



ESKILD KVALA AS
Postboks 155
4291 KOPERVIK
Att. Åslaug Nyhamn

Kontakt saksbehandler

Tina Eltervåg, 51568789

Uttale - planvarsel for plan 2126 detaljregulering Amfi Terrasse, 13 bnr. 73, 80 og 117 m.fl., Karmøy

Vi viser til brev datert 26.08.2020.

Bakgrunn

Saken gjelder varsel om oppstart av plan 2126 for Amfi terrasse, gnr. 13 bnr. 73, 80 og 117 m.fl. i Karmøy kommune. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et leilighetsbygg med 4 etasjer og inntil 16 boenheter med felles uteoppholdsareal og parkeringsanlegg. Planområdet er 4,3 daa og er avsatt til bolig i kommunedelplan for Åkrehamn.

Vår vurdering

Planforslaget må være i tråd med føringer gitt i gjeldene kommuneplan og kommunedelplan, Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP – Haugalandet) og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Blant annet med tanke på krav om tetthet og uteoppholdsarealer.

Vi gjør oppmerksom på at krav til tetthet ATP – Haugalandet er 4-8 boliger/daa. Da området ligger sentralt til, bør parkeringsdekningen være restriktiv, og det bør legges til rette for nok sykkelplasser.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, trafiksikker adkomst og være skjermet fra trafikk, forurensning og støy. For å styrke bokvaliteten i området, bør det også vurderes om det kan åpnes en passasje mellom uteoppholdsarealene og Tjøsfullvatnet. Det er positivt at lekeplassen reguleres i området og sikres opparbeidet.

Klimatilpasning

Vi oppfordrer å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes. Dette følger av kapittel 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag, avsnitt 10 i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Støy

Planområdet er støyutsatt og ligger både innenfor rød og gul støysone. Gul sone er en



vurderingssone hvor det bør vises varsomhet ved å tillate etablering av nye boliger. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T – 1442).

Vi forutsetter at det blir gjort en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteoppholdsareal. Utredningen skal foreligge sammen med planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. Utredningen bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

Ny støyfølsom arealbruk bør ikke etableres i rød støysone.

Natur

Alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. nml. § 7.

Med hilsen

Ine Woldstad
seniorrådgiver

Tina Eltervåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

ESKILD KVALA AS
Postboks 155
4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Dato: 17.09.2020
Saksnr.: 2020/58332
Dok.nr.: 11
Saksbehandler:
Hanne Tveter Åmdal

Karmøy kommune - gnr 13 bnr 73 mfl - detaljregulering for Amfi Terrasse - varsel om oppstart av planarbeid

Vi viser til oppstart av plan 2126 Amfi Terrasse, gnr. 13 bnr. 73,80 og 117 m.fl. i Karmøy kommune. Formålet med planen er å legge til rette for etableringen av leilighetsbygg i 4 etasjer og inntil 16 boenheter med felles uteoppholdsareal og parkeringsanlegg. Planområdet er 4,3 daa og er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Åkrehamn.

Fylkesrådmannen viser til prinsippene i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATPH) og forventer at planen legges til grunn for det videre planarbeidet. Viktige temaer knyttet til boligbygging er blant annet parkering, boligtetthet, bokvalitet og størrelse, plassering og utforming av felles uteoppholdsareal og lekeområder.

Planområdet ligger sentralt i Åkrehamn med umiddelbar nærhet til en viktig kollektivakse. Planarbeidet bør sikre at mest mulig av persontransporten tas med kollektiv, sykkel og gange. Sentrale virkemidler for å få til dette er å begrense antall parkeringsplasser og sikre en høy andel sykkelparkeringsplasser. Fylkesrådmannen anbefaler at sykkelparkeringsplassene er sikre og fortrinnsvis plassert under tak.

ATPH legger føringer om en boligtetthet på 4-8 boliger per dekar for planområdet. Fylkesrådmannen anbefaler at tettheten vurderes ut fra tomtens størrelse, utforming, terreng, og stedets karakter for øvrig. Med bakgrunn i planområdets relativt sentrale plassering bør en vurdere tetthet i det øver siktet av tetthetskravet i ATPH.

Det legges i oppstartsvarselet opp til at det skal etableres et leilighetsbygg i 4 etasjer. Dette er høyere enn kommuneplanens bestemmelser som legger opp til en bebyggelseshøyde på maks 8 meter. I det videre planarbeidet bør det derfor gjøres en konkret vurdering på byggehøyder, spesielt med tanke på forhold til omkringliggende omgivelser og eksisterende nabobebyggelse.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser bør opparbeides mest mulig sammenhengende og være av god kvalitet. For å styrke bokvaliteten i området anbefaler fylkesrådmannen å benytte nærheten til friluftsområdet rundt Tjøsvollvatnet som et positivt element. I det videre planarbeidet må barn og unges interesser vektlegges særlig. Fylkesrådmannen viser blant annet til veilederen *Barn og unge i plan og byggesak - Hvordan sikre og skape gode oppvekstsvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling* og kravene til lekeområder i ATPH.

Samferdsel

Planområdet grenser i vest til fv. 547 Vestre Karmøyveg. Fylkesvegen er en overordnet veg med forholdsvis stor trafikkmengde. I planarbeidet er det viktig å ta hensyn til vegens overordnede funksjon, samt å skjerme boligområdet fra denne.

Vi har følgende krav og merknader til planvarselet:

- Byggegrensen må settes til min. 20 m fra vegmidte fv. 547. Ved busslommen kan det være nødvendig å øke denne byggegrensen med noen meter.
- Innenfor areal som omfattes av byggegrensen, tillates ikke parkering, boder, interne atkomstveger o.l.
- Fylkesvegen skal være avkjørselsfri. Atkomst til planområdet må legges fra kommunal veg, Tverrbekkevgen.
- Busslomme m/leskur regulert i gjeldende plan, må videreføres og reguleres i tråd med krav i nå gjeldende vegnormaler, håndbok N100 kap. D.3..
- Behov for fortau evt. g/s-veg langs fylkesvegens østside må vurderes. Vi oppfordrer her kommunen til å vurdere eventuelt behov i en større sammenheng.
- Frisikt langs g/s-veg/fortau i sørvestre hjørne må sikres. Vi viser her til håndbok N100 kap. D.2.3 fig. D.30.
- Det må reguleres areal til annen veggrunn med bredde 3 m langs fylkesvegen. Ved busslommen og langs fortau kan bredden reduseres til min. 0,5 m.
- Tekniske tegninger for alle tiltak langs fylkesvegen må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn i god tid før anleggsstart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.
- Nasjonal retningslinje for støy, T-1442, må legges til grunn.
- Universell utforming må legges til grunn.

Vi forbeholder oss retten til eventuelt flere merknader når planforslag foreligger.

Hilsen
Synnøve Hognestad
rådgiver

Hanne Tveter Åmdal
rådgiver

Kopi til:
Karmøy kommune
Fylkesmannen i Rogaland

Dette dokumentet er elektronisk godkjent. Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet.

ESKILD KVALA AS
Postboks 155
4291 KOPERVIK

Dykkar referanse:

Dato: **01.09.2020**
Saksnr.: **2020/58332**
Dok.nr.: **4**
Saksbehandlar:
Angunn Skeiseid

Karmøy kommune - gnr 13 bnr 73 mfl - detaljregulering for Amfi Terrasse - varsel om oppstart av planarbeid. Fråsegn vedrørende kulturminne.

Fylkesrådmannen viser til varsel om oppstart av detaljregulering for Amfi Terrasse på gnr 13 bnr 73 m.fl. i Karmøy kommune. Føremålet med planen er å legge til rette for etablering av eit leilighetsbygg på 4 etasjar med 16 bueiningar, samt felles uteopphaldsareal og parkeringsanlegg.

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert varsel om oppstart av planarbeid som sektormyndigheit innanfor kulturminnevern.

Automatisk freda kulturminne

Ut frå vurderingar av kart og flyfoto, samt sjekk i digitale kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at ein ved realisering av planen vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminne. Vi har på den bakgrunnen ingen merknader til oppstartsvarselet, utover at ein under opparbeidinga av området prøver å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.

Fylkesrådmannen vil også understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Helsing

Ieder (adm)

Angunn Skeiseid
rådgjevar

Kopi til:
Karmøy kommune
Fylkesmannen i Rogaland

Dette dokumentet er elektronisk godkjent. Oppgjør vårt saksnr når du svarer på brevet.



Statens vegvesen

ESKILD KVALA AS
Postboks 155
4291 KOPERVIK

Åslaug Nyhamn

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Kristin Søfteland-Larsson /
55516209

Vår referanse:
20/156946-3

Deres referanse:
630520

Vår dato:
23.09.2020

Reguleringsplan for Amfi Terrasse – gnr. 13 bnr. 73, 80 og 117 m.fl. i Karmøy kommune – Varsel om oppstart av detaljregulering

Vi viser til deres brev datert 26.08.20 og uttalelsesfrist 24.09.20.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av leilighetsbygg med 4 etasjer og inntil 16 boenheter med felles uteoppholdsareal og parkeringsanlegg. Planområdet er 4,3 daa stort og ligger i Tverrbekkvegen på Åkra.

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

I/ved planområdet er det fylkesveg 547. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Med hilsen

Ivar Thorkildsen
Seksjonssjef

Kristin Søfteland-Larsson

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Åslaug Nyhamn

Fra: Olav Liknes
Sendt: onsdag 2. september 2020 09:09
Til: Åslaug Nyhamn
Emne: VS: Merknad planarbeide plan 2126

Fra: Sverre Vedøy <sverre@vedavagenror.no>
Sendt: onsdag 2. september 2020 09:02
Til: Eskild Kvala AS <post@eskildkvala.no>
Emne: Merknad planarbeide plan 2126

Hei

Merknad plan 2126-Detaljregulering amfi terrasse.

Jeg bor like neden for her i tverbekkvegen 11, og ser at her er tenkt å bygge i 4 etasjer.

Dette bygget vli ligge betydelig høyere i terrenget en min ,og andre boliger i tverrbekkvegen,så jeg er da redd for at dette vil ta sola fra både meg og flere naboer her.

Ser her skal lages soldigramer som trolig vil si noe om dette,men her skulle ikkje lages diagram for sommermånedene når dette er mest i bruk .

Vennlig hilsen

Sverre Vedøy

Tel. 959 31 132

Tverrbekkvegen 11
4270 Åkrehamn

Åslaug Nyhamn

Fra: Olav Liknes
Sendt: mandag 21. september 2020 08:15
Til: Åslaug Nyhamn
Emne: VS: Vedrørende plan 2126 amfi terrasse gnr. 13 bnr. 73

Fra: Beathe Barath <beathebarath@gmail.com>
Sendt: søndag 20. september 2020 21:29
Til: Eskild Kvala AS <post@eskildkvala.no>
Emne: Vedrørende plan 2126 amfi terrasse gnr. 13 bnr. 73

Hei

Mitt navn er Beathe Barath og bor i Tverrbekkevegen 8.

Viser til brev varsel om oppstart av planarbeid for plan 2126 detaljregulering for amfi terrasse gnr. 13 bnr. 73, 80 og 117 m.fl. i Karmøy kommune.

Har noen merknader til dette brevet:

- 4 etasjers blokk blir veldig dominerende på et felt med to etasjers eneboliger. Hvor nær min eiendom vil denne bygningen komme? Hvilke konsekvenser vil dette få for sol og utsiktsforholdene fra min eiendom?
- Hvor vil innkjørselen til eiendommen være?
- Vil det bli parkeringsplasser oppå parkeringsanlegget? Ønsker ikke at parkeringsplassen skal være rett utenfor terrassen mitt mot sør. Dette pga bilstøy, eksos og forurensing.
- Jeg forutsetter at stien fra tverrbekkevegen til hovedvegen fortsatt vil bestå. Stemmer dette?
- Hva vil skje med eksisterende lekeplass?

Planene som er sendt ut til meg sier ingenting om innkjørsler, plassering av bygning/bygninger, parkeringsanlegg osv. Dere har kun vist til eiendommen dette skal komme på og hva som kommer, men ikke noe detaljert om plassering og konsekvenser for de som bor i tverrbekkevegen.

Mvh Beathe Barath

Fra: Åslaug Nyhamn
Sendt: mandag 21. september 2020 09:54
Til: beathebarath@gmail.com
Kopi: Ronny Tangen; Andor Rasmussen
Emne: SV: Vedrørende plan 2126 amfi terrasse gnr. 13 bnr. 73

Hei

Jeg forstår at du er usikker vedrørende utbyggingen som planlegges i nabolaget ditt. Varselet som du fikk tidligere er ikke nabovarsel for en byggesak, men for oppstart av arbeid med reguleringsplan. Det er derfor ikke utarbeidet detaljerte tegninger for det som skal bygges ennå. Men reguleringsplanen som vi skal i gang å lage vil gi svar på spørsmålene som du stiller.

Illustrasjonen under viser fasene i planarbeidet. Varsel om oppstart er en del av fase 1. Før planen kan vedtas vil du få planforslaget tilsendt i en ny høringsrunde (fase 3). Da vil du få mulighet til å uttale deg ut fra et mye bredere informasjonsgrunnlag.

Planprosessens faser



Jeg har prøvd å gi svar på spørsmålene dine under. Men ettersom merknadene som kommer inn nå ved planoppstart er en del av grunnlaget som planen skal utarbeides på, og fristen ikke har gått ut ennå, vil svarene være noe foreløpige. Håper likevel de kan gi en liten pekepinn.

Med vennlig hilsen
Åslaug Nyhamn
Arealplanlegger

Telefon: 91157234 / 52842323
E-post: aslaug@eskildkvala.no



Fra: Olav Liknes <olav@eskildkvala.no>
Sendt: mandag 21. september 2020 08:15
Til: Åslaug Nyhamn <aslaug@eskildkvala.no>
Emne: VS: Vedrørende plan 2126 amfi terrasse gnr. 13 bnr. 73

Fra: Beathe Barath <beathebarath@gmail.com>
Sendt: søndag 20. september 2020 21:29
Til: Eskild Kvala AS <post@eskildkvala.no>
Emne: Vedrørende plan 2126 amfi terrasse gnr. 13 bnr. 73

Hei

Mitt navn er Beathe Barath og bor i Tverrbekkevegen 8.

Viser til brev varsel om oppstart av planarbeid for plan 2126 detaljregulering for amfi terrasse gnr. 13 bnr. 73, 80 og 117 m.fl. i Karmøy kommune.

Har noen merknader til dette brevet:

- 4 etasjers blokk blir veldig dominerende på et felt med to etasjers eneboliger. Hvor nær min eiendom vil denne bygningen komme? Hvilke konsekvenser vil dette få for sol og utsiktsforholdene fra min eiendom? **Plassering av bygg vil gå fram av kart og illustrasjoner i planen. Vi ønsker primært å plassere leilighetsbygget lengst sør på tomte, bl.a. for å dempe virkningene for eksisterende boliger. Solforhold for nabobebyggelse vil bli utredet.**

- Hvor vil innkjørselen til eiendommen være? **Innkjørsel fra Tverrbekkevegen til parkering i underetasje planlegges nord på eiendommen.**

- Vil det bli parkeringsplasser oppå parkeringsanlegget? Ønsker ikke at parkeringsplassen skal være rett utenfor terrassen mitt mot sør. Dette pga bilstøy, eksos og forurensing. **Eventuelle parkeringsplasser på taket av parkeringsanlegget vil være for gjesteparkering. Vi ser ikke for oss at hele taket skal benyttes til dette. Innkjørsel til p-plass på taket vil være øverst i bakken.**

- Jeg forutsetter at stien fra tverrbekkevegen til hovedvegen fortsatt vil bestå. Stemmer dette? **Det stemmer.**

- Hva vil skje med eksisterende lekeplass? **Vi har tatt lekeplassen med i planområdet etter anmodning fra Karmøy kommune, fordi deler av den regulerte lekeplassen ligger langt inn på eiendommen til Tverrbekkevegen 9. Ny grense vil bli lagt i eiendomsgrensa. Vi har ikke til hensikt å endre bruken av arealet.**

Planene som er sendt ut til meg sier ingenting om innkjørsler, plassering av bygning/bygninger, parkeringsanlegg osv. Dere har kun vist til eiendommen dette skal komme på og hva som kommer, men ikke noe detaljert om plassering og konsekvenser for de som bor i tverrbekkevegen.

Mvh Beathe Barath

Håvard Sørvik
Kvalavågvegen 551
4264 Kvalavåg

23.09.20

post@eskildkvala.no

MERKNAD

ÅKRA – AMFI TERRASSE, GNR. 13 BNR. 17 M.FL. – PLAN 2126

Min eiendom, Gnr 13 Bnr 636, ligger rett over vegen for den planlagte blokka. Jeg er snart ferdig med ny enebolig.

Jeg protesterer mot at det skal bygges en 4 etasjers blokk. Mine argumenter er:

- **Solforhold**
Blokka blir liggende delvis sør for og rett vest for min eiendom. Høyden vil føre til dårlige solforhold på min eiendom.
- **Dominant bygning**
Kommunedelplanen for Åkra er nylig vedtatt med og sier maksimalt 8 meters høyde.
Området er preget av eneboliger/småhus og den nye blokka blir dermed altfor dominant.

Kvalavåg, den 23.09.20

Håvard Sørvik