konsulent.

Etter drøftingsmøtet ble det vedtatt at det skulle holdes meklingsmøte. Vedtak om meklingsmøte ble vedtatt av HTM 01.09.2020, saksnummer 098/20. Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø konstaterer at det foreligger innsigelse mot det foreliggende forslag til plan. Utvalget konstaterer videre at Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune i den avholdte administrative drøfting fastholder sin innsigelse mot planforslaget. Hovedutvalg teknisk og miljø vil på dette grunnlag be administrasjonen ta initiativ til å gjennomføre meklingsmøte, jf. plan- og bygningslovens § 5-6. Det vises i denne forbindelse til begrunnelsen gitt i den foreliggende saksforberedelse

Meklingsmøte ble først avholdt 28.10.20. Dette møtet førte ikke frem, og det ble bestemt at en trengte et fysisk møte. Nytt meklingsmøte ble holdt 18.12.20. Meklingsprotokoll godkjent av kommunen og Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) ligger vedlagt saken. De viktigste konklusjonene i møtet er som følger:

- Planforslaget øker boligtettheten til 3,85 boliger/daa
- Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune ønsker ikke at en tetthet på 3,85 skal gi presedens i andre saker.
- Karmøy kommune påbegynner arbeid med områdereguleringsplan for Norheim i løpet av første halvår 2021.

Forslag til endringer i reguleringsplanen ble behandlet delegert av areal og byggesakssjef den 17.02.21. – sak 177/21, og følgende vedtak ble fattet:

1. ***I samsvar med gjeldende delegasjonsreglement har sektor areal og byggesak behandlet endringer i planforslaget Norheimsmarka – detaljreguleringsplan 5096.***
2. ***Planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn og berørte grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10.***

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 01.03.21-15.04.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 13.04.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 08.04.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 25.03.21 |
| 4. Direktoratet for mineralforvaltning | 19.03.21 |

B: Private og organisasjoner

- | | |
|---------------------|----------|
| 1. Kristian Lindaas | 13.04.21 |
|---------------------|----------|

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

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

Tidligere saksutredninger finnes på følgende lenker:

- Førstegangsbehandling HTM:

<https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/180331/>

- Innstilling HTM til drøftingsmøte: <https://www.karmoy.kommune.no/moteplan/sak/181795/>
- Innstilling HTM til meklingsmøte: https://innsyn.karmoy.kommune.no/innsyn_karmoy/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2013006325&
- Utlekking til nytt offentlig ettersyn:

<https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/plan-bygg-og-delning/planportalen/ettersyn/norheimsmarka-plan-5096/>

Endringer i planforslaget som følger av meklingsresultatet:

For å imøtekomme konklusjonene i meklingsmøtet 18.12.20 er det gjort endringer i plankartet og i planbestemmelsene.

For å imøtekomme krav om tetthet på 3,85 er to firemannsboliger i vestre del av planforslaget erstattet med en boligblokk. Alle boder, både enheter tilhørende firemannsboligen som opprettholdes og boder til boligblokken, blir lagt i anlegg under bakken for å frigjøre areal til uteopphold. UTE2 er økt med 0,1 daa.

Alle illustrasjoner og dokumenter er oppdatert etter revisjonen slik at de skal stemme med det reviderte plankartet.

Vurdering

Planforslaget er utformet i tråd med resultatet i meklingsmøtet. Dette innebærer noen avvik fra kommunale normer.

Det er mindre parkeringsdekning i forelagte plan enn det som det legges opp til i den kommunale normen og i kommuneplanen. Dette er for å frigi plass til flere boenheter og tilhørende uteoppholdsareal på bakkeplan. Dette anses som akseptabelt i og med at alle daglige servicer er innenfor gå – avstand til planforslaget.

Det er ca. 100 kvm mindre areal til lek og uteoppholdsareal i planforslaget enn ATP – Hauglandet sine retningslinjer tilsier. Fylkeskommunen og Statsforvalteren mener at gatetun ikke bør medregnes i areal til lek – og uteopphold og gir faglig råd om å se på utformingen av planforslaget på nytt. Dette er uaktuelt. Kommunen har deltatt i drøftingsmøte og to meklingsmøter og repetert at det ikke vil være nok areal til å dekke krav til lek og uteoppholdsareal på bakkeplan dersom antall enheter økes. Det er skrevet flere sider om valg av bygningstypologi, og om vurderinger som er gjort i forhold til utformingen av planforslaget. På ett tidspunkt er det på tide og sette strek og si at kompromisset som er nådd er det best mulige, samtidig som det er gjennomførbart.

Arealet som avsettes til lek og uteopphold har kvaliteter som gjør at kommunen kan akseptere at det er 100 kvm mindre enn det burde være. Det sagt, vil ikke dette si at denne saken gir presedens. Det er planforslagets utforming, plassering og historie som gjør at denne løsningen aksepteres.

Planforslaget sikrer ellers trygg ferdsel for myke trafikanter langs sin del av Norheimsvegen, og legger opp til kryssing for myke trafikanter ved krysset mot Hestmyrvegen. Det er 3 forbindelser

mellom fortauet langs Norheimsvegen og inn til gatetunet i planforslaget, som gir forbindelse til Norheimsmarka – vegen. Det er kjent at Norheimsvegen har andre trafikale problemer, men disse kan ikke løses i et privat planforslag. Kommunen kan kun kreve at planforslaget løser de potensielle problemene planforslaget i seg selv er en utløsende faktor for.

Rådmannens konklusjon

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 18.05.21, godkjennes.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

Merknader ble først behandlet i HTM møte 24.03.20.

Offentlige uttalelser:

Haugland Brann- og Redning IKS, 15.01.20

Brannvesenet viser til «Retningslinjer for ivaretagelse av behov ved innsats fra brannvesenet». Dersom retningslinjene følges har ikke brannvesenet ytterligere kommentarer.

Vi ber om at det settes rekkefølgekrav i planbestemmelsene:

«Krav til slokkevann og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr må være på plass før en midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.»

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk går ut i fra at brannvesenet mener at «dokumentasjon til at krav til slokkevann og oppstillingsplass... etc.» er hva som er ment, siden kravene ligger i lov og forskrift allerede (plan- og bygningslovens § 27 – 1, byggesaksforskriften § 6 – 4 bokstav g), og det ikke vil være hensiktsmessig å ramse dem opp i en byggesak uten å dokumentere at kravene er oppfylt. Slokkevann er ellers noe som skal avklares i plansaken, og det er ikke kommet frem at det skal være et problem i denne saken.

Dette er heller ikke et rekkefølgekrav, men en fellesbestemmelse omfattende alle beboelsesheter innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk foreslår at en fellesbestemmelse med følgende ordlyd legges til i planbestemmelsene:

«Dokumentasjon til at krav til slokkevann og oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr oppfylles må være vedlagt byggesaken.»

Denne bestemmelsen vil komme i tillegg i § 1, som allerede dekker krav til at brannvannskapasitet dokumenteres, der i teknisk plan.

Mattilsynet, 16.01.2020

Mattilsynet har ingen ytterligere kommentarer til saken på dette nivå i planprosessen.

Fylkesmannen i Rogaland, 24.01.20

Fylkesmannen har innsigelse til at detaljplanen har for lav boligtetthet sett opp mot nasjonale og

regionale føringer for arealplanleggingen. Planen er i strid med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, - areal- og transportplanlegging.

Fylkesmannen har ellers faglig råd om at planen bør sikre større areal til felles uteoppholdsareal og lek i tråd med regionale føringer og kommuneplanen.

Fylkesmannen har ellers faglige råd om å vurdere naturbaserte løsninger for overvannshåndtering for å få en bedre sikkerhet mot flom og øke blågrønn faktor i planen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller har sendt inn tilsvaret til innsigelsen. Det ligger ved saken.

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til sin vurdering av tetthet og parkering i saksfremlegget. Det vises til at offentlige areal i dette planforslaget, per definisjon i ATP Haugalandet og SAK10 ikke skal medregnes, da de kun er offentlige veiareal og ikke internveier.

Lek- og uteoppholdsareal er oppfylt i henhold til ATP Haugalandet. Det er derimot akkurat oppfylt, og oppfyller ikke Karmøy kommunes strengere krav til areal til lek- og uteopphold. Dette er kompensert for med større kvalitet på arealene enn det som er de vanlige kravene.

Overvannshåndteringen er avklart i plan, se tilsvaret fra forslagstiller.

Rogaland Fylkeskommune, 20.02.20

Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende krav til tetthet for boliger.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller har kommet med tilsvaret til innsigelsen. Det er vedlagt saken.

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til gjennomgangen i saksfremlegget. Det vises til at per definisjon i ATP side 43 er mål som er satt på figur 2 i fylkeskommunens saksutredning feilplassert. Det pekes også på at fylkeskommunen har nevnt mange sentrumsfunksjoner i nærhet til planområdet, men ikke tatt høyde for at det kommer klart frem i saken at det i nærheten til planområdet også finnes et godt utvalg leiligheter.

Det er også uheldig at fylkeskommunen fremmer innsigelse på bakgrunn at de mener tettheten bør være større, uten at dette er i samsvar med overordnet plan (ATP). Dette gjør det umulig for kommunen og utbyggere å forholde seg til når fylkeskommunen finner det for godt å fremme en annen innsigelse med samme forhold.

Private merknader:

Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid, 27.12.19

Merknaden viser til § 52 i planbestemmelsene, og hevder videre at planen er i strid med plan- og bygningslovens § 27 – 1 på grunn av planbestemmelse 52.

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk påpeker at Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid selv påpeker i merknaden at § 27 – 1 fastsetter at en bygning ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til godkjent drikkevann og nok slukkevann. Dette dekkes dermed automatisk av plan- og bygningsloven, i og med at kommunen ikke kan godkjenne en byggesak hvor dette ikke er ivarettatt. Krav som allerede

er satt i lov eller forskrift gjentas ikke i plansaker, men man kan stille krav til dokumentasjon (planbestemmelsene § 1).

Dersom man leser § 52 i planbestemmelsene, står det der følgende:

«Ved trinnvis utbygging skal alltid va – anlegg for hele planområdet, omsøkte boligers adkomst og parkering, inntilliggende gangveier, fortau o_ F1, trafiksikringstiltak for myke trafikanters kryssing av Norheimsvegen, felles uteopphold f_ UTE1 – f_ UTE4, og felles renovasjon f_ R1 være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.»

Med andre ord sikrer denne bestemmelsen at plan- og bygningslovens § 27 – 1 følges ved trinnvis utbygging, samt diverse andre krav til opparbeiding som ikke dekkes av plan- og bygningsloven.

Kristian Lindås Sørensen, 28.01.2020

Merknaden omfatter temaer som er rettet mot forelagte detaljreguleringsforslag, trafiksikkerhetsplanen og kommuneplanen. Her er bare gjengitt det som har betydning for forelagte plansak. De andre temaene må behandles i de separate sakene, når trafiksikkerhetsplanen og/eller kommuneplanen eventuelt blir rullert.

Merknaden viser til uttalelse fra Statens vegvesen til oppstart av planarbeidet, særlig til at Norheimsvegen er dårlig tilrettelagt for myke trafikanter.

Videre bemerkes det at kommunen må tenke langsiktig og bedre trafiksikkerheten for hele området. Norheimsvegen må sikres med nødvendige trafiksikringstiltak og en helhetlig løsning. Det vises til at Norheimsvegen er skolevei, samt vei til Hestmyr idrettsanlegg og kulturhus.

Det er ønske om tilrettelagte krysningsmuligheter, og det vises til tre krysningsmuligheter (disse ligger utenfor planområdet og er punkter som er bedre rettet mot en trafiksikkerhetsplan).

Merknaden viser til at det er ønskelig med tiltak for å øke andelen gående og syklende for å redusere trafikkbelastningen og støyforholdene langs Norheimsvegen.

Det stilles tre spørsmål direkte til planarbeidet:

- Hva legges det i «trafiksikringstiltak for myke trafikanters kryssing av Norheimsvegen?»
- Hvor kryssingen(e) er tiltenkt?
- Hvilken utførelse kryssingen(e) vil få?

Kommunalteknisk sjef sin kommentar:

Skilting, belysning, opphøyde fortau, busstrafikk, fartsreduksjon etc. er ikke tema som tas opp til behandling i plansaken. Disse må rettes mot trafiksikkerhetsplanen eventuelt mot ansvarlige for rutebiltrafikken.

Kommunen kan ikke kreve at forelagte planforslag løser trafikkproblemene for hele området. Kommunen kan kun kreve at planforslaget løser de eventuelle problemer tiltaket/ene er utløsende faktor for. Forelagte planforslag legger til rette for myke trafikanter langs planforslagets grenser, samt kryssing til Hestmyrvegen. Hvor kryssningen vil komme eksakt er ikke avgjort, men den vil komme i forbindelse med overgang fra fortauet i forelagte planforslag til Hestmyrvegen.

Kryssingen blir ikke detaljprosjektert i planarbeidet. Detaljprosjekteringen av kryssningen blir gjort i forbindelse med byggesaken og teknisk plan. I detaljprosjekteringen av

kryssningsløsningen vil det bli avgjort hvilke trafikkisikringstiltak for myke trafikanter kryssing av Norheimsvegen som er nødvendige.

Merknader etter høring 01.03.21 – 15.04.21:

Offentlig uttalelser:

Direktoratet for mineralforvaltning

Vi har ingen merknader til høring og offentlig ettersyn av Norheimsmarka i Karmøy kommune.

Statens vegvesen

I/ved planområdet er det kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikkisikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene.

Vi ser at våre tidligere faglige råd om opparbeidelse av fortau og trafikkisikringstiltak for myke trafikanter tatt inn i rekkefølgekravene ved trinnvis utbygging.

Statens vegvesen har ikke ytterligere merknader til plan 5096.

Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren mener i utgangspunktet at både overordnede føringer om tetthet og felles uteoppholdsareal i Regionalplanen for Haugalandet, skal legges til grunn som viktige premisser for kommunens arealbruksvurderinger. De er positive til at det utarbeides en områdereguleringsplan for Norheim.

Statsforvalteren mener at areal til gatetun ikke burde tas med i utregningen av lek – og uteoppholdsareal. De gir faglig råd om at kommunen ser på utformingen av arealet på nytt og at det i den sammenheng alternative løsninger for å sikre at det reelle felles uteoppholdsarealet blir mer i samsvar med overordnede krav.

Rådmannens kommentar:

Etter tøy sin definisjon er gatetun tiltak som skal fremme opphold og lek på steder med begrenset trafikk. Gatetun utstyres med beplantering, sandkasser, bord og benker alt etter behov. Det er en helt klar hensikt i planen at gatetunet skal oppfattes som en del av uteoppholdsarealet og det overgripende miljøet i boligområdet. Rådmannen kan derfor ikke se noe motsetningsforhold i at det regnes som en del av uteoppholdsarealet, når planbestemmelsene legger opp til en utforming hvor gatetunet blir en del av det helhetlige miljøet.

Rogaland fylkeskommune

Fylkesrådmannen mener det er uheldig at planforslaget ikke sikrer uteoppholdsareal i tråd med føringer i ATP – Haugalandet. Rogaland fylkeskommune gir faglig råd om å se på utformingen av planforslaget på nytt for å sikre nok lek – og uteoppholdsareal.

Rådmannens kommentar

Gjennom prosessen med mekling påpekte Karmøy kommune opp til flere ganger at utformingen av planforslaget har vært vurdert i flere omganger. Det ble også påpekt at en økning i antall boenheter ville medføre at det ikke ble nok areal til lek- og uteopphold. Forslaget slik det var fremlagt ved førstegangsbehandling, var balansert slik at det var akkurat nok uteoppholdsareal i forhold til boenheter.

Det er en balansegang mellom antall boenheter, areal til lek – og uteopphold som

fylkeskommunen selv har sagt skal ligge på bakkeplan, nødvendigheten av parkeringsareal og kostnader ved utbygging av anlegget som en helhet som er nødt til å gå opp. Kommunen kan ikke, og skal ikke, vedta planforslag som ikke er gjennomførbare.

Kommunen skal også ta hensyn til omkringliggende bebyggelse, hvordan det ferdige anlegget oppleves nært og fjernt, og en rekke andre punkter som gjør at på ett tidspunkt må en innse at en har nådd det kompromisset mellom alle ytterpunktene som gir best helhetlig resultat. I denne saken anser Rådmannen at det punktet er nådd i denne plansaken.

Private merknader:

Kristian Lindaas

1) Siden antall boenheter økes til ca. 60 enheter, øker behovet for gode løsninger for myke trafikanter i Norheimsvegen.

2) Mener det ikke legges til rette for myke trafikanter langs planforslagets vestre grense i vegen Norheimsmarka, eller kryssing av Norheimsmarka (fig.1 i merknaden)

3) Det forventes at krysningspunktet over Norheimvegen til Hestmyrvegen fører til en standardheving av dette krysningspunktet. Dette kan for eksempel være opphevet felt med sebra striper som i Spannavegen.

4) «Det mangler fortau langs planområdet søndre side, langs Norheimvegen. Samtidig mangler også trafiksikker kryssing av Norheimvegen. Dette krysningspunktet er en del av skoleveien, både til Norheim barneskole, idrettsanlegg og friluftsområdet Norheimskogen. Skoleveien er ellers vurdert som trygg da den følger lite trafikkerte boligater».

Merk siste setning som her viser til at skoleveien ellers vurderes som trygg. Det er jo fortau langs hele Hestmyrvegen som er en langt mindre trafikkert gate enn Norheimvegen. Det er jo da et lite paradoks at Norheimvegen til sammenligning har langt mindre fortau og få, dårlig tilrettelagte, krysningsmuligheter. Understreker derfor igjen viktigheten av at kommunen her må tenke langsiktige og optimale trafiksikkerhetsløsninger for hele området. Viser for øvrig til vedlegg A; brev med innspill/merknad innsendt 28.01.20.

5) Mener 5,5 meter kjørebane i Norheimsvegen er for lite, og viser til at det er samme bredde som i nordre Norheimsvegen hvor bussene kjører på fortauene for å passere hverandre. Dette oppleves som skremmende for myke trafikanter. Norheimvegen er regulert i ulike bredder, fra 5,5 til 8 meter. Ønsker helhetlig løsning for Norheimvegen.

Rådmannens kommentar:

1) Som tidligere omtalt i saken kan ikke kommunen kreve at et privat planforslag skal løse et problem som planforslaget ikke utløser. Planforslaget løser de trafikale problemene som oppstår når dette planforslaget gjennomføres. Noe mer kan ikke kommunen kreve i denne sammenhengen.

2) Planforslaget legger opp til at myke trafikanter kan krysse fra fortau o_F1 langs Norheimsvegen inn på gatetun f_GT1 via tre gangveger, G3, G4 og G5. Gatetunet går rett inn på fortau langs Norheimsmarka vegen. Det er derfor ikke behov for tosidig fortau langs den delen av Noreimsmarka vegen som går langs planforslagets sørvestre grense. Når det gjelder kryssing av vegen er det lagt til rette slik at fortauene følger kurven i krysset og det kan tilrettelegges med «sebra striper» dersom dette viser seg nødvendig. Det er imidlertid ikke noe som reguleres på reguleringsplan – nivå.

3) I detaljreguleringsplaner reguleres ikke f. eks. «sebra striper», gatelys, fartshumper eller andre lignende tiltak. Det sagt vil ethvert tiltak i vegen være en forbedring, siden det i dag ikke er noen tiltak.

4) Viser til kommentar i punkt 1. Rådmannen anbefaler at merknad om helhetlige trafikksikringsløsninger sendes til områderegulering for Norheim når dette sendes ut til oppstart, eller til trafikksikringsplan når denne rulleres.

5) Vegbredden er avklart med kommunens samferdselsavdeling. Planforslaget har vært på høring, blant annet hos Kolumbus og fylkeskommunen. Det har ikke kommet tilbakemeldinger om at vegbredden er for smal. Det totale regulerte veganlegget er 10 meter, noe som gjør det 2 meter bredere enn der det er regulert 8 meter veg. I gamle planer er det sjelden de ulike delene av veganlegget er regulert separat, slik at en må ta høyde for at innenfor det regulerte vegarealet skal alle tekniske anlegg ligge, også eventuelle fortau.

Vedlegg:

Planbestemmelser

VEDLEGG 5-11197_10B Illustrasjonsplan retningsgivende

R5096-plankart

planbeskrivelse

ROS

TEKNISK SKISSE

LEDNINGSPLAN REV.A 14.06.2019

VEIPLAN REV.A 14.06.2019

lengdeprofil vei A og B

lengdeprofil vei C

STØYRAPPORT_02-RED

VEDLEGG 4-11197_201229_SOLDIAGRAM

GRUNNUNDERSØKELSER

Oversiktskart grunnboring

BONITERING

ESTIMAT MATJORD

PERSPEKTIVER

SNITT A-C STEINGJERDE

Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Uttalelse fra Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune

Merknader fra Kristian Lindaas

Vedlegg 5, Miljøgater, tiltak.no