

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING PLAN 467-4

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

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 06.05.2021

Statsforvalteren forutsetter at endringen ikke legger mer beslag på offentlig friareal og lekeplass enn gjeldene reguleringsplan, og har ingen vesentlige merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Lekearealet økes noe i størrelse (5-10 m²) gjennom reguleringsendringen. Som det fremgår av plandokumentene ved varsel om oppstart, vil det bli regulert mer friareal ved K2 der det var regulert snuhammer. Noe areal som i kommuneplanen er avsatt til friareal langs adkomstvei (uregulert), vil bli berørt for å sikre at adkomstveien har nok bredde og akseptabel stigningsforhold. Mesteparten av dette arealet er imidlertid skråningsutslag fra veikant, og kan tilsåes. Kommunen anser uansett at økt friareal på høyden er av større kvalitet enn det østvendte friarealet langs adkomstveien.

2. Rogaland fylkeskommune, mottatt 14.05.2021

Rogaland fylkeskommune har ikke vesentlige merknader til den varslede reguleringsendringen.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen.

3. Statens vegvesen, mottatt 18.05.2021

Statens vegvesen har ikke merknader til reguleringsendringen i plan 467 – i Karmøy kommune.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen.

PRIVATE INNSPILL:

1. Bjørn Olav Håland, mottatt 03.05.2021

Ufullstendige planer. Dere kan jeg ikke forholde meg til.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Planforslaget har ligget tilgjengelig på Karmøy kommunes nettsider. Kommunen forutsetter at berørte parter setter seg inn i planutkastet, og eventuelt tar kontakt dersom det er noe som fremstår som uklart eller uforståelig. Merknaden slik den fremstår, kan vanskelig vurderes.

2. Daniel Thomas Schafer, mottatt 04.05.2021

Ser ikke ut til at siste hus får vei til garasjen sin eller til huset sitt i de hele tatt. Innkjøring nede, hvordan blir septiktanken flyttet som ligger i krysset? Hvordan blir krysset opparbeidet mot tomtene? Står ingenting om slike ting her, slik bør vi vite! Byggeperioden hvor lang tid varer den?

Forslagsstillers kommentar:

Det er beregnet tilstrekkelig plass til å kjøre inn i garasje i huset lengst mot sør. Dette er en reguleringsplan, så tekniske detaljer kommer først i byggesaken. Tilkomst til eksisterende boliger vil bli ivaretatt og ikke bli dårligere enn i dag. Byggetid er vanskelig å anslå nå før detaljplaner er utarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Illustrasjonen som følger med er ikke bindende, det er plankart med bestemmelser som setter forutsetningene for utbygging. Det er utbyggers ansvar å sørge for at alle boligene får adkomst til kjørevei (KV1). Dette kan eksempelvis løses gjennom en felles innkjørsel for flere boliger inne på felt B9.

Flytting av eksisterende septiktank er utbyggers ansvar dersom den ikke kan ligge der den er i dag. Septiktanker er ikke et formål som reguleres.

Endelig utforming av vei med tilgrensende arealer avklares i byggesak/teknisk plan, og ikke i reguleringsplanen. Veier skal for øvrig utformes i henhold til kommunal norm.

Denne reguleringsplanen tar kun for seg endring av gjeldende plan. Veianlegget ved innkjøring til din tomt (gnr. 140/90) er flyttet noe nordover, og berører nå tomten i mindre grad enn i gjeldende plan.

3. Svein Jarle Bentsen, mottatt 06.05.2021

Har ingen merknader.

4. Rolf-Arne Osnes, mottatt 10.05.2021

Endring av vegtrase fra det opprinnelige.

Mangelfull tekst i 4 sider (blanke ark) på vedlegg til nabovarselet.

Tidshorisont for utbyggingen.

Forslagsstillers kommentar:

Det ble opplyst i varselet at planen lå tilgjengelig på nett. Det ville der vært mulig å lese eventuelle manglende sider. Tidshorisont er vanskelig å anslå nå før detaljplaner er utarbeidet.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

5. Magne Espeland, mottatt 11.05.2021

Har ingen merknader.

6. Anne Trengereid, mottatt 11.05.2021

For dårlig planlegging ved inn- og utkjørsel da dette er ut på kommunal veg. Masse andre punkter som er elendig planlagt.

Forslagsstillers kommentar:

Avkjørsel er planlagt etter gjeldende normer.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Krysset ut mot Storøyvegen er regulert etter kommunal norm med økte frisktlinjer, bredere vei, annen veigrunn (grøft) på sidene og bedre svingradius. Planendringen er positiv med tanke på inn- og utkjørsel i forhold til gjeldende plan.

Kommunen kan vanskelig kommentere andre punkter når de ikke er spesifisert nærmere i innspillet.

7. Sarunas Andziulis, mottatt 15.05.2021

Som eier av Storøyvegen 6, gnr.140/91, blir jeg berørt som grunneier vil tydelig gi beskjed at planendringen ikke vil bli akseptert.

Det er flere ting jeg ikke er enig i den nye planen:

- a) Vei på østsiden, vei på vestsiden. Kote fra 17 til kote 20. Lekeplass.

Etter planen ble presentert for meg, kan jeg se at de vil like å legge ny vei på tomten min. I "Planbeskrivelsen" er veldig lite informasjon: bredde av vei, lengdeprofil, sproringskurve og stigning.

Når planen først skal endres, må vegen og krysset med fylkesvegen flyttes mot nord, slik at den ligger utenfor min eiendom. Samtidig protesterer jeg sterkt mot at det planlegges ny veg på vestsiden av min bolig bare 3,5 meter fra hushjørnet. På vestsiden har jeg min stue og den viktigste delen av hagen mot vest og sør vil miste store deler av sin verdi, ikke minst fordi vegen vil ligge ca. 1 meter høyere og vil gå "midt gjennom stuevinduet".

Fordi denne nye veien er merket som kommunalvei, må den planlegges og bygges etter strenge regler. Kommunen er vegmyndighet for kommunale veier. Se spesielt vegloven §29: «Byggegrensene skal gå i en avstand på 15 meter fra midtlinje av kommunal vei.»

Slik som prosjektet foreligger nå vil dette redusere min livskvalitet betydelig. Samtidig med at eiendomsverdien på boligen min vil bli kraftig redusert.

Forslagsstillers kommentar:

Det vil bli benyttet ca. 80 m² mindre areal til veg over 104/91 en i forhold til eksisterende plan.

Flyttes avkjørsel for ny bebyggelse på 140/6 lengre nord vil stigningen på vegen overstige gjeldende normer. Flere avkjørsler like etter hverandre på Storøyvegen er heller ikke ønskelig.

Dagens terreng på 140/6 mot vest blir senket til kote 11 og tilpasset terreng på 140/91. Vegen kommer 4,5 meter fra nærmeste hushjørne .

I gjeldende reguleringsplan kan det bygges hus med mønehøyde til kote 17 i en avstand av 4 meter fra grensen til 140/91. I planendringen trekkes bebyggelsen vestover og avstanden til grensen økes til over 10 meter. Selv om byggehøyden økes til kote 20, vil denne plasseringen ikke medføre mer skygge på 140/91 enn i gjeldende plan.

Når en kjøper en eiendom med regulerte nabotomter må det påregnes at disse før eller senere blir bebygde.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

En planendring tar utgangspunkt i gjeldende plan, og hvilke konsekvenser endringen får i forhold til det som allerede er regulert og godkjent av kommunestyret. Forhold slik som at adkomstvei er regulert over din tomt, eller at bygninger som bygges vest for din bolig kan gi skygge på din tomt, gjelder også ved dagens plan. Kommunen gjør først og fremst vurderinger om hvorvidt planendringen gir urimelige, negative følger. Kommunen tar heller ikke stilling til privatrettslige avtaler (om eksempelvis pris) for avståelse av grunn.

Byggegrense mot vei:

Veglovens bestemmelser for byggegrense mot kommunal vei (15 m) er en generell bestemmelse som gjelder der ikke annet er regulert. Det er helt vanlig, og innenfor kommunens egen vegnorm, å regulere byggegrense 3 m fra vei i boligstrøk og ved adkomstveier. Ved større veier er ofte byggegrensen 5 m, eller mer dersom det for eksempel gjelder fylkesveier eller riksveier.

Vei i øst:

Ny adkomstvei i øst vil ved planendring beslaglegge ca. 200 m² av din tomt (regulert kjørevei og annen veggrunn). Veien i gjeldende plan beslaglegger ca. 190 m². Samtidig er det et areal på ca. 20 m² helt i nordøst på din eiendom som i dag er uregulert (men avsatt til friområde i

kommuneplanens arealdel), som nå blir regulert til veiformål. Dette arealet vil du med planendring «miste», men det har også liten bruksverdi for deg slik den ligger.

I gjeldende plan er det ca. 1030 m² av din tomt som kan bebygges (regulert boligformål). Av dette er det ca. 830 m² som ligger utenfor byggegrense til vei, som altså reelt sett kan bebygges.

Med planendringen vil ca. 1020 m² av tomten kunne bebygges (regulert boligformål). Av dette er det ca. 830 m² som ligger utenfor byggegrense til vei, som altså reelt sett kan bebygges.

Ved planendringen vil du altså måtte frastå/selge ca. 10 m² mer av din tomt enn dersom veien ble bygd etter gjeldende plan. Men fordi byggegrenser mm. endres også, vil du få omtrent likt areal som er regulert med byggeformål og som ikke ligger innenfor byggegrenser mot vei. Planendringen gir med andre ord ingen vesentlig endring av din tomt.

Vei i vest:

Veien i vest kommer 4,5 m fra ditt hus, regnet ut fra veikant (kjørebane), eller 3,5 m fra ditt hus, regnet ut fra veigrøft (annen vegggrunn). I gjeldende plan kan det bygges bolig opp til kote 17 inntil 4 m fra din eiendomsgrense (7,5 m fra ditt hus), mens planendringen innebærer at det kan bygges hus opp til kote 20 inntil 12,5 m fra ditt hus. Sol- og skyggediagrammet (eget vedlegg til saken som viser sol- og skyggeforhold ved høstjevndøgn kl. 9, 12, 15 og 18) viser at endringen ikke endrer solforholdene nevneverdig. At en utbygging, uavhengig av planendring eller ikke, vil innebære dårligere solforhold på din tomt, er ikke et forhold som behandles av planendringen. I gjeldende plan kan naboen i vest teoretisk bygge garasje eller andre mindre bygninger inntil 1 m fra nabogrensen din, mens med planendringen vil det ikke kunne bygges noe nærmere enn 9 m fra din eiendomsgrense i vest (7,5 m helt i sør ved lekeplass). Ny vei og tomter i vest vil legges på ca. kote 11, det samme som din vestside av huset. Etter varsling av oppstart, er det lagt til et tillegg i planbestemmelse § 22 (markert med fet skrift under):

*«Området kan bebygges med inntil BYA=27 % av tomtas nettoareal i tre etasjer. Garasje, uthus/boder regnes med i utnyttelsesgraden. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader. Flate tak tillates. Dersom skrått tak skal mønehøyde ikke overstige kote 20, og gesimshøyde kote 17. Dersom flatt tak skal gesimshøyde ikke overstige kote 20, **der inntil 60 % av arealet i 3. etasje kan overbygges.** Felt B9 skal ha adkomst via KV1.»*

Bestemmelsen sikrer at en tredje etasje (ved flatt tak) kun utgjør 60 % av arealet i underliggende etasje. Dermed vil 40 % av bygningsarealet ha maks høyde ca. kote 17, slik som i gjeldende plan, samtidig som bygningene er trukket lenger vekk fra din eiendom.

Kommunalsjef teknisk anser dermed ikke at planendringen i seg selv gir deg verre eller urimelige forhold på din tomt.

Den planlagte veien i vest vil grense til din tomt, men det er en liten vei beregnet til 4 boliger totalt, der kun 2 kan påregnes å ha innkjørsel rett vest for ditt hus. Trafikkbelastningen vil være liten. Sørøver for ditt hus vil din egen hage og regulert lekeplass sikre at ikke nye bygg blir oppført.

Lekeplass:

Lekeplassen er regulert i gjeldende plan, og den er bebygd. Dersom kommunen ved byggesaksbehandling finner at lekeplassen ikke oppfyller krav til lekeplass, kan det ved byggesøknad settes krav om oppgradering av lekeplassens innhold.