



Kvala Arkitekter AS

Dato: 18.10.2022

Postboks 155

Dokumentnummer: 20/25279-34

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Tilbakemelding på innsendt planforslag - Plan 2128 Slettabekken

Vi viser til mottatt planforslag datert 30.08.22, innsendt for 1.gangsbehandling i kommunen.

Kommunen har avholdt et internmøte med ulike faginstanser vedrørende planen den 13.09.22, med intern tilbakemeldingsfrist 16.09.22.

Under følger merknader og mangler ved planforslaget, basert på tilbakemelding fra internmøtet. Tilbakemeldingen gis i form av hovedutfordringer ved planforslaget, deretter mer detaljerte innspill til kart, bestemmelser mv.

Vi ber om at planforslaget revideres og at utfyllende informasjon og dokumentasjon innhentes i henhold til tilbakemeldingene under.

Hovedutfordringer:

1. Oppfølging av prinsippene

Administrasjonen finner ikke at prinsippene er fulgt godt nok opp for at vi skal kunne anbefale dem iht. det politiske vedtaket. Forslag til løsning må være mer konkret og blant annet forankres bedre gjennom bestemmelser og illustrasjoner. Kommuneantikvaren sier blant annet følgende:

Oppsummert mener kommuneantikvaren at planen ikke viser en utbygging av BB1 som hensyntar museet og steingarden slik vedtatte prinsipper legger opp til. Det bør vurderes å etablere mindre volumer på BB1 og heller benytte øvrig planområde til større bygninger.

2. Adkomst til sjøområdene

Kommunen har i oppstartsmøte, under hensiktsmessig planavgrensning, sagt at ny adkomstveg til sjøområder må inngå i planområdet.

Tilbakemelding på enkeltpunkter i kart, planbestemmelser, planbeskrivelser mv.:

Enkelte punkter er nøyere forklart over, mens andre ikke er det. Noen tilbakemeldinger vil innebære endringer i kart og bestemmelser/beskrivelse, selv om de kun står oppført et sted.

Prinsippene:

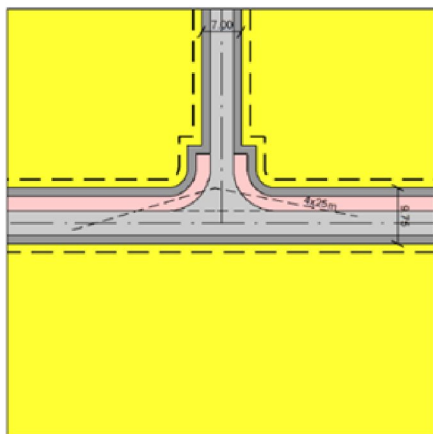
- 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 og 2.3: Punktene er ikke fulgt godt nok opp. Løsningene må være mer konkrete, og sikres og bli gjort førende gjennom bestemmelsene. Dette må også gjenspeiles i illustrasjonene som ikke oppleves å være nøyaktige og realistiske nok. Ber om at illustrasjoner samles i et eget vedlegg (i tillegg til at de brukes i beskrivelsen). Kommentaar fra kommuneantikvaren:
Illustrasjonene viser ikke tydelig nok hvordan form og plassering skal underordne seg museet. Kommuneantikvaren mener det må konkretiseres i både illustrasjoner og bestemmelser hvordan farger og materialbruk skal bidra til at bygningsmassen tilpasses kulturlandskapet. Takvinkel og takform er ikke tydelig presentert. Innspill ift. materialbruk mm. som henter inspirasjon fra kulturlandskapet: ubehandlet tre, stein, grønne tak (gress eller sedummatter?), enkle bygningskropper.
- 1.4: Ber om at siktlinjene synliggjøres i et kart.
- 1.5: Krav til utforming må følges bedre opp gjennom bestemmelser/bindende utomhusplan i forhold til fargebruk o.l. Er størrelsen på areal sett i sammenheng med god adkomst også fra Skippervegen?
- 1.6: Kommuneantikvaren:
Finner ingen beskrivelse/skisse av hvordan overgang mur mot museet skal fremstå naturlig. H410 og vegadkomst til BB1 ligger foreslått langs eiendomsgrensen/steingarden, hvordan vil dette påvirke steingarden? Både visuelt og ift. stabilitet. Det er viktig at det tenkes gjennom hvordan forholdet mellom LEK2 og steingard i grensen skal fungere. Hvordan sikre at steingarden ikke utgjør noen risiko for lekende barn?
- 1.7: Administrasjonen står fast på dette punktet

Under kommer en detaljert tilbakemelding på plankart, bestemmelser og beskrivelse mfl.

Hovedutfordringer og prinsippene bør løses før mange av de underliggende punktene rettes opp. Endringer av hovedutfordringene og prinsippene, kan resultere i at punktene under faller ut/vil ikke gjelde.

Plankart:

1. Slik snuhammeren i nord er utformet vil det kreve inngrep i steinmurer på begge sider (i innkjørsel til Fiskerimuseet). Til oppstart var det tilbakemeldt: *Ved utforming av adkomstvei til Fiskerimuseet – vær obs på eksisterende steingjerder som bør bevares i størst mulig grad.*
2. Den sørlige delen av BK1, og østligste delen av BK2, viser direkte utkjørsel til KV1 for hver boenhet i utomhusplanen. Det er ikke ønskelig med direkte utkjørsel til KV1. Bør se på å samle avkjørsler eller benytte andre skisserte veier.
3. I krysset mellom Slettavegen og KV1 må fortau rundes rundt krysset på begge sider av ny vei, slik at fortauskryssing blir liggende ca. 5 m inn fra Slettavegen, se figuren under. I oppstartsmøte sto det at overgangen også skulle reguleres som fortau over vegbanen. Fortauet skal ikke vises gjennomgående da dette er et vegkryss (ikke avkjørsel).



4. Regulert vegbredde KV1 må økes med 0,5 m til **8,5 m** inkl. fortau. Lengdeprofil viser kjøreveg 4 m og fortau 2 m. Dette må endres til 4,5 m kjøreveg og 2,5 m fortau. I tillegg kommer areal til grøft.
5. o_F1 må trekkes rundt svingen, rundt areal for trafo, og kobles på «gangvegen» som kommer fra barnehagen/nordøst for idrettsbanen. (se også punkt 6)
6. Det er regulert en liten trekant til gangveg ved innkjøring fiskerimuseet. Bør endres til kjøreveg. Det er en bolig som har atkomst her. Vegen vil imidlertid kunne bli skiltet som gangveg, der kjøring til den ene boligen er tillatt.
7. Kryss/snuhammere hvor renovasjonsbilen skal kjøre, må radius dimensjoneres for lastebil ihht. N100.
8. Frisikter må vises. Pass på pumpestasjoner og renovasjonspunkt i frisikter.
9. KV2 + TV1 må endres fra offentlig til felles. Det er tilfredsstillende at kommunen har gangvegen i nord og lekeplassen.
10. Det må vises bom i begge ender av GS1.
11. Skal det tillates boligbygging på B1 og sørligste del av B2? B1 skal vel være overvannstiltak? Bør være et annet formål en bolig. Hvilken funksjon har sørlig del av B2? Del av LEK1?
12. f_LEK2 må ha kjørbar adkomst.
13. Hvordan bevarer steingard langs fotballbanen, (og andre steingarder)? AVG_1 sier ikke noe og § 1.1 sier bare «eldre murer og steingarder bevarer» Kan ingen tas bort?
14. Områdene for eneboliger må deles i egne flater. Konsentrert småhusbebyggelse må anlegges konsentrert.
15. Bygningstypologi: Bør være variert, og ha fokus på hyggelige uteområder/fellesarealer. Unngå løsninger som gir flater dominert av vei/grusplass/parkering.

Planbestemmelser:

(oppdater bestemmelsene til hele tall bak §).

1. § 1.2 – Klarer en universell utforming innad i hele planen? Avvik må evt. fremgå i bestemmelsene.
2. § 1.7 - må deles i to.
3. § 1.7 - *Deponeringsplan for matjord* skal utføres og godkjennes av kommunen før det graves. (eget skjema).
4. § 2.2 – Gjelder 5 timer soleksponert uteplass både offentlig og felles leke- og uteoppholdsareal og privat uteoppholdsareal? Presiser tydeligere.
5. § 3.1 – Ikke bruk begrepet «tilgrensende areal».
6. § 4.1 – Skriv min/maks antall boenheter for hvert delfelt.
7. § 4.2 – Bruk begrepet utomhusplan. En utomhusplan skal vise hva som skal anlegges og bygges på den delen av tomten som ikke bebygges. Beplantning, lys, sluk, møblering, materialbruk, ulik dekke (grus, gress, asfalt, heller osv.) For BB1 må denne gjøres juridisk bindende.
8. § 4.3 – 60 % tillates ikke for frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger. Bygninger tillates oppført i nabogrense? Gjelder også boligen, mot eksisterende boligområder slik det står nå.
9. § 4.4 – Bruk betegnelsen «gjennomsnittlig planert terreng».
Til oppstartsmøte: *Byggehøyder utenom BB1: gesims 6,5 m, møne 8 m.* Må sikre gesims også i første del av paragrafen.
Til oppstartsmøte: *I BB1 bør det være krav om flatt tak, som tilpasning til fiskerimuseet. I øvrige felt bør det være saltak.*
10. § 4.6 – For bolig konsentrert: 1,5 parkeringsplasser. Følgende setning må utgå: ... «*og kan etableres inntil 1 m fra regulert veg, så lenge plasseringen ikke er i konflikt med sikt i kryss*»
11. § 5.2 – Det kan ikke etableres garasjer utenfor byggegrensen for BB1. Må evt. deles om det skal være garasje i BB2.
12. § 5.4 – Kan parkering etableres utenfor byggegrensen? For BB1 – må det settes en kote for byggegrunn. Terrenginngrep må hensynta Fiskerimuseet og steingard.
13. § 5.6 – Over 10 boenheter = 1,25 parkering pr. boenhet. . Følgende setning må utgå: ... «*og kan etableres inntil 1 m fra regulert veg, så lenge plasseringen ikke er i konflikt med sikt i kryss*»
14. § 8.1 - Si at byggegrensen går i formålsgrensen, evt. minimum for LEK2.
15. § 9.1 – Skal o_KV4 være parkering til trafo? Hvis det kun er til trafo, bør den vises som felles. Det må imidlertid være rekkefølgekrav til at denne også opparbeides samtidig med øvrig anlegg.
16. § 12.1 – Steingard ligger vel også innenfor?
17. § 16.1 – Ringledningen heter vel (H410_4)?
18. § 17.1 – Håndtering av overvann gjelder vel også (H410_1 og _3)?
19. § 18.1 – Bevaring kulturmiljø heter (H570_1-3).

Rekkefølgekrav:

1. § 19.2 – «Til og langs aktuelle eiendommer» er et 18-1 krav og er unødvendig å ha med som rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav er tiltak som er mer enn 18-1 og 18-2 krav. Bør heller dele KV1 i to og stille rekkefølgekrav til halve veien (med en snuhammer i overgang KV2). Bør knytte bygging av vei opp til delfelt/nummer. Før bygging i BK1 og BB1 må det stilles krav til hele KV1 med fortau, inkludert snuhammer, GS1 og KV4, samt stenging av GS1 og GS2, skal være opparbeidet.
2. Håndteringen av overvann, helt til sjø, skal vel være på plass fra første bolig?
3. § 19.6 – Ordet «vederlagsfritt» må utgå.

Planbeskrivelsen:

1. Side 5 (og 20): Skippervegen har ikkje regulert sikret adkomst til veg H3. Det er over 4 meter med felles annen veggrunn mellom.
2. Side 11: Det er registrert rynkerose (*Rosa rugosa*) i planområdet. Man må være obs på denne arten ved utbygging slik at den ikke flyttes på og spres med masser. Skal man grave i nærheten av arten, må det være en plan for forsvarlig håndtering.
3. Side 17: Tetthet: ATP min 2. KPL 1,2. Anbefalt 2. I oppstartsmøte er det også nevnt i T2: «(inkl. hvordan den er utregnet)».
4. Side 18: Utregning som viser ca. hvor mye uteopphold som må innenfor hvert delfelt, i tillegg til avsatt lek? Sikret i best . med 50 m2. Er det plass til ønsket bebyggelse og krav til felles uteoppholdsareal i hvert delfelt?
5. Side 22: Universell utforming: Planen medfører en endring i vegsystemet. Den regulerte gangvegen, som binder sammen Slettavegen og Slettavikvegen, vil være en sentral gang- og sykkelakse i området. Det er derfor viktig at avkjørselen til BB1 tilfredsstiller minimumskravene til stigning og utførelse (maks 3 % stigning de første 2 m inn). Detaljplan som viser at dette er mulig gjennomførbart ihht normkrav må fremlegges før planen kan godkjennes.
6. Side 22: Naturmangfoldlova §§8-12 må vurderes. (se veileder)
7. Side 23: Vis hvor siktlinjene er fra. Perspektivene må også vise konkret utforming, material- og fargevalg osv.
8. Side 24: Beskriv folkehelse – se veilederen.
9. Massebalanse – si noe om temaet
10. Felt 1 må beskrives ift. tenkt terrengtilpassing. Vil dalen bli fylt opp? Murer? Kommunen ønsker mest mulig terrengtilpasset utbygging, og helst ikke murer over 1 m.
11. Det må utredes hvordan lekeareal kan kombineres med hensynssone for overvann/flom.

Annet:

1. Er terrengtilpasning (murer, skrenter mm) sikret slik at det ikke blir disp. fra byggegrenser i byggesak?
2. Er det gode solforhold? Spesielt på lekeplasser.
3. Lekeplass (fra Oppstartsmøte):

ATP setter krav til kvartalslekeplass på 1500 m2 for mer enn 25 boliger. Ved utbygging av ca. 45 boliger, bør kvartalslekeplassen derfor utvides fra dagens 900 m2 til 1500 m2. Kan den reguleres østover mot ny adkomstvei (omtrent i grensa mellom 5/43 og 5/241)? Der er det en skog som kan være et godt naturelement inn i kvartalslekeplassen.

Dersom nærlekeplass i felt 1 skal legges helt i nord/mot sjø, må det tydelig fremkomme at fremtidig adkomstvei mot sjø ikke kommer i konflikt med lekeplassen. Er denne plasseringen noe undersøkt?

Lekeplass/friareal bør dekke hele nordlige del av felt 1, og inkluderes fra lekeplass i plan 2079 og nordover. Dette gjør også at landskapet mot Fiskerimuseet blir bedre ivaretatt

Krav til 2 nærlekeplasser, i tillegg til kvartalslekeplass.

Kvartalslekeplassen trenger ikke utbedres i forhold til i dag. Men nytt areal bør fylles med innhold – forslag bør fremkomme i planbestemmelser/ planbeskrivelse. Det bør vurderes et gjerde mot eiendommene i vest, for å hindre at baller flyr over steingarden og inn i husene i vest.

Tilbakemelding fra VAR

Vann og avløp:

Skisse til teknisk plan vedlagt planforslag: Alle pumpestasjoner innen planområdet må eies og driftes privat. Nye tilkoblingskummer må påregnes.

Overvann:

Det er planlagt åpen løsning for overvann gjennom planområdet og til sjø. Denne strukturen må eies og driftes privat. Planbeskrivelse må inneholde en bedre vurdering av terreng, antatt kapasitet i forhold til behov, samt antatt nødvendige tiltak for å sikre av overvann renner i denne traseen og ikke inn på tilliggende eiendommer. Hele nedslagsfelt må hensyntas i denne vurderingen. Det er ønskelig at det sendes inn terrengsnitt på overvannstrasé og tilliggende terreng og bebyggelse noen steder langs traseen, for å vise at løsningen er gjennomførbar med det areal som er avsatt.

Overvannstrasé må opparbeides til sjø før utbygging innen planområdet kan tillates. Rekkefølgekrav i bestemmelsene må sikre dette.

Renovasjon:

Konsentrerte boligområder skal ha samleplasser for renovasjon. Disse må ha adkomst og snumulighet dimensjonert for lastebil (L). Rygging med renovasjonsbil skal unngås (snu på snuhammer er greit). Det ser ut som foreslått løsning for BB1 blir problematisk.

Samleplasser må ha tilstrekkelig areal for ny renovasjonsordning. Dimensjoneringstabell kan fås på forespørsel. Areal til samleplasser må settes av i plankart, eller ved planbestemmelser som sikrer disse i situasjonskart i byggesak.

Veien videre

Kommunen ber om at planforslaget revideres og at utfyllende informasjon og dokumentasjon innhentes. Vi ber om at det ved oversendelse av nytt forslag legges ved en oversikt over om punktene i tilbakemeldingen er tatt til følge, og en begrunnelse for hvorfor dersom de ikke er det. Ta kontakt dersom det er ønskelig med et møte og gjennomgang. Nytt revidert planforslag sendes i sin helhet til kommunen, j.fr vanlig innsendingsprosedyre.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Zico AS

Rekdalsveien 85

5151

STRAUMSGREND

Vedlegg:

Veileder naturmangfoldloven Kap. II

Veileder folkehelse