

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

Planendring – Plan 443-1 Dalabrekkå gnr. 85/35 mfl.

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

Innhold

VED 1.GANGSBEHANDLING:	2
OFFENTLIGE INSTANSER:	2
1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 16.06.2021	2
2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 06.07.2021	2
3. Statens vegvesen, mottatt 30.06.2021	2
PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:	3
1. Torill Osen Osnes og Nils Olaf Osnes, mottatt 13.06.2021	3
2. Knut H. Skeisvoll, mottatt 16.06.2021	3
3. Irene Våge, mottatt 14.07.2021	4
4. Trond Larsen, mottatt 14.07.2021	4
5. Bjarne Vikshåland, mottatt 16.07.2021	4
VED PLANOPPSTART:	5
OFFENTLIGE MYNDIGHETER	5
1. Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen, 24.04.2020	5
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 1, 22.04.2020	6
3. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 2, 25.05.2020	6
4. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 3, 30.09.2020	7
5. Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvaltaren), 09.05.2020	8
6. Statens vegvesen, 18.05.2020	8
7. Mattilsynet, 20.04.2020	9
PRIVATE OG ORGANISASJONER	9
1. Torill Osen Osnes, på vegne av alle beboere i Peder Skeievegen 39, gnr. 85, bnr. 45, 10 og 101, 11.05.2020	9
2. Knut Harald Skeisvoll, gnr. 85, bnr. 9, 17.05.2020	10
3. Bjarne Vikshåland, gnr. 85, bnr. 208, 20.04.2020	11
4. Bjørn Olav Nordskog, gnr. 85, bnr. 145, 15.05.2020	12
5. Leif Ernst Rødde, gnr. 85, bnr. 126, 18.05.2020	12
6. Solfrid Liknes, gnr. 85, bnr. 110, 04.04.2020	12

VED 1.GANGSBEHANDLING:

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 16.06.2021

Fylkesrådmannen er positiv til at området blir fortettet. I varsel om oppstart pekte fylkesrådmannen på at området ligger sentralt og at en derfor bør legge til rette for forholdsvis høy tetthet, og minimum tetthet på 3 boliger/dekar. Gitt terrengmessige forhold, ønsket om å beholde SEFRAK – bygningen og omlegging av dagens veg, har fylkesrådmannen ingen vesentlige merknader mot den boligtettheten som nå er foreslått. Fylkesrådmannen gir likevel **faglig råd** om at krav til minimum antall boliger blir forankret i bestemmelsene.

Det viser også til den korte avstanden til skole og offentlige funksjoner, og fylkesrådmannen ber kommunen vurdere om parkeringen kan reduseres.

Rådmannen sin vurdering:

Det legges inn bestemmelse om minimum 6 boliger innenfor BK3:

«§ 11. I området kan bebyggelsen bestå av frittliggende eneboliger, rekkehus og kjedehus med tilhørende anlegg. Det skal føres opp minimum 6 boenheter innenfor BF3».

Parkeringsdekningen er satt etter kommunens norm som er 1,5 plasser per bolig.

Parkeringsplassen skal også fungere som oppstillingsplass for brannbil ved behov.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 06.07.2021

Planforslaget legger opp til en tetthet på 2,9 boliger/daa. Statsforvalteren påpeker at de ved oppstarts anbefalte å legge til rette for høyere tetthet enn minimumskravet i regionalplanen. Bestemmelsen til planen mangler krav om minimum antall boliger. Statsforvalteren har et **faglig råd** om at tettheten sikres i bestemmelsene. De har også et **faglig råd** om å redusere parkeringsdekningen.

Rådmannen sin vurdering:

Viser til rådmannens kommentar i merknaden til Rogaland fylkeskommune over.

3. Statens vegvesen, mottatt 30.06.2021

Statens vegvesen skriver at ved planområdet er det fylkesveg 4820 og at planendringen ikke endrer på tilkomst fra Dalabrekka (*vegnavn*). Drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på fylkesvegen må skje i dialog med vegmyndighetene.

Rådmanne sin vurdering:

Tatt til etterretning.

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Torill Osen Osnes og Nils Olaf Osnes, mottatt 13.06.2021

De nye byggene kommer svært tett på uteplssen og innsynet som oppføringen fører med seg vil føre til stor grad av sjenanse. Den store høyden på byggene, som også vil stå på en topografisk høyere tomt, vil forsterke denne sjenansen. Særlig skadelidende blir de i forhold til solforhold som vil forringe bokvaliteten. Deres fire terrasser er plassert på sørsiden av huset og er hyppig i bruk, men uten sol vil terrassene miste sin hensikt og fører til at de ikke kan bruke eiendommen som tidligere. De viser til at soldigrammet viser deres bekymring for stort tap av solforhold og at figur 1 i merknaden viser dette. De viser også til bestemmelsene i reguleringsplanen: «§ 15. Boliger skal ha soleksponert uteplass. Uteplasse skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15».

De skriver at det oppleves som svært urettferdig at etableringen av nye boliger i nabolaget skal frata dem rettigheter som er listet som krav i reguleringsplanen for de nye boligene. De ønsker også at utvalget/politikerne kommer på befaring for å se på eiendommen.

Rådmannen sin kommentar:

Når det i etablerte boligområder oppfordres til fortetting vil det alltid medføre en endring i strøket slik det er i dag. Fra fylkeskommunen og Statsforvalteren sin side ønsker de en høyere tetthet av boliger enn planen legger opp til (minimum 6 stk). Kravene til solforhold er listet opp under *Uteoppholdsareal* i saksfremlegget. Det er også i kommunalteknisk norm om leke- og uteoppholdsareal krav til private hager på 10 meter dybde, eller 6 meter der det er mye sol, for rekke-, kjede-, småhusbebyggelse. Det er mange krav som skal inn i en plan og ofte må noen krav avvike fra andre krav. Dybden på hager vil i dette kravet ikke tilfredstille kommunal norm. Det vises til bestemmelsene om at boligene skal ha soleksponert uteplass. Minstekravene til uteplassen er 8 m², og det er disse arealene som skal være soleksponert. I tillegg skal fellesarealer som lekeplass og uteoppholdsareal tilstrebe å ha sol på 50% av arealet i 5 timer ved vår- og høstjevndøgn.

Eiendommen er på 1405m² pluss ca. 60 m² hageareal i øst og har flere uteplasser. Uteplassene og hagen er soleksponert til ulike tider gjennom dagen og tilfredsstiller kravene til sol. Rundt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn vil terrassene på sørsiden være i skyggen, mens hagen i vest og i øst vil være solfylt på dette tidspunktet. Politikerne kan anbefale at saken utsettes for befaring om de ønsker dette.

2. Knut H. Skeisvoll, mottatt 16.06.2021

Det viser til den arkitektoniske redegjørelsen og at planlagt bebyggelse skal passe til det gamle uttrykket og stedets karakter. Det påpekes at det er foretatt riving av et gammelt salteri som er blitt erstattet av et leilighetsbygg som ikke passer inn i området. Planforslaget erstatter hus i dårlig stand og uten historisk kvalitet, men de ligger slikt i terrenget at de ikke er til utilbørlig skade for naboer og bomiljø i området. Det viser til at naboeiendommer blir skyggelagt av planlagt utbygging og at det blir feil å tillate at utbyggingen påfører naboer en soldekning som er langt under det som kreves i det omrøkte planområdet. Selv om antall boenheter er redusert og noe endret er det fremdeles ikke et tiltak som de kan godkjenne.

Rådmannen sin kommentar:

Viser for øvrig til svaret i merknaden til Torill Osen Osnes og Nils Olaf Osnes over. Det er vanskelige forhold med mye helning og en bratt veg i området i dag. Det er mange krav som skal inn når det utarbeides et planforslag. Minimumskravene i loven sier at boliger ikke skal plasseres nærmere eiendomsgrensene enn 4 meter. Er det bygg over 9 meter skal man ha halve husets høyde i avstand fra eiendomsgrensen.

For boligene som er like øst for planområdet ligger disse på en lavere høydekote (ca. 8 moh) enn tomtene for utbygging (ca. 11 moh). Det er ingen av de nærmeste naboene i øst som har påpekt solfoholdene i sine merknader. Et av husene som blir revet står også lenger ut på tomten, enn de nye boligene.

3. Irene Våge, mottatt 14.07.2021

Viser til at planforslaget har regulert inn kjørevege over en del av eiendommen (85/49), hvor eiendommene som bygges ut har bruksrett over eiendommen. Det påpekes at det ikke er gjort noen avtale om endring av tomt/vei.

Rådmannen sin kommentar:

Et slikt forhold er privat og må tas mellom grunneier og utbyggere. Reguleringsplanen er likevel avhengig av en slik avtale for å få realisert planen, ved å bygge ut vegen/perkeringen slik det er regulert. t

4. Trond Larsen, mottatt 14.07.2021

Er ikke direkte berørt av utbyggingen, men bor i området og ønsker å komme med en merknad på renovasjonsområdet. Han informerer om rotteproblemer de har i vinterhalvåret på deres tomt. Det er et problem de har hatt over lengre tider og har forsøkt å bli kvitt problemet. Han viser til plasseringen av renovasjonsområdet at de blir en stor oppsamling av dunker på en plass og at det er en avstand på ca. 140 m. t/r fra boligene. Han skriver at om det går hull på en slik dunk og om det blir gjort ansvarlig renhold i fellesanlegget som ved privat, gjenstår å se. Men mener at fellesanlegg tiltrekkes seg rotter.

Rådmannen sin kommentar:

Det er visse krav for henting av avfall. Avfallet skal stå ved kjørbare veg og skal stå minimum 5 meter i fra vegen. Et renovasjonsareal måtte likevel bli satt av til søppeldunker slik at beboerne kan stille dunkene sine opp langs vegen. Vegen er smal i dag og det kunne blitt farligere situasjoner om dunkene ble plassert rett i vegen. Når det er snakk om mer konsentrerte boligområder, ønsker renovasjon at dunkene skal samles i fellesløsninger slik at det ikke blir så mange dunker. Det er også vedtatt at kommunen skal få nye dunker og at det blir flere dunker per bolig. Det kan da bli opp mot 30 dunker for de nye boligene pluss 10 for de eksisterende. Det blir brukerne av renovasjonsområdet som må holde området rent og ryddig.

5. Bjarne Vikshåland, mottatt 16.07.2021

Viser til siktlinjen fra kjørevegen som berører eiendommen hans. Forslagstiller skriver i planbeskrivelsen at de går klar muren på eiendommen 85/208. Men at det ikke er tilfelle og beror nok på en misforståelse. Det er også bekreftet av utbyggers representant. Mur og

beplantningen må fjernes og de er lovet en orientering om hvordan dette kan løses. Han håper at dette blir løst på en akseptabel måte for dem.

Videre viser han til renovasjonsanlegget og plasseringen av denne tett opp til deres garasje og veranda. Det virker ulogisk å plassere anlegget så langt unna boligene. Det vises til at fellesløsninger vil medføre både lukt og sjeanse for dem om det ikke holdes orden og godt renhold, i tillegg til brannfare. Ønsker derfor en alternativ plassering av renovasjonsanlegget lenger borte. Dersom det ikke er mulig å flytte det, må det bygges skur med brannmotstand i tak og vegger mot sør og vest. Og forutsetter at anlegget ikke plasseres nærmere eiendommen hans enn det som er vist i «Utomhusplanen». Ønsker at det skal være en vannslange i umiddelbar nærhet og denne kan plasseres på Dalabrekkå 42.

Rådmannen sin kommentar:

Oppbyggingen av mur/beplantning igjen blir mellom utbygger og grunneier. Det er brukt Statens vegvesen (SVV) sin håndbok N100 med en frisikt på 3x20m, som er mindre enn kommunens anbefaler, slik at inngrepet i eiendommen skulle bli mindre (Kommunens krav er 4x25m).

Når det gjelder renovasjon, se svaret til Trond Larsen over. Det er også i planbestemmelsene lagt inn:

*«§ 17 Området skal tilrettelegges for -og benyttes til- oppstilling av renovasjonsdunker og for innsamling av avfall med renovasjonsbil. Samleplassen **skal være skjernet/innbygget** og ha belysning».*

VED PLANOPPSTART:

OFFENTLIGE MYNDIGHETER

1. Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen, 24.04.2020

1. Boligfortetting er i tråd målsettingene i regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Tettheten bør være minimum 3 boliger pr dekar. Fylkesrådmannen vil peke på at planområdet ligger i kort avstand til Avaldsnes sentrum og også tett inntil kollektivakse. Dette er moment som taler for å vurdere en høyere tetthet enn minimumskravet.
2. I tillegg til boligtetthet vil fylkesrådmannen særlig nevne krav til størrelse og kvalitet for felles uteoppholdsareal og lekeplasser og forutsetter at disse temaene blir ivaretatt i tråd med retningslinjer i regional plan for areal og transport på Haugalandet. Det vil også være viktig å sikre trygg adkomst for gående til sentrum og østover til friområder langs sjøen.

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 registreringen, 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.

1. Tidligere arkeologiske undersøkelser og funn langs denne delen av Karmsundet har blant annet avdekket en rekke bosetningsspor fra steinalder og opp til historisk tid (bl.a. id 65606, 54165 og 14705), i tillegg til at det ligger flere mektige gravmonumenter langs denne delen av Karmsundet (bl.a. Avaldsnes id 262696, Reheia id 34378 og Grønhaug id 72135).
2. Riksantikvaren er i gang med å utarbeide et register over kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Norge (KULA). Rapporten med 17 kulturhistoriske landskap i Rogaland er sendt ut på offentlig høring, blant annet til Karmøy kommune, med høringsfrist 15. september. Registeret skal være et kunnskapsgrunnlag og signalisere tidlig og tydelig hvilke landskap det må tas særlige hensyn til i areal- og sektorplanlegging. Intensjonen er å bidra til en god forvaltning av landskap generelt og disse nasjonalt viktige landskapene spesielt.
3. Den varslede reguleringsplanen ligger innenfor ett av landskapsområdene som er foreslått som KULA-landskap i Rogaland, «Avaldsnes – maktsenter i leia mot nord». I dette området inngår kulturminnene på Avaldsnes, Reheia og skipsgravene langs Karmsundet som hovedgrunnlaget for at området er pekt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Avaldsnesplatået med Olavskirke ligger øst for planområdet. Her ligger gravmonumenter, bosetningsspor og kulturmiljøer knyttet til tidligere høvdingedømmer og kirkemakt tett omkring Olavskirken, og området har høy nasjonal verdi. Nordvest for planområdet ligger Reheia, Norges største monument fra bronsealderen som er unik også i internasjonal sammenheng. Den moderne bebyggelsen som ligger mellom disse to kulturmiljøene fører i dag til at viktige siktlinjer er brutt, og det er bare noen steder en fortsatt kan oppleve den visuelle sammenhengen mellom de forhistoriske maktsentraene på Avaldsnes og Reheia.
4. Varslet planområde ligger bare om lag 250 meter fra det automatisk freda kulturmiljøet på Avaldsnes, og i siktlinjen mellom Olavskirken og de monumentale gravmonumentene på

Reheia. Landskapet er sårbart for store bygninger og høye installasjoner som vil kunne bryte med viktige siktlinjer og sammenhenger i landskapet. Fylkesrådmannen understreker viktigheten av at planforslaget ivaretar de viktige siktlinjene mellom Reheia og Avaldsnes som er nasjonalt verdifulle kulturmiljø. Dagens bebyggelse preges av frittliggende eneboliger i tradisjonell utforming. Rekkehusene må ikke få en dominerende utforming med tanke på materialvalg og fargebruk, men tilpasses eksisterende bebyggelse slik at de underordnes de nærliggende kulturmiljøene.

5. Planforslaget inneholder for få opplysninger til at vi kan gjøre en endelig vurdering ut fra tilsendt materiale. Maksimum byggehøyde er oppgitt til 9 meter, dette er en del høyere enn dagens boliger og kan bli vurdert som for høyt med tanke på bevaring av sammenhengen mellom Reheia og Avaldsnes. Vedlagte skisseforslag viser at byggene har en kombinasjon av skråtak og flatt tak/ takterrasse og stående kledning. På grunn av nærheten til det automatisk freda kulturmiljøet må vi ha bedre grunnlag for å vurdere den visuelle innvirkningen byggene vil få for dette. Vi ber om at det utarbeides visualiseringer av planlagte bygg sett fra Reheia og sett fra Olavskirka på Avaldsnes for å vurdere dette nærmere.
6. Fylkesrådmannen signaliserer allerede nå at de planlagte byggehøydene kan bli vurdert som for høye. Dette kan gi grunnlag for innsigelse til detaljreguleringsplanen når den kommer på offentlig ettersyn.
7. Vi påpeker at en i det videre planarbeidet må ta hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet og at byggenes utforming tilpasses hensynet til kulturmiljø og de kulturhistoriske sammenhengene i landskapet.

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 Dalabrekkå, gnr 85 bnr 4 m.fl., i Karmøy kommune.

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, etterspurte visualiseringar som viser dagens situasjon og framtidig situasjon med oppførte bygg. Dette for å ha eit betre grunnlag for å vurdere om byggehøgde, volum osv, kunne verke utilbørleg skjemmande ovanfor kulturvernområdet på Avaldsnes.

Etter vår vurdering vil den planlagte fortettinga i Dalabrekkå ikkje ha nokon utilbørleg skjemmande verknad på 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

1. Planforslaget må være i tråd med føringer gitt i gjeldende kommuneplan, Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP – Haugalandet) og Rikspolitiske retningslinjer for å styre og unges interesser i planleggingen.
2. Felles uteoppholdsareal og lekeplasser skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og trafikkikker adkomst og være skjermet fra trafikk, forurensing og støy. Viser også til arealkrav til nærlekeplass og kvartalslekeplass i ATP –Haugalandet.
3. Gjør oppmerksom på at krav til tetthet er min. 3 boliger/dekar ifølge ATP – Haugalandet. Pga. nærhet til sentrum og kollektiv-tilbud ligger det til rette med høyere tetthet.
4. Oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

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 bolig /daa.
4. Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

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

6. Statens vegvesen, 18.05.2020

1. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikkikkerhet og framkommelighet skjer i dialog med Rogaland fylkeskommune.
2. Fremhever viktigheten av tilrettelegging for trygg skoleveg samt trafikkikker løsninger for renovasjon og varelevering
3. Generelt innspill vedrørende krav til planarbeid.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til orientering.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Tatt 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:

Tatt 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.

1. Mener rekkehusbebyggelsen vil føre til vesentlig dårligere lys- og solforhold for nærliggende eiendommer. 9 m høyde på rekkehusene vil innebære at de mister all tilgang på sol på sørsiden av deres eiendom, og terrassene vil ikke brukes uten sol. Videre vil innsynet oppføringen fører med seg føre til stor grad av sjenanse. Oppføringen vil ha dramatiske konsekvenser og medføre betraktelige ulemper for eiendommen, både i form av utnyttelse og verdi. De mener på bakgrunn av dette at oppføringen vil stride mot pbl. § 29-4 som skal sikre at byggverk får en hensiktsmessig plassering på tomten og herigjennom sikre at naboeiendom ikke blir unødig skadelidende mht. lys og luftighet mellom eiendommer.
2. Tilhørende sjøtomt på bnr. 101, med historiske Dalen brygge, er mye brukt, spesielt på solrike dager. Oppføring av rekkehusene vil medføre en stor begrensning på solforholdene, og vil innebære store ulemper også for denne tomten, både når det gjelder utnyttelse og verdi.
3. Oppføring av bebyggelsen vil påføre eiendommene urimelig støy under hele prosessen. Ettersom de fleste hus i nabolaget er eldre bygg er lydisolasjonen dårlig, og støyet vil derfor påvirke dem i stor grad.
4. Planen vil medføre mer trafikk. Adkomstvegen er svært smal og kronglete. Det er mye barn i området, og økt trafikk vil også føre med seg en endring i selve risikobildet, noe som vil være en ulempe for området og dets beboere. Videre vil mer trafikk føre til dårligere miljø i området, samt være til ulempe for sjøtomten, da det både vil føre til økt støy og være til sjenanse.

5. I tillegg skrives det i referatet at det er mulighet for å stenge veien på et sted for å fordele trafikken. En slik ordning vil være til stor ulempe for oss, da vi har veikjørsel opp Dalabrekkå. Dersom veien stenges må vi, i likhet med andre beboere med samme veikjørsel, snu for å endre kjøreretning. Tatt i betraktning at veien er smal, vil dette være svært kronglete samt tidkrevende, noe som muligens kan føre til enda mer trafikk.

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 bebygges. 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.

1. Rekkehusbebyggelsen som søkes oppført vil føre til svært sjenerende innsyn og vesentlig dårligere lys- og solforhold. Det planlagte bygg ligger høyt over gnr/bnr 85/9 med innsyn direkte ned på vinterhage, terrasse og uteområdet. Bygget vil i vesentlig grad skygge for sol i store deler av året. Terrassen ligger delvis i skygge ettermiddag og kveld selv uten bebyggelse, det nye bygget vil være en solid vegg som skygger totalt for ettermiddags- og kveldsolen hele sommerhalvåret.

2. Ber om at det utarbeides sol/skyggediagram for 1. mai, 1. juni og 1. august, og at det i tillegg inkluderes kl. 21 i diagrammene.
3. Ber om at det tas spesielt hensyn til grunnforhold og omliggende bebyggelse ved bråtet ned mot vegen. Fjellmassen i området er av dårlig kvalitet og kan utgjøre en rasfare om det ikke tas hensyn til med tilstrekkelig sikring.
4. Det nevnes også en mulig stenging av gjennomkjøring Dalabrekkå/Peder Skeievegen. Dette vil være en svært uheldig løsning da Dalabrekkå er bratt. Spesielt på vinterstid er vegen krevende, og da må man ha mulighet for å benytte Peder Skeievegen.
5. Overvann er ofte et stort problem i nedre del av Dalabrekkå. For å ikke ytterligere forverre forholdet må det tas hensyn til det i planleggingen.
6. Ber om at tiltaket ikke godkjennes i nåværende form, men at eventuell byggehøyde reduseres og/eller at bygningene trekkes lengre inn ifra bråtkanten.

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 vegenner 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 igangsetningstillatelse 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

1. Veien mellom 85/110 og 85/58 samt 85/49 er i forslaget til plankart vist med rosa farge. Ber om bekreftelse på at dette betyr gang- og sykkelveg.

2. 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.
3. Har en brønnrett på gnr/bnr 85/4. Legger til grunn at vannkilden ødelegges i løpet av gjennomføringen av reguleringsplanen. I så fall må det kobles til offentlig vann, kostnadene må dekkes av utbygger. Det må inngås en privatrettslig avtale om dette før reguleringsplanen kan godkjennes.

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.