

Tilbakemeldinger på innsendt planforslag – Plan 2128 Slettabekken

(Karmøy kommune, 18.10.2022)

Med kommentarer og spørsmål fra plankonsulent (07.11.2022), til drøftingsmøte med kommunen

1. Oppfølging av prinsippene (Hovedutfordring 1)

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.»

→ Vi mener det er et positivt trekk at planen legger til rette for at flere kan få tilgang til den fine utsikten og kanskje mest attraktive delen av området, samtidig som bygningsvolumene samles og siktlinjer til sjøen og museet dermed kan ivaretas. Hva mener kommunen med mindre volumer? Vi viser til prinsippssaken, hvor vurdering av bygningstype var en del av utredningen.

Om kommunens mer konkrete kommentarer til planens forhold til vedtatte prinsipper:

1.1 (Om stil og omfang ifht. Fiskerimuseet), 1.2 (Om farger og materialbruk), 2.1, 2.2 og 2.3 (Om dokumentasjon av utomhus, 3D og forankring i bestemmelser/ juridisk bindende illustrasjoner): 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). Kommentar 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.»

Nødvendige avklaringer:

→ Gjelder dette punktet i kommentaren innholdet i de skisserte løsningene eller gjelder det kun mangler ved bestemmelser og dokumentasjon?

→ Detaljeringsgrad: Hvor detaljert må planen være for at kommunen skal kunne behandle den? Om vi forstår dette riktig, mener vi at kommuneantikvaren går vel langt i å kreve nøyaktig og realistisk dokumentasjon. Forslagsstiller er i dette tilfellet ikke nødvendigvis utbygger, og en veldig detaljert plan kan komme til å stå i veien for et godt resultat dersom den er for konkret og rigid. Slike planer blir også raskere utdatert enn planer med en mer generell tilnærming. Men vi forstår også behovet for fastere rammer. Kan retningslinjer i planen eller bestemmelser med krav om uttale fra kommuneantikvar i byggesaken være et alternativ? Det kan eventuelt utarbeides en enkel formingsveileder med fokus på hensynet bak, med eksempler som samsvarer med det illustrerte og nærmere føringer for vurdering ved behandling av byggesøknad.

1.4: Ber om at siktlinjene synliggjøres i et kart. → OK
1.5 (Om grøntområde): 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? → Se behov for avklaring for punkt 1.1, 1.2 osv. → Ja, se situasjonsplan
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?» → Vil bli bedre beskrevet/illustrert. Men hva er godt nok i planfasen? Se punkt 1.1, 1.3 osv.
1.7: (Om krav til samlet utbygging) Administrasjonen står fast på dette punktet → OK

2. Adkomst til sjøområdene (Hovedutfordring 2)

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

Nødvendige avklaringer:

→ Vi viser til kap. 1.2 i planbeskrivelsen med gjennomgang av forutsetningene for adkomst til sjøtomtene, samt til andre avsnitt i kap. 5.5 med begrunnelse for bortfall av regulert veg gjennom gnr. 5/160.

- Hvordan vurderer kommunen forutsetningene i kap. 1.2?
- Er vi enige om at vegen slik den er regulert ikke er aktuell for framtidig gjennomføring?
- Hvor mener kommunen det er mest hensiktsmessig at eiendommene langs sjøen får framtidig adkomst, gitt de nevnte forutsetningene?

Om kommunens mer konkrete kommentarer til temaet:

1. Side 5 (og 20): Skippervegen har ikkje regulert sikret adkomst til veg H3. Det er over 4 meter med felles annen veggrunn mellom.

→ I gjeldende plan for Slettavika er det vist annen veggrunn langs strekninger hvor aktuell adkomst til tilgrensende naboeiendommer er via Skippervegen, og kun der. Veg og annen veggrunn er begge underformål innenfor samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Hva var hensikten med å regulere annen veggrunn, dersom det ikke var for å sikre muligheten for framtidig tilknytning? Vi mener fremdeles at konkret løsning bør reguleres samtidig med de tomtene som skal bruke adkomsten.

→ Dersom det er viktig å formalisere vegtilførselen ytterligere i denne planen, mener vi kommunen må ha konkret forslag til løsning.

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.»

→ *Vi anser dette som en prioriteringssak mellom vernehensyn, framkommelighet og trafiksikkerhet. Vi har vurdert denne traséen som viktig for gang- og sykkeltrafikken på Veia, og at vernehensynet bør vike når det legges til rette for en mer permanent kjøreadkomst til Fiskerimuseet. Men murene bør bestå og kan evt. reduseres i høyde for å gi tilstrekkelig sikt. Vi viser også til vurderingene på s. 24 i planbeskrivelsen.*

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.

→ *Veg KV1 er uten gjennomgangstrafikk og regulert som adkomstveg for 40-45 boenheter og Karmøy fiskerimuseum. Langs adkomstveger er det helt vanlig og i henhold til kommunens norm at det kan være direkte adkomst til boligeiendommer. Hva er grunnen for at kommunen mener at det ikke skal være det her?*

→ *Trafiksikkerheten ivaretas ved at vegen er regulert med fortau langs motsatt side i forhold til avkjørslene.*

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).

→ OK

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.

→ *OK? På en så rett strekning burde man vel egentlig holde smal vegbredde for å unngå for høy fart på vegen, selv om vegen har fortau? Vegen i planforslaget er regulert med tilstrekkelig bredde for utrykningskjøretøy, og vegkrysset som er regulert ca. 100 m inn vil også fungere som møteplass.*

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)

→ OK

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.

→ Vi kan løse det slik. Men vegen går i tilfelle over til regulert gang- og sykkelveg i eksisterende (tilgrensende) plan. I henhold til kommunens vegnorm kan gang- og sykkelveger benyttes som adkomst for inntil 5 boenheter. Hva er hensikten med å regulere snippen til vegformål?

7. Kryss/snuhammere hvor renovasjonsbilen skal kjøre, må radius dimensjoneres for lastebil ihht. N100.

→ OK

8. Frisikter må vises. Pass på pumpestasjoner og renovasjonspunkt i frisikter.

→ OK

9. KV2 + TV1 må endres fra offentlig til felles. Det er tilfredsstillende at kommunen har gangvegen i nord og lekeplassen.

→ OK

10. Det må vises bom i begge ender av GS1.

→ 2 bommer på 20 m? En bom er nok til å hindre gjennomkjøring. Er ikke det tilstrekkelig?

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?

→ B1: Overvann fra området skal kobles på eksisterende ledning i Skippervegen, men noe lengre nede enn i dag (se VA-skisse). Hensynssonen over gnr. 5/121 er flomsone, og skal sikre at det ikke etableres bebyggelse som kan ta skade ved en ekstremsituasjon. Formålet er boligbebyggelse, som i kommuneplanens arealdel. Men framtidig bebyggelse må etableres slik at vannet ved en eventuell flom kan passere trygt. Hvordan dette skal gjøres, må man komme tilbake til når området skal bebygges.

→ B2, sørlige del: Dette er en feil. Vil bli endret til lekeplass.

12. f_LEK2 må ha kjørbare adkomst.

→ OK

13. Hvordan bevares steingard langs fotballbanen, (og andre steingarder)? AVG_1 sier ikke noe og § 1.1 sier bare «eldre murer og steingarder bevares» Kan ingen tas bort?

→ Det er regulert hensynssone for utvalgte steingarder. Steingarden langs fotballbanen har fått en del medfart, og er noen steder nesten blitt fylling/støttemur for fotballbanen. Dersom den skal prege området i framtiden, må den i hvert fall settes i stand. Det kan gjøres innenfor arealet avsatt til annen veggrunn. Se s. 24 i planbeskrivelsen for nærmere vurdering av de eksisterende steingardene.

14. Områdene for eneboliger må deles i egne flater. Konsentrert småhusbebyggelse må anlegges konsentrert.

→ Er boligene like vest for planområdet eneboliger eller konsentrert bebyggelse? Vi ønsker å gi rom for tilsvarende bebyggelse innenfor planområdet etter en samlet plan for aktuelle delområder. Men vi vil helst ikke bestemme nå i hvilken del av området de skal ligge. Hva er begrunnelsen for at det må settes av egne flater? Har kommunen evt. annet forslag til hvordan løse dette? Se også kommentar og forslag til justering i punkt 8 under planbestemmelser.

15. Bygningstypologi: Bør være variert, og ha fokus på hyggelige uteområder/fellesarealer. Unngå løsninger som gir flater dominert av vei/grusplass/parkering.

→ OK

Planbestemmelser: (oppdater bestemmelsene til hele tall bak § → OK)

1. § 1.2 – Klarer en universell utforming innad i hele planen? Avvik må evt. fremgå i bestemmelsene.
→ *Har kommunen gode eksempler på dette? Se punkt om detaljeringsgrad under hovedutfordring 1. Vi mener det er lite hensiktsmessig å presisere hvor det kan tillates avvik fra universell utforming på grunnlag av detaljnivå i plansak. Det skal utarbeides både utomhusplan og teknisk plan som skal behandles på senere tidspunkt og hvor universell utforming inngår som tema. Universell utforming med aktuelle avvik er nærmere omtalt på s. 22 i planbeskrivelsen.*
2. § 1.7 - må deles i to.
→ OK
3. § 1.7 - Deponeringsplan for matjord skal utføres og godkjennes av kommunen før det graves. (eget skjema).
→ OK
4. § 2.2 – Gjelder 5 timer soleksponert uteplass både offentlig og felles leke- og uteoppholdsareal og privat uteoppholdsareal? Presiser tydeligere.
→ OK
5. § 3.1 – Ikke bruk begrepet «tilgrensende areal».
→ OK
6. § 4.1 – Skriv min/maks antall boenheter for hvert delfelt.
→ *Forslag: BK1 – 9-11 boliger, BK2 – 12-15 boliger*
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.
→ OK.
→ *Når det gjelder BB1, se punkt om detaljeringsgrad innledningsvis.*
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.
→ *Om BYA Se punkt 14 under plankart. Kan evt. gi egen utnyttelsesgrad (50%?) for tomter som bebygges med eneboliger.*
→ *Bebyggelsen i utomhusplanen er vist minst 4 m fra eksisterende boligområder. Vi kan evt. legge inn byggegrense 4 m fra omkringliggende boligarealer, der det ikke allerede er vist byggegrense mot veg.*
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.

→ OK

→ Hva ønsker kommunen å oppnå med å sikre gesims? Er det nødvendig?

10. Til oppstartsmøte: «I BB1 bør det være krav om flatt tak, som tilpasning til fiskerimuseet. I øvrige felt bør det være saltak.»

→ Dersom dette er kommunens mening, savner en begrunnelse. Vi mener at bygningenes takform slik det er illustrert innenfor BB1 er et effektivt grep for å forankre boligene i det fallende terrenget, og at Fiskerimuseet oppe på høyden/kanten på den måten framstår som noe for seg selv. Takform er ikke fastsatt i planforslaget. Dersom kommunen står fast på at taket bør være flatt, innarbeider vi det ved revisjon av planforslaget.

11. § 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»

→ OK

→ Hva er kommunens praksis i forhold til garasjer og avstand fra adkomstveger? I konsentrerte boligområder er det ikke uvanlig at garasjer plasseres nærmere veg enn det byggegrensa tillater, så lenge det ikke skaper konflikt.

→ Forslag: Setningen endres til «..kan etableres inntil 1 m fra regulert veg når den plasseres parallelt med vegen, så lenge plasseringen ikke er i konflikt med sikt i kryss.»

12. § 5.2 – Det kan ikke etableres garasjer utenfor byggegrensen for BB1. Må evt. deles om det skal være garasje i BB2.

→ OK, se punkt 13 for forslag til justering

13. § 5.4 – Kan parkering etableres utenfor byggegrensen? For BB1 – må det settes en kote for byggegrunn. Terrenngrep må hensynta Fiskerimuseet og steingard.

→ Ja.

→ Hvorfor og hvordan? Hvilken høyde mener kommunen evt. vil være passende? Vi viser også til kommentar om detaljeringsgrad.

→ Forslag til endring i § 5.6 i bestemmelsene: «Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Parkeringsarealer kan etableres utenfor byggegrenser vist i plankartet. Garasjer innenfor BB2 kan etableres inntil 1 m fra regulert veg når den plasseres parallelt med vegen, så lenge plasseringen ikke er i konflikt med sikt i kryss.»

14. § 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»

→ OK

→ Se punkt 11 og forslag til justering i punkt 13.

15. § 8.1 - Si at byggegrensen går i formålsgrensen, evt. minimum for LEK2.

→ OK

16. § 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.

→ Stemmer. Men er ikke trafo offentlig formål?

→ OK

17. § 12.1 – Steingard ligger vel også innenfor?

→ Ja

18. § 16.1 – Ringledningen heter vel (H410_4)?

→ Ja

19. § 17.1 – Håndtering av overvann gjelder vel også (H410_1 og _3)?

→ Ja

20. § 18.1 – Bevaring kulturmiljø heter (H570_1-3).

→ Ja

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.

→ OK

2. Håndteringen av overvann, helt til sjø, skal vel være på plass fra første bolig?

→ Nei. En del av hensikten med åpne løsninger for håndtering av overvann, er at vannet skal være en synlig del av nærmiljøet etter utbygging. Åpne løsninger er mer fleksible i forhold til vannmengde, og har større evne til å bufre intense nedbørshendelser enn løsninger hvor vannet avledes i rør. Tanken er at anlegget innenfor H410_2-3 skal kunne regulere overvannet i området sør for Slettavikvegen ved infiltrasjon og fordrøyning, uten at mengden økes ved påslipp til eksisterende ledning. Anlegget i H410_1 skal håndtere vannet fra BB1 på samme måte. Derfor mener vi det ikke er nødvendig å etablere anlegget helt til sjø allerede før første bolig. Det kan evt. være aktuelt å sikre at overløp i ekstremsituasjoner vil gå til flomveien.

(I dag ledes overvannet fra arealet vest for idrettsanlegget i rør under Slettavikvegen, og føres inn i privat overvannsledning i Skippervegen. Ellers er systemet åpent. Området langs idrettsanlegget kan ha vært drenert tidligere, men dersom det finnes et grøftesystem, fungerer det ikke optimalt i dag og deler av arealet kan være relativt vått i regnværperioder. Nord for Slettavikvegen finnes nok også eldre grøfter, men i dag renner vannet i åpen bekk fra Slettavikvegen til rist ved Skippervegen.)

3. § 19.6 – Ordet «vederlagsfritt» må utgå.

→ OK

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.

→ *Se kommentar under hovedutfordring 2*

2. Side 11: Det er registrert rynkrose (*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.

→ *OK. Vi viser til § 1.7 i bestemmelsene og kap. 5.9 i planbeskrivelsen.*

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)».

→ *OK*

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?

→ *Ja. Planbeskrivelsen vil bli supplert med utregning.*

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.

→ *OK.*

6. Side 22: Naturmangfoldlova §§8-12 må vurderes. (se veileder)

→ *OK. Vi viser til kap. 4.2 og 5.9 i planbeskrivelsen. Vurderingen i sistnevnte kap. vil bli utvidet noe.*

7. Side 23: Vis hvor siktlinjene er fra. Perspektivene må også vise konkret utforming, material- og fargevalg osv.

→ *OK*

→ *Se kommentar om detaljeringsgrad under hovedutfordring 1*

8. Side 24: Beskriv folkehelse – se veilederen.

→ *Vi viser til kap. 5.12 i planbeskrivelsen*

9. Massebalanse – si noe om temaet

→ *OK*

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.

→ OK

11. Det må utredes hvordan lekeareal kan kombineres med hensynssone for overvann/flom.

→ OK

Annet:

1. Er terrengtilpasning (murer, skrenter mm) sikret slik at det ikke blir disp. fra byggegrenser i byggesak?

→ Vi viser til planbestemmelsenes § 5.3 første ledd, og foreslår at § 4.3 suppleres med tilsvarende innhold.

2. Er det gode solforhold? Spesielt på lekeplasser.

→ Solforholdene er gode. Vi viser til vedlagt soldiagram. Diagrammet kan evt. suppleres med avmerking av lekeplassene.

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.»

→ OK. LEK1 tilfredsstiller kravet til størrelse for kvartalslek. LEK 2 og 3 er store ifht. kravet for nærlek. Til sammen dekker de behovet for lekeareal med god margin, men vil også dekke deler av kravet til felles uteopphold.

→ Viser til kommentar om soldiagram i forrige punkt.

→ Kan supplere kap. 5.4 med arealregnskap ifht. kommunens norm / ATP-H

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.

→ OK.

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 at overvann renner i denne traseen og ikke inn på tilleggende eiendommer. Hele nedslagsfeltet må hensyntas i denne vurderingen. Det er ønskelig at det sendes inn terrengsnitt på overvannstrasé og tilleggende 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.

→ OK. Vi viser til kap. 5.7 og tilhørende VA-skisse og overvannsberegning. Utredningen vil bli supplert med terrengsnitt som etterspurt. Men når det gjelder opparbeidelse til sjø, viser vi til kommentar til punkt 2 under rekkefølgekrav. Har kommunen hjemmel til å kreve opparbeidelse helt til sjø dersom f.eks. BB2 bygges ut først?

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.

→ OK.