



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
026/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.02.2022
024/22	Kommunestyret	07.03.2022
	Kommunestyret	

Plan 443-1 - sluttbehandling - Dalen - endring - Dalabrekkeå 85/35 mfl - detaljregulering

Karmøy kommuneens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar reguleringsendringen for Dalen – Dalabrekkeå gnr. 85/35 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.09.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg teknisk og miljø - 15.02.2022 - 026/22

1. Kommunestyret vedtar reguleringsendringen for Dalen – Dalabrekkeå gnr. 85/35 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.09.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.02.2022:

Behandling:

Vikshåland (SP) fratrådte som inhabil, jf fvl § 6.1.

8 representanter til stede.

Innstillingen vedtatt med 6 stemmer mot 2 stemmer (KL 1, KRF 1) for Haglands forslag.

Vikshåland tiltrådte. 9 representanter til stede.

HTM- 026/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar reguleringsendringen for Dalen – Dalabrekkå gnr. 85/35 mfl. med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 28.09.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 07.03.2022:

Behandling:

Habilitet

Vikshåland (SP) viste til at hans foreldre ble direkte berørt av tiltaket, og er å anse som inhabileter fvl. §6-1.

Vikshåland (SP) fratrådte.

41 representanter til stede før realitetsbehandling av saken.

Grindhaug (KRF) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken utsettes.

Utfordringen med skygger hele året for eksisterende bolig 85/45 bes vist på vår «digital tvilling» før beslutning gjøres.

Votering:

Saken ble enstemmig utsatt.

Vikshåland (SP) tiltrådte.

42 representanter til stede før behandling av sak 25/22.

KST- 024/22 Vedtak:

Saken utsettes.

Utfordringen med skygger hele året for eksisterende bolig 85/45 bes vist på vår «digital tvilling» før beslutning gjøres.

Saksfremstilling

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 - Dalabrekkå, 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, Dalabrekkå, er smal de første 70 m i fra fv. 4820. Bredden varierer fra ca. 3,2 m. til 4 m. asfaltert vegbredde. Det er rundt 45 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 adkomstveg 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 felles lekeplass, parkering og renovasjon.

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

Endringer i planforslaget siden forrige politiske behandling

Det er gjort noen endringer i planforslaget fra forrige politiske behandling. Boligene i rekken i nord, mot eiendom 85/45, er senket med en meter, til 8 meter mønehøyde og to av boligene har fått fastsatt møteretning i vest/øst retning. Dette er sikret i arealplankart og med bestemmelser:

§ 13. Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 8 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygningers høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.

§ 24. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal bebyggelsen ha maks takvinkel på 25 grader og møneretning skal være øst-vest.

Under befaring ble det stilt spørsmål om vegrett og regulering av dagens veg, som er en del av eiendom 85/49 i dag. Dette er privatrettslige forhold og har ikke noe med reguleringsplanprosessen å gjøre. Men det er gjort en privat avtale med eier av 85/49 om et makebytte. Utbygger får eiendomsretten og areal for å anlegge ny veg inn til området, mot at eiendom 85/49 får en del av utbyggers boligeiendom til parkeringsplass, og tinglyst rett til å benytte ny veg. Dette er også sikret i bestemmelsene. Regulert byggegrense er derfor flyttet litt nordover.



Figur 2: Ny parkeringsplass til eiendom 85/49.

Tilpasning til omkringliggende bebyggelse:

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

I redegjørelsen står det: «For å samspille med eksisterende bebyggelse, ønsker vi å bygge små volumer tilsynelatende tett og tilfeldig. Og skape nye organiske rom mellom disse, terreng og eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen viderefører elementer i materialbruk, volum og takformer, samtidig som de får nye moderne uttrykk som kontrast til omgivelsene. Husene holdes lave, med 2 etasjer, med små hager. Dette både for å skyggelegge minst mulig, samt å harmonisere med øvrige tomter og hus».

Det er lagt til grunn en liten variasjon i høyde på bebyggelsen, som illustrert i vedlegget *perspektiver*. Maks mønehøyde skal ikke overstige 8m og maks gesimshøyde skal ikke overstige 6m, dette er ivarettatt i planbestemmelsene.



Figur 3: Perspektiver på planlagt bebyggelse.



Figur 4: Perspektiver på planlagt bebyggelse.

I tillegg ligger det vedlagt en redegjørelse angående solforhold. I redegjørelsen står det også: «På bakgrunn av dialog og befaring har vi vurdert og revidert bebyggelsen høyde mot nabo 85/45. Den viste bebyggelsen vil ha en gesimshøyde på maksimalt 6 meter fra planert terreng, med eventuelle møneretning i hovedsak øst-vest og med slak takvinkel som ikke kaster skygge på overnevnte naboeiendom». Illustrasjoner på ny planlagt bebyggelse, kan ses i figur 3 og 4 over.

I revidert soldiagram som ligger vedlagt, er det vist tre senarioer – dagens situasjon, en situasjon i forhold til den gjeldende regulering, samt deres forslag til regulering. Når det gjelder dagens situasjon er det vist en sammenhengende vegg, som er dagens hekk. En hekk vil kanskje være noe luftigere enn en heltrukket vegg, men viser at denne kaster en del skygge nordover. Men, en hekk kan trimmes, klippes og kan tas bort om det er ønskelig.

Ved dagens regulering kan man bygge boliger som skal tilpasses den generelle bygningsformen i omgivelsene og utnyttningen av den enkelte tomt skal ikke overstige det som er vanlig i strøket, jf. §§ 2 og 3 i bestemmelsene. Dette er ikke konkrete bestemmelser, men baserer seg på skjønn. Det finnes ulike størrelse på tomtene og ulike boliger med ulik høyden i strøket.



Figur 5: Dagens situasjon med hekk og utbygging etter dagens reguleringsplan, vist ved vår- og høstjevndøgn kl. 12.00.

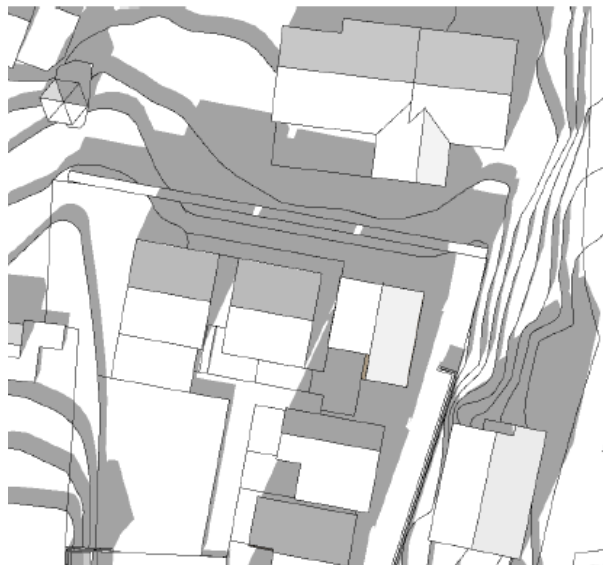
I plan og bygningslova er det hjemlet maks gesimshøyde 8 meter og mønehøyde maks 9 meter, og bygg over dette må hjemles i kommuneplan eller reguleringsplan. I Karmøy kommune har vi fastsatt en annen høyde i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I områder avsatt til byggeområder for boliger der det ikke stilles krav til plan, er det i punkt 8. b beskrevet at bebyggelsen ikke skal ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Og i punkt 8. c står det at bebyggelsen ikke skal ha en tomteutnyttelse over BYA=40%.

Det reviderte forslag til reguleringsplan kaster fremdeles sol på eiendommen i nord, gnr. 85/45. Denne eiendommen er den som blir mest berørt av utbyggingen og får forringet solforhold ved vår- og høstjevndøgn. Eiendommen ligger 2-3 meter under eiendommen som reguleres og som ønskes bygget ut. På eiendommen er det i dag 4 terrasser, 3 i sør og en i vest.

Revidert soldiagrammet viser at ved vår- og høstjevndøgn (21. mars og 21. september) vil sørsiden (sørøst) av eiendommen ha morgensol frem til rundt kl. 13. Terrassen i vest vil få ettermiddags og kveldsol fra kl. 12. Denne terrassen blir ikke berørt av planlagt utbygging, solforholdene her blir de samme som det er i dag. Under viser diagrammene for kl. 12, som viser sol på sørøst-siden og vestsiden av huset, og kl. 18.00, som viser kveldssol på vestsiden av huset. På soldiagrammene under er også hekken lagt inn, som viser at denne kaster skygge øst på tomten.



Figur 6: Utbygging av området etter planforslaget ved vår- og høstjevndøgn kl. 12.00 til venstre og kl. 18.00 til høyre. Eksisterende hekk er også illustrert på soldiagrammet.



Figur 7: Solforhold ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00. I dette tidsrommet er det sol på øst- og vestsiden av



Figur 8: Eiendommen sett ovenfra.

Oppføringen av planlagt bebyggelse vil kaste skygge på sørsiden av huset i tidsrommet mellom ca. kl. 13-17. Eiendommen som huset står på er på 1400m² med tre terrasser i sør og en i vest. Men på grunn av størrelsen på tomten vil eiendommen ha solfylte områder på ulike steder og tidspunkt gjennom dagen. Det er 10 meter avstand fra planlagt bebyggelse til husveggen til gnr. 85/45 og 4 meter fra eiendomsgrensen.

Det er også utarbeidet to alternative forslag. Det ene forslaget er å forskyve boligene i nord sammen, og flytte dem mer mot øst. Dette gjør at terrassen og hagen i vest får sol litt tidligere, men er marginalt. Det andre alternativet viser hva som skal til for at alle 4 terrassene skal få sol, slik dagens situasjon er. Alternativet ville vært å gå ned en boenhet i planen, til 5 boliger i nord og øst, og flyttet boligene helt inntil lekeplassen. Å redusere boenhetene i planen med ytterligere en enhet, er ikke ønskelig, da tetthetskravet heller ikke oppnås med ønsket bebyggelse (6 boliger). For full versjon se: *Alternativt forslag 1 og 2.*





Figur 9: Alternative forslag til plassering av bebyggelsen og som viser hva som skal til for at alle terrassene skal ha solforhold slik som dagens situasjon.

Uteoppholdsareal:

I lekeplassnormen er kravene til leke- og uteoppholdsareal (fellesarealer i boligområder):

«Områdene skal være solvendte og være skjermet for vind og kaldluft. 50 % av arealet skal være solbelyst ved høst- og vårjevndøgn (21. mars/ 21. september) tidlig ettermiddag, dvs. kl. 15.00. Områdene bør ha fem timer sol pr. dag ved høst- og vårjevndøgn. Utearealene bør ikke være utsatt for støy og annen forurensning. Støy skal ikke overskride 55 dB(A)».

For private areal for hver boenhet er kravene:

«I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på min. 8 m²»

«Uteplassen bør ha gode solforhold og ikke vende ensidig mot nord/nordøst. Det bør tilstrebes at alle uteplasser har 5 timers sol ved vår- og høstjevndøgn. Uteplassen bør skjermes mot sjenerende innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter. Det bør tilrettelegges for gode utsiktsforhold».

Kommuneplanen sier at det skal være 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 i reguleringsplanen.

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, som sier at dybden skal være 10 meter, men kan tillates ned i 6 meter. Men alle har uteareal på bakkenivå i sør og i vest og i planforslaget er hagedybden 4 meter. Alle de planlagte boligene får både morgensol og kveldssol.

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 lufteventil.

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 og felle uteoppholdsareal 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 rynkerose som er en høyrisiko art og utløser krav om tiltak. De fremmede artene som er funnet er vist i figuren under.

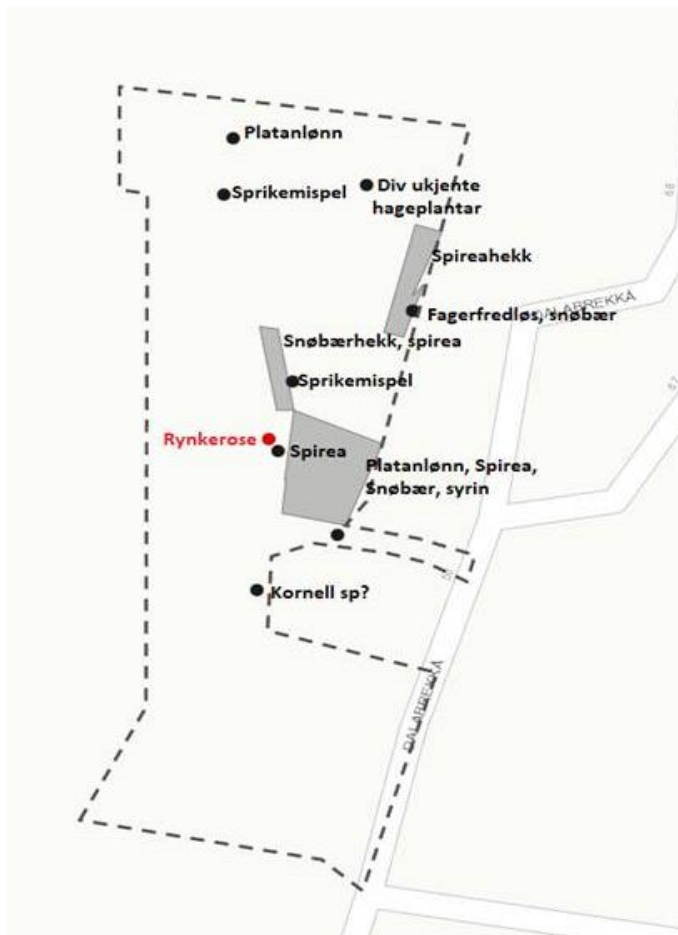
Det er lagt inn følgende planbestemmelser for å ivareta at disse artene ikke får spre seg i

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 kjørevege 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:

1. Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 18.05.2021 – sak 061/21, og følgende vedtak ble fattet:

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.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 28.05.21 – 16.07.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 16.06.2021
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 06.07.2021
3. Statens vegvesen, mottatt 30.06.2021

B: Private merknader og organisasjoner:

1. Torill Osen Osnes og Nils Olaf Osnes, mottatt 13.06.2021
2. Knut H. Skeisvoll, mottatt 16.06.2021
3. Irene Våge, mottatt 14.07.2021
4. Trond Larsen, mottatt 14.07.2021
5. Bjarne Vikshåland, mottatt 16.07.2021

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

2. Planen ble 2.gangsbehandlet i hovedutvalg teknisk og miljø den 28.09.2021 – sak 110/21, og følgende vedtak ble fattet:

HTM- 110/21 Vedtak: Saken utsettes for befaring.

3. Planen ble 2.gangsbehandlet på ny i hovedutvalg teknisk og miljø den 26.10.2021 – sak 116/21, og følgende vedtak ble fattet:

Plan 443 sendes tilbake til administrasjonen for bearbeiding.

På bakgrunn av flere merknader fra naboer, ang. solforhold, ønsker HTM at planen endres slik at alle berørte naboer, etter utbygging av planen, har solforhold som tilfredsstillende gjeldende kommunalteknisk norm pkt. 5.2.5.

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at det er et vanskelig område å få til alle kravene som man skal ha i en reguleringsplan. Det er motstrid mellom overordnede myndighet om ønske om en høyere tetthet, mens naboene ønsker mindre boliger da det forringer solforholdene. Tomtene for utbygging ligger på en høyde og det er naturlig at nybygg her vil medføre endring av stedets karakter, både med tanke på solforhold og innsyn/utsyn. Fra starten av planarbeidet var Kulturavdelingen til Rogaland fylkeskommune opptatt av kulturminnene i området og siktlinjer knyttet til Avaldnes-kirken. Dette la noen føringer på utformingen av området.

Naboene, spesielt i nord, mister mye av solen ved vår- og høstjevndøgn. Rådmannen har likevel kommet frem til at det er en akseptabel løsning da den berørte eiendommen er av stor størrelse, der det er flere uteområder med sol på ulike tidspunkt gjennom dagen, og at kravene til solforhold dermed er oppfylt. Mye av innspillene er i forhold til gjennomføringen av tiltaket, og blir tatt i prosjekteringsfasen i byggesaken.

Vedtaket fra HTM, sak 116/21, ønsket at naboene har tilfredsstillende solforhold etter punkt 5.2.5 - *Boligen og privat uteplass*, i kommunens lekeplass norm. Den sier:

«En god privat uteplass betyr mye for kvaliteten til en bolig. Alle boliger skal ha tilgang til privat uteareal – balkong, terrasse eller hage. Uteplassen bør ha gode solforhold og ikke vende ensidig mot nord/nordøst. Det bør tilstrebes at alle uteplasser har 5 timers sol ved vår- og høstjevndøgn. Uteplassen bør skjermes mot sjenerende innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter. Det bør tilrettelegges for gode utsiktsforhold.»

Hver boenhet skal ha en skjermet privat uteplass, og hvor det tilstrebes å ha 5 timer sol ved vår- og høstjevndøgn. Rådmannen ønsker også å presisere at kravene til privat areal er minimum 8 m², jf. 5.3.1 Arealkrav pr. boenhet i kommunalteknisk norm. *«I tillegg skal hver boenhet ha en privat skjermet terrasse/balkong/hage på min. 8 m²».*

Eiendom 85/45 har i dag 4 etablerte terrasser og to av disse vil ha 5 timer, eller mer, med sammenhengende sol ved vår- og høstjevndøgn. Rådmannen mener dette tilfredsstillende kravene til privat uteplass etter pkt. 5.2.5. Slik eier påpeker i merknaden, ville planforslaget ikke tilfredsstillende krav til uteplass om eiendommen vært en del av reguleringsplanen. Eiendommen har flere solfylte plasser på tomten som har 5 timer sammenhengende sol og som er solbelagt kl. 15. Privat uteareal ville blitt etablert her, om eiendommen skulle vært en del av reguleringsplanen. Ved revidert forslag har to av terrassene 5 timer eller mer med sammenhengende sol. Østsiden har gode solforhold på morgen til tidlig ettermiddag, mens

vestsiden har sol fra kl. 12 til helt til kvelden.

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 28.09.2021, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 28.09.2021

Vibeke Vikse Johnsen

Sign.

Vedlegg:

Planbeskrivelse 443-1

Arealplankart

Planbestemmelser 443-1

ROS-analyse Dalabrekkå

Perspektiver

Arkitektonisk redegjørelse BHB

Soldiagram

Redegjørelse for solforhold

Situasjonsplan

Alternativt forslag 1

Alternativt forslag 2

Skisse til teknisk plan

Notat til teknisk plan

Plan- og profiltegning veg

Avtale Irene Våge - Dalabrekkå 60 - Signert

Signert avtale Dalabrekkå 67 - Overvannsledning

Merknadsvurdering

Uttalelse - fra Rogaland fylkeskommune

Uttale - fra Statsforvalteren i Rogaland

Uttalelse fra Statens vegvesen

Merknad fra Torill Osen Osnes og Nils Olaf Osnes

Merknad fra Knut H. Skeisvoll

Merknad fra Irene Våge

Merknad fra Trond Larsen

Merknad fra Bjarne Vikshåland

Gjeldende reguleringsplan r443

Oversiktskart