

Endringer og kommentarer til Karmøy kommunes tilbakemelding (18.10.22) til innsendt planforslag for Slettabekken

Kommunens administrative tilbakemeldinger til planforslaget slik det ble sendt inn for behandling den 30.08.2022, er gjengitt i dette dokumentet og kommentert fortløpende. Det er gjort en del tilpassinger og endringer i planen for å imøtekomme kommunens innvendinger. Men på noen punkt har vi gjort rede for andre løsninger og synspunkt enn det administrasjonen ber om i sine kommentarer.

Vi mener at planforslaget slik det nå foreligger er tilstrekkelig gjennomarbeidet til at man kan ta stilling til arealbruken i området. Nærmere detaljer for bygninger, terreng og tekniske løsninger vil bli utarbeidet for det enkelte delområde i forbindelse med byggesak. Planen

legger til rette for en utvikling som samsvarer med rammer gitt i overordna arealplaner, generelle føringer og tidligere innspill til planarbeidet. En framtidig utbygging i henhold til forslaget vil bidra til økt variasjon i boligtilbudet på Vea og bygge opp under gode grep som er allerede gjort i nærområdet de siste årene, med offentlige og private tiltak for å styrke kultur, idrett, skole, barnehager og turområder.

På bakgrunn av endringene som er innarbeidet etter kommunens administrative tilbakemelding, ber vi om at planen nå legges fram for politisk behandling og offentlig ettersyn.

Hovedutfordringer

Hovedutfordring 1 - Utbygging av gnr. 5/160 (BB1) og oppfølging av vedtatte prinsipper

Karmøy kommune v/administrasjonen sier:

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.

(Konkrete kommentarer til det enkelte prinsipp følger)

Vår kommentar:

Vi forstår det slik at kommunen mener at planen slik den var utformet og innsendt 30.08.22, legger opp til for massiv utbygging innenfor planområdet nord for Slettavikvegen og ned mot Veavågen (gnr. 5/160). Videre at planen ikke tar tilstrekkelig hensyn til de prinsippene som skulle ligge til grunn for planleggingen av dette området med hensyn til museet og steingarden.

Vi minner om at valg av leiligheter som bygningstype var en del av vurderingen i prinsippssaken da den ble behandlet 08.12.2020 og 16.02.21. En viktig del av konklusjonen var at konsentrert utbygging gir større rom til å styre arealdisponeringen. Ved å samle bygningsvolumene, må også de ubebygde delene av tomte planlegges samlet. Man vil da ha større mulighet til å ivareta kvaliteter som siktlinjer, luft mellom byggene og helhetlig utforming. Det er det også tatt hensyn til ved fastsettelse av byggegrenser og differensiering av tillatt byggehøyde innenfor området. Utbygging i form av enkelttomter vil i mye større grad åpne for tilfældigheter. Vi viser til gjeldende detaljregulering for Slettavika (2079), som også har betydelig innvirkning på opplevelsen av arkitekturen og landskapet rundt Fiskerimuseet, hvor det ikke er stilt særskilte krav til utformingen av nye bygg.

Vi mener det er et positivt trekk ved planen at den legger til rette for at flere vil få tilgang til de lange siktlinjene og sjøutsikten fra egen bolig. Planen legger opp til bygging av 10-14 boliger innenfor denne delen av området, noe som vil gi en boligtetthet på 3-4 boliger pr. daa. Det er ifølge regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP-H) relativt lav tetthet for leilighetsprosjekter.

Slik planen er utarbeidet, legger den opp til at leilighetene skal etableres i terrassert rekke nedover mot sjøen. Terreng høyden hvor Fiskerimuseet ligger og hviler på toppen, vil bli liggende bak leilighetsbyggene. Dersom

man ser området fra Slettavikvegen vil de nye bygningene naturligvis ligge i forkant av museet og til dels sperre for sikt mellom vegen og museet. Men boligkomplekset vil være godt forankret i det skrånende terrenget, og ikke true Fiskerimuseets posisjon og beliggenhet på toppen. Korteste avstand fra de nye boligene vil være mer enn 20 m i horisontalplanet, og museumsbygget vil i tillegg ligge betydelig høyere i terrenget. Takflaten på de nederste leilighetene vil ikke en gang nå opp til gulvhøyden ved museet. Og står man ved inngangen til museet og ser utover, vil ikke dette prosjektet på noen måte hindre utsikten mot Veavågen eller havet.

En del av administrasjonens tilbakemelding gikk også ut på at løsningene i planen ikke er detaljerte nok og at dokumentasjonen er mangelfull. Det er derfor utarbeidet ytterligere illustrasjoner som viser hvordan området kan bygges ut i henhold til rammene i planen, og hvilke virkninger en slik utbygging vil ha for omgivelsene og bebyggelsen rundt. Det er også gitt noen tillegg i bestemmelsene for nærmere presisering angående utforming av bygg og terrenginngrep. Det vises til påfølgende gjennomgang for nærmere detaljer.

Det bør imidlertid nevnes at det kan være utfordrende å finne riktig detaljnivå i plansaker der man ikke regulerer for et konkret byggeprosjekt. Detaljreguleringen skal på den ene siden gi tydelige og fornuftige rammer for framtidig arealbruk innenfor det området man regulerer. Men på den andre siden er det også viktig å gi tilstrekkelig rom for tilpassinger ved senere prosjektering. En plan med for detaljerte og bestemte rammer kan raskt bli utdatert, og den kan i mange tilfeller stå i veien for et godt resultat. I dette tilfellet er sannsynligheten stor for at det er andre aktører enn forslagsstiller selv som vil bygge ut, og vi antar at de som overtar prosjektet også ønsker å sette sitt preg på de nye boligene. Det er derfor viktig at

forholdene som fastsettes i planen er balanserte og velbegrunnede, og at avklaringer som gjelder detaljene får vente til byggesak.

Om planforslagets håndtering av de vedtatte prinsippene for regulering av gnr. 5/160 til boligformål (BB1 og LEK2):

(Forslag til ny tekst/formulering i planbestemmelsene er merket med blått)

Kommentar fra KK	Forslag til endring	Vår kommentar
<i>Følgende punkt er ikke fulgt godt nok opp:</i> - 1.1 (om stil og omfang)	Se ny § 5.2: Ny bebyggelse og terrenginngrep innenfor BB1 skal planlegges og bygges ut samtidig, og utformes med hensyn til arkitekturen ved Fiskerimuseet og tilgrensende steingard vist med hensynssone i foreliggende planer. Bebyggelsen skal ha en god visuell utforming, med sprang mellom bygningsvolumer og variasjon i fasaden, for å motvirke at den oppleves som stor og monoton.	Planen gir fra før rammer for tillatt utstrekning og høyde for nye bygninger. Men det er ikke sagt noe konkret om hvilken stil bygningene skal ha, ut over at de skal terrasseres og utformes med hensyn til museet og steingarden.
- 1.2 (om farger og materialbruk)	Tillegg i ny § 5.2: Det skal benyttes en dempet fargeskala og materialbruken på vegger og tak skal være ikke-reflekterende	Viser også til § 2.1 om krav til arkitektonisk kvalitet, og til endringer om farge- og materialbruk.
- 2.1 (om juridisk bindende utomhusplan)	Tillegg i § 2.3: Illustrasjonsplan datert 21.11.2023 skal være retningsgivende for utforming og innredning av felles og offentlige utearealer.	Bestemmelsen om innholdet i utomhusplanen er også flyttet fra underavsnitt om konsentrert småhusbebyggelse (BK) og blokkbebyggelse (BB), og gjort om til en samlebestemmelse for byggeområdene generelt, § 2.3.

- 2.2 (om illustrasjoner) - 2.3 (om bindende planbestemmelser) <i>Løsningene må være mer konkrete, og sikres og bli gjort førende gjennom planbestemmelsene. De må også gjenspeiles i illustrasjonene. Illustrasjonene oppleves ikke å være nøyaktige og realistiske nok. Ber om at illustrasjonene samles i eget vedlegg. Kommuneantikvaren mener at illustrasjonene ikke viser 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.</i>		Viser til ytterligere illustrasjoner og vår kommentar om detaljeringsgrad i siste avsnitt på s. 2. Viser til nevnte bestemmelser om samlet utbygging, utformingshensyn og farge og materialbruk innenfor BB1, og om bindende illustrasjonsplan. Ok. Illustrasjonene er samlet i eget vedlegg. Vi viser til innledende kommentar til hovedutfordring 1, og trekker særlig fram at det er satt rammer for høyde og utstrekning som sikrer siktlinjer i flere retninger og en god forankring av nye bygg.
- 1.4 Ber om at siktlinjene synliggjøres i et kart.	Se nye illustrasjoner på s. 25 i planbeskrivelsen.	
- 1.5 Krav til utforming (av grøntområdet) må følges bedre opp gjennom bestemmelser/bindende utomhusplan i forhold til fargebruk ol.	Tillegg i § 2.3 om at illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming og innredning av fellesarealene.	Fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg i §§2.1-2.3 gjelder også lekearealene i planen.

- 1.6 <u>Kommuneantikvaren:</u> 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?	Se nye profiler på s. 23 og illustrasjon på s. 25 i planbeskrivelsen.	Langs det meste av grensa mellom gnr. 5/160 og 439 ligger steingarden mer enn 2 m fra eiendomsgrensa, innenfor eiendommen til museet, og er vist til areal for kulturinstitusjon i planen. Terrenginngrep i forbindelse med utbygging skal holdes innenfor areal vist til boligformål. Vi viser til § 2.3 hvor det står at terrengbehandling skal framgå av utomhusplanen. Det inkluderer også utforming av terrenget i overgangene mellom nytt og eksisterende terreng. Viser også til § 19.1 om at sikringstiltak på steingardene kan gjennomføres, men skal avklares med kommuneantikvar på forhånd.
- 1.7 Administrasjonen står fast på dette punktet (at etablering av nye boliger innenfor BB1 skal behandles og gjennomføres som en samlet utbygging)	Tillegg i § 5.2 Ny bebyggelse og terrenginngrep innenfor BB1 skal planlegges og bygges ut samtidig.	

Hovedutfordring 2 - Adkomst til sjøområdene som har regulert adkomst gjennom planområdet

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

Og fra avsnitt om planbeskrivelsen, punkt 1:

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

Endringer:

Planområdet er utvidet og Skippervegen med forbindelse til regulert veg H3, er innarbeidet i planen. Areal i gjeldende plan 2079 endres fra annen veggrunn til kjøreveg, og det gis følgende tillegg i ny bestemmelse § 9.2 andre ledd for å presisere at også eiendommene langs sjøen skal ha adkomst fra Skippervegen:

[F_KV4 skal være felles for gnr. 5/7, 11, 121, 161, 442, 660, 661, 662, 663 og 665, og eiendommer som senere skilles ut fra disse.](#)

Vår kommentar:

I gjeldende reguleringsplan har eiendommene langs sjøen, fra det sørligste naustet i Slettavika på gnr. 5/7 til sjøhuset på gnr. 5/3, regulert adkomst via veg H gjennom planområdet (gnr. 5/160). Veg H er ikke realisert, og ut fra situasjonen slik den er i dag vil Skippervegen være et vel så godt alternativ for å sikre adkomst til disse strandeieendommene.

Skippervegen (gnr. 5/660) er regulert i plan 2079, til felles adkomst for 4-5 boligeiendommer. Denne vegen er opparbeidet slik den er regulert, og har god kapasitet til å ta imot mer trafikk. Mellom Skippervegen og regulert veg H3 i plan 209A skiller det 4 m, som er avsatt til annen veggrunn i plan 2079. På et annet punkt er avstanden mellom Skippervegen og veg H kun 12 m. Dersom veg H bygges slik den ble regulert i 1984, vil man altså få dobbel vegføring på strekningen fra Slettavikvegen til sjøen, og unødvendig mye areal vil bli tatt i bruk til veg. I tillegg vil utbygging av vegen berøre steingarden som er omtalt som et viktig kulturlandskapselement i kommuneantikvarens innspill til planforslaget. Ettersom gjeldende regulering for veg H er utdatert og man ved senere års utvikling av området har valgt å benytte andre løsninger,

Varsel om utvidelse av planområdet ble sendt til offentlige instanser og berørte grunneiere den 08.06.2023. Frist for merknader var satt til 03.07.2023. Innen fristen var det kommet 4 innspill. Det foreligger protester. Vi viser til eget vedlegg med gjennomgang av merknadene og vår kommentar.

er det usikkert om man vil få tillatelse til å bygge veg H, selv om den inngår i gjeldende plan.

Skippervegen er både regulert og matrikkelført som privat veg. For en av strandeieendommene, gnr. 5/121, foreligger det imidlertid privatrettslig avtale om vegrett over gnr. 5/7. Den gang avtalen ble inngått var de fleste eiendommene i området del av denne eiendommen, og avtalen er juridisk sett gjeldende for alle tomter som i ettertid er utskilt fra den, -også for gnr. 5/160 og 660. Privatrettslig sett er altså Skippervegen like aktuell vegtrasé som regulert veg H.

Forslagsstiller selv er ikke avhengig av Skippervegen som adkomst til sine boligarealer. Men den nye reguleringsplanen vil avskjære muligheten for framtidig etablering av veg H. Som vi har sett, er ikke vegretten til strandeieendommene entydig avklart, og må uansett gjennomgås før eiendommene langs sjøen kan få veg fram til sine eiendommer. Om man holder fast på veg H, må vegen også bygges. Vi mener det vil være både økonomisk ufornuftig, særdeles dårlig arealforvaltning og innebære en lite hensynsfull behandling av kvalitetene i strandsonen.

Plankart

Ref.	Kommentar fra KK	Forslag til endring	Vår kommentar
<u>Punkt 1</u>	<i>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.</i>	Formålsgrensen mellom veg og areal for kulturinstitusjon er justert noe mot sør. Tillegg i bestemmelsenes § 1.1: «Eldre murer og steingarder skal bevares eller gjenbrukes innenfor området ».	Vi har prioritert trafiksikkerhet og friskt på gangvegen foran bevaring av steinmurene. Men justering av vegkant mot areal for kulturinstitusjon og eksisterende steinmur medfører at en større del av steinmuren kan tas vare på og videreføres der den ligger, evt. med redusert høyde. Resterende del kan flyttes i flukt med vegkanten. Men kommentaren gjelder et eksisterende forhold og ligger i utgangspunktet utenfor selve boligprosjektet. Vi er åpne for andre løsninger enn den som er skissert her. Se også omtale og vurdering av steingarder og -murer i kap. 5.10 i planbeskrivelsen.
<u>Punkt 2</u>	<i>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.</i>	Ingen endring	Etablering av felles adkomst vil gå ut over mulighetene for en hensiktsmessig arealutnyttelse på gnr. 5/43 og 241. Kjørevegene innenfor planområdet er regulert som adkomstveger i samsvar med kommunens vegnorm. Vi kan ikke finne grunnlag i vegnormen for å avvise direkte adkomst til denne vegen. Vegen er planlagt uten gjennomgangstrafikk og trafikkmengden vil være langt mindre enn at det må etableres samleveg iht. normen. På strekningen er det også regulert fortau langs motstående side,

			for å sikre at ulike trafikanter vil krysse hverandre minst mulig.
<u>Punkt 3</u>	<i>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 i tilbakemelding. 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).</i>	Plankartet er justert som beskrevet	Ok
<u>Punkt 4</u>	<i>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.</i>	Plankart og vegprofiler er justert.	Ok
<u>Punkt 5</u>	<i>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)</i>	Plankartet er justert som beskrevet.	Ok

<u>Punkt 6</u>	<i>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.</i>	Plankartet er justert som beskrevet.	Ok
<u>Punkt 7</u>	<i>Kryss/snuhammere hvor renovasjonsbilen skal kjøre, må radius dimensjoneres for lastebil ihht. N100.</i>	Snuhammer ved KV3 er justert iht. N100. Snuhammeren ved GS1 er tilpasset situasjonen på stedet.	Snuradier ved GS1 er vist i vedlagt utomhusplan.
<u>Punkt 8</u>	<i>Frisikter må vises. Pass på pumpestasjoner og renovasjonspunkt i frisikter.</i>		Frisikter som ikke framgår av plankartet, er vist i illustrasjonsplan. Sonene kan bli justert ved eventuell flytting av avkjørsler vist med piler i plankartet.
<u>Punkt 9</u>	<i>KV2 + TV1 må endres fra offentlig til felles. Det er tilfredsstillende at kommunen har gangvegen i nord og lekeplassen.</i>	Plankartet er justert som beskrevet.	Ok
<u>Punkt 10</u>	<i>Det må vises bom i begge ender av GS1.</i>		Er det ikke tilstrekkelig med én bom for å hindre gjennomkjøring? Det er kun 20 m mellom Slettavikvegen og KV2. Regulert adkomst til BB1 og nordre del av BK1 er fastsatt med pil til KVi plankartet og skal gå til

			KV2. Sperringen kan evt. flyttes nærmere midten av gangvegen om det er ønskelig.
<u>Punkt 11</u>	<i>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?</i>	B2 er omdisponert og inkludert i LEK1.	B1 er regulert i samsvar med arealformålet i gjeldende kommuneplan, og med infrastrukturene H410 for håndtering av overvann. Dette er løst på samme måte som for tilsvarende soner innenfor BB1, BK1 og BK2. Hensynssonen skal sikre at overflatevannet blir håndtert på en forsvarlig måte også ved flom, og at det ved etablering av nye tiltak innenfor området påses at tiltakene blir bygd slik at overflatevannet ikke vil gjøre skade på bygde strukturer. Ettersom arealformålene i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan ikke samsvarer for området B1 og fordi området ligger i strandsonen, må det vel utarbeides ny reguleringsplan før gnr. 5/7 og 121 kan bygges ut. I den forbindelse kan det være aktuelt å justere planen og legge nye føringer for hvordan overvannet skal føres gjennom området. B2 var en feil og er nå rettet opp.
<u>Punkt 12</u>	<i>f_LEK2 må ha kjørbare adkomst.</i>		LEK2 har kjørbare adkomst fra Skippervegen. Man vil også kunne benytte mindre kjøretøy på den interne gangvegen via felles adkomst, fra nåværende Slettavikveg. Se vedlagt illustrasjonsplan.

<u>Punkt 13</u>	<i>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?</i>	Tillegg i bestemmelsenes § 1.1: «Eldre murer og steingarder skal bevares eller gjenbrukes innenfor området».	Se også vår kommentar til punkt 1 og kap. 5.10 i planbeskrivelsen. Steingarden langs fotballbanen er vurdert til å være i delvis dårlig forfatning, og er derfor ikke vist med egen hensynssone, slik det er gjort for steingardene langs Fiskerimuseet og mot eksisterende boligområde vest for planområdet. Men planen oppfordrer til restaurering.
<u>Punkt 14</u>	<i>Områdene for eneboliger må deles i egne flater. Konsentrert småhusbebyggelse må anlegges konsentrert.</i>	Ingen endring.	Vi ser for oss at eventuelle eneboliger bygges ut etter mønster fra eksisterende boligfelt vest for planområdet. Det er et byggemønster som har mye til felles med konsentrert småhusbebyggelse, og som bør planlegges samlet for et større delområde. Selv om veilederen «Grad av utnytting» opererer med eneboliger som frittliggende småhusbebyggelse, er man fri til å benytte andre definisjoner ved utarbeidelse av plan. Vi mener konsentrert bebyggelse vil være mest hensiktsmessig i dette tilfellet. Vi viser for øvrig til endring i bestemmelsene om antall boenheter innenfor hvert delfelt, §§ 4.1 og 5.1, og tillegg i § 4.2 om lavere utnyttelsesgrad ved etablering av enebolig. Vi mener dette er godt nok for å sikre tilstrekkelig tetthet og kvalitet i boligområdene.

<u>Punkt 15</u>	<i>Bygningstypologi: Bør være variert, og ha fokus på hyggelige uteområder/fellesarealer. Unngå løsninger som gir flater dominert av vei/grusplass/parkering.</i>		Det er satt av arealer for variert bebyggelse, med mulighet for både eneboliger, rekkehus, flermannsboliger og leiligheter. Området er planlagt med en gjennomgående blå-grønn struktur og åpne løsninger for håndtering av overvann. Målet er at det skal bidra til identitet og trivsel i området.
-----------------	---	--	--

Planbestemmelser

Noen av bestemmelsene er vist med både opprinnelig og endret versjon under forslag til endring for sammenligning. I slike tilfeller står bestemmelsen i sin opprinnelige ordlyd først. Ny versjon står etter pilen. Nye bestemmelser og tillegg til eksisterende bestemmelser er vist med blått.

Ref.	Kommentar fra KK	Forslag til endring	Vår kommentar
<u>Punkt 1</u> § 1.2	<i>Klarer en universell utforming innad i hele planen? Avvik må evt. fremgå i bestemmelsene.</i>	Prinsipper om universell utforming skal inngå planlegging av bebyggelse og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.	Planen er ikke utarbeidet for et konkret prosjekt, men i planbeskrivelsen er det presentert en løsning for universell utforming for det prosjektet som framgår av de vedlagte illustrasjonene. De viser mulig utbygging i henhold til planforslaget. Endelige løsninger for universell utforming må utarbeides samtidig med prosjektering av bebyggelse og anlegg, og behandles sammen med søknad om tiltak. Se planbeskrivelsen kap. 5.8 for nærmere omtale.

<u>Punkt 2-3</u> § 1.7 (nye §§ 1.7 og 1.8)	2. Må deles i to. 3. Deponeringsplan for matjord skal utføres og godkjennes av kommunen før det graves (eget skjema)	§ 1.7 Ved transport av jordmasser ut av området skal det utarbeides egen plan for disponering av matjord og massene skal undersøkes for fremmede arter. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko, skal planen inneholde avbøtende tiltak for å hindre spredning. Planen skal godkjennes av kommunen før arbeidet kan igangsettes. → § 1.7 Ved transport av jordmasser ut av området skal det utarbeides deponeringsplan for matjord. Planen skal godkjennes av kommunen før arbeidet kan igangsettes. § 1.8 Området skal undersøkes for fremmede arter før jordmasser flyttes ut av området. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko, skal det iverksettes tiltak for å hindre spredning. Aktuelle tiltak skal avklares med kommunen før gjennomføring.	Bestemmelsen er delt i to separate deler. § 1.7 gjelder deponeringsplan for matjord. Kommunen (v/landbruk) skal godkjenne deponeringsplanen. § 1.8 gjelder undersøkelse for fremmede arter. Eventuelle tiltak skal avklares med kommunen (v/naturforvalter)
<u>Punkt 4</u> § 2.2	Gjelder 5 timer soleksponert uteplass både offentlig og felles leke- og uteoppholdsareal og privat uteoppholdsareal? Presiser tydeligere.	Det skal etableres minimum 50 m² felles eller offentlig leke- og uteoppholdsareal og 8 m² skjermet, privat uteoppholdsareal med gode solforhold pr. boenhet innenfor planområdet. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15. →	Selv om det er gode solforhold i området, kan det være deler av uteoppholdsarealene hvor det er vanskelig å oppnå 5 timer solinnstråling. For å sikre at arealer som skal tilrettelegges for opphold etableres der hvor solforholdene er gode, er bestemmelsen om 5 timer solinnstråling

		Det skal etableres minimum 50 m² felles eller offentlig leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Lekeplasser og møteplasser opparbeidet for opphold skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl. 15. Hver boenhet skal i tillegg ha 8 m² skjermet, privat uteoppholdsareal med gode solforhold.	justert til å gjelde lekeplasser og opparbeida møteplasser. Private utearealer skal også ha gode solforhold.
<u>Punkt 5</u> § 3.1	<i>Ikke bruk begrepet «tilgrensende areal».</i>	I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i samsvar med bestemmelsene som gjelder for boligformål ved tilgrensende arealer. → I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg i samsvar med bestemmelsene for boligformål i reguleringsplan for øvrige deler av eiendommen.	
<u>Punkt 6</u> § 4.1 og 5.1	<i>Skriv min/maks antall boenheter for hvert delfelt.</i>	I området skal bebyggelsen bestå av I BK1 skal det etableres 9-11 boenheter I BK2 skal det etableres 12-15 boenheter I BB1 skal det etableres minst 10 boenheter I BB2 skal det etableres minst 5 boenheter	

Punkt 7 § 4.2 og 5.2 (ny § 2.3)	<i>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.)</i> <i>For BB1 må denne gjøres juridisk bindende.</i>	Ny, fellesbestemmelse for områder for bebyggelse og anlegg: Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for hele delområdet. Denne planen skal vise: - bygningers plassering og utforming, inkl. garasjer - terrengbehandling - adkomst fra offentlig veg og internt vegsystem for både harde og myke trafikanter - utforming av tilhørende lekeplass og felles uteoppholdsareal - renovasjonsløsning - nødvendige parkeringsplasser for bil og sykkel - nye eiendomsgrenser - beplantning, lys, sluker, møblering, materialbruk og dekke Utomhusplan datert 21.11.2023 skal være retningsgivende for utforming og innredning av felles og offentlige utearealer.	Begrepet utendørsplan er byttet ut med utomhusplan. De tidligere bestemmelsene i §§ 4.2 og 5.2 er samlet, tilpasset, flyttet til fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg og dermed utvidet til også å omfatte lekeplassene. Nytt punkt om beplantning, lys, sluk osv. er lagt til Det er lagt til en setning om at vedlagt utomhusplan for detaljreguleringen skal være retningsgivende for videre planlegging. Da vil utomhusplanen i plansaken være retningsgivende både for BB1 og for resten av planområdet.
Punkt 8 § 4.3 (ny § 4.2)	<i>60 % tillates ikke for frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger. Bygninger tillates oppført i nabogrense? Gjelder også boligen, mot eksisterende boligområder slik det står nå.</i>	Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % av tomtas nettoareal jf. H -2300 veileder grad av utnytting. Ved bygging av enebolig skal tillatt bebygd areal ikke overstige 50% av tomtas nettoareal. Bygninger tillates oppført i nabogrense.	Det er lagt inn ny setning om lavere utnyttelsesgrad dersom det bygges eneboliger At bygninger kan oppføres i nabogrense gjelder for nye bygg internt i området. Det er lagt inn byggegrense på 4 m mot eksisterende boligområder i plankartet, for å sikre at plan- og bygningslovens generelle bestemmelse om avstand til

			nabogrense overholdes mot eksisterende byggeområder.
<u>Punkt 9</u> § 4.4 (ny § 4.3)	<i>Bruk betegnelsen «gjennomsnittlig planert terreng».</i> <i>Til oppstartsmøte: «Byggehøyder utenom BB1: gesims 6,5 m, møne 8 m.» Må sikre gesims også i første del av paragrafen.</i> <i>Til oppstartsmøte: «I BB1 bør det være krav om flatt tak, som tilpasning til fiskerimuseet. I øvrige felt bør det være saltak.»</i>	§ 4.3: Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 8 m fra <u>gjennomsnittlig planert terreng</u>. <u>Laveste gesims skal ikke overstige 6,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng</u>. Ved flate tak skal byggehøyde ikke overstige 7 m fra <u>gjennomsnittlig planert terreng</u>. Forslag til ny § 5.2: <u>Ny bebyggelse og terrenginngrep innenfor BB1 skal planlegges og bygges ut samtidig, og utformes med hensyn til arkitekturen ved Fiskerimuseet og tilgrensende steingard vist med hensynssone i foreliggende planer. Bebyggelsen skal ha en god visuell utforming, med sprang mellom bygningsvolumer og variasjon i fasaden, for å motvirke at den oppleves som stor og monoton. Det skal benyttes en dempet fargeskala og materialbruken på vegger og tak skal være ikke-reflekterende.</u>	Planbestemmelsene er gjennomgått og uttrykket gjennomsnitts terrengnivå er byttet ut med gjennomsnittlig planert terreng. Vi ønsker ikke å redusere gesimshøyde for småhusene til 6,5 m og med det begrense mulighetene for bygging med andre takformer enn mønte tak. I stedet foreslår vi et tillegg om at <i>laveste</i> gesims ikke skal overstige 6,5 m. Ellers ser vi at byggehøyde på 7 m og flate tak tillates i andre boligområder og ønsker å gi mulighet for det også her. For oss er det uklart hva som ligger bak utsagnet i oppstartsmøtet om at planen bør stille krav om flatt tak ved fiskerimuseet og saltak ellers. Ifølge prinsippene som ble vedtatt for utbygging på gnr. 5/160, skal boligene bygges i en stil og omfang som ikke tar oppmerksomhet fra fiskerimuseet. I det opprinnelige planforslaget ble bebyggelsen derfor skissert med slake saltak, som et virkemiddel for å forankre bebyggelsen til det fallende terrenget. Men det er ikke lagt føringer i forslaget om at det <i>skal</i> være saltak.

			I stedet for å fastsette takform i bestemmelsene, foreslår vi at hensynet til fiskerimuseet og mer konkrete kvalitetskrav til ny bebyggelse innenfor BB1 innarbeides som ny § 5.2.
<u>Punkt 10</u> §§ 4.5 og 4.6 (nye §§ 4.4 og 4.5)	<i>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»</i>	Det skal anlegges 1,5 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Garasjer tillates oppført med maks byggehøyder inntil 5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming, material- og fargevalg.	Krav om parkering er redusert fra 2 til 1,5 p-plasser pr. boenhet innenfor arealer for konsentrert småhusbebyggelse. Setning om garasjens plassering ifht. veg er tatt ut. Etter endring gjelder regulerte byggegrenser også for garasjers plassering.
<u>Punkt 11</u> § 5.2	<i>Det kan ikke etableres garasjer utenfor byggegrensen for BB1. Må evt. deles om det skal være garasje i BB2.</i>		? For garasjer og avstand til veg, se punkt 10 og 13.
<u>Punkt 12</u> § 5.4	<i>Kan parkering etableres utenfor byggegrensen? For BB1 – må det settes en kote for byggegrunn. Terrenginngrep må hensynta Fiskerimuseet og steingard.</i>	Ny bebyggelse skal ligge innenfor angitte byggegrenser. Parkeringsarealer , murer med høyde inntil 1 m og renovasjonsbygg kan etableres utenfor byggegrense.	Det er lagt inn et tillegg om at parkeringsarealer og renovasjonsbygg også kan etableres utenfor byggegrense. (Tillegget er også lagt inn i § 4.4, for konsentrert småhusbebyggelse) I § 5.4 er grensa for høyde på murer utenfor byggegrensene til maks 1 m. Det vil sørge for at muligheten for voldsomme terrengsprang i overgangen mot tilgrensende terreng reduseres. Internt i området vil eventuelle murer etableres som en helhet sammen med bygningsmassen. Hensynet til

			Fiskerimuseet og steingarden er ivaretatt og innarbeidet i ny § 5.2, se punkt 9. Vi kan ikke se at man oppnår noe mer ved å fastsette kotehøyde for byggegrunn i bestemmelsene.
<u>Punkt 13</u> § 5.5 og 5.6	<i>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»</i>	Det skal anlegges 1,25 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Minst 5% av plassene for bilparkering skal opparbeides som HC-parkering.	Krav om parkering er redusert fra 1,5 til 1,25 p-plasser pr. boenhet innenfor arealer for blokkbebyggelse. Setning om garasjens plassering ifht. veg er tatt ut. Etter endring gjelder regulerte byggegrenser også for garasjers plassering.
<u>Punkt 14</u> § 8.1	<i>Si at byggegrensen går i formålsgrensen, evt. minimum for LEK2.</i>	Lekeplasser skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunal norm. Teknisk plan for lekeplassene skal godkjennes av kommunen. Byggegrense for lekeplassene samsvarer med formålsgrensen.	
<u>Punkt 15</u> § 9.1	<i>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.</i>		Parkeringsplassen er tilknyttet trafo som er offentlig formål, og er derfor også vist til offentlig areal. Opparbeidelse er sikret som rekkefølgekrav i § 20.2
<u>Punkt 16</u> § 12.1	<i>Steingard ligger vel også innenfor?</i>	Annen veggrunn kan være rabatt mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer, siktsoner mot vegkryss mv. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon. Eksisterende steinmurer	Det er lagt inn et tillegg om eksisterende steingarder innenfor områdene.

		og -garder innenfor områdene kan settes i stand og videreføres.	
<u>Punkt 17-19</u> §§ 16.1, 17.1 og 18.1	<i>Ringledningen heter vel (H410_4)?</i> <i>Håndtering av overvann gjelder vel også (H410_1 og _3?</i> <i>Bevaring kulturmiljø heter (H570_1-3).</i>		Feil i benevnelsene er rettet opp.

REKKEFØLGEKRAV

<u>Punkt 1</u> § 19.2	<i>«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.</i>	KV1 med tilhørende fortau skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen til og langs aktuelle eiendommer, før nye boliger innenfor området kan tas i bruk. KV2 skal opparbeides og godkjennes før nye boliger som vegen skal betjene kan tas i bruk. → KV1 med tilhørende fortau skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger innenfor BK2 kan tas i bruk. KV2 med tilhørende fortau, P1 og GS1 inkl. stenging for bil, skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før nye boliger innenfor BK1 og BB1 kan tas i bruk.	Plankart og bestemmelse er justert iht. administrasjonens kommentar. Krav om etablering av KV3 (tidl. KV2) før utbygging av gnr. 5/42 og 216 tas ut, da det følger av 18-1/2.
--------------------------	--	---	---

<u>Punkt 2</u>	<i>Håndteringen av overvann, helt til sjø, skal vel være på plass fra første bolig?</i>		Nei. Nedstrøms fra området er det etablert overvannsledning i Skippervegen, som håndterer overflatevann fra området i dag og fører det ut i sjø. Det vil bli etablert åpne løsninger for håndtering av overvann gjennom planområdet. Det vil bidra til infiltrasjon og fordrøyning. Systemet må dimensjoneres slik at det har kapasitet til å holde igjen tilstrekkelige vannmengder til at påslippet til eksisterende ledning ikke økes.
<u>Punkt 3</u> § 19.6	<i>Ordet «vederlagsfritt» må utgå.</i>	Ferdig opparbeida og godkjente offentlige anlegg skal fradeles og overskjøtes til Karmøy kommune iht. §§ 20.1-20.5 før boliger innenfor de aktuelle områdene kan tas i bruk.	Ok. Ordet «vederlagsfritt» er tatt ut.

Planbeskrivelsen

Ref.	Kommentar fra KK	Forslag til endring	Vår kommentar
<u>Punkt 1</u>	<i>Side 5 (og 20): Skippervegen har ikke regulert sikret adkomst til veg H3. Det er over 4 meter med felles annen veggrunn mellom.</i>	Avsnittene om privatrettslige avtaler (s. 5) og bortfall av regulert veg H (s. 20) er omarbeidet.	Se også kommentar til hovedutfordring 2 – Adkomst til sjøområdene

<u>Punkt 2</u>	<i>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.</i>	Opplysningene om registrerte arter er oppdatert og rynkerose lagt inn i beskrivelsen.	Vi viser også til §§ 1.7 og 1.8 som omhandler behandling av jordmasser og håndtering av uønska arter med høy eller svært høy fare for spredning.
<u>Punkt 3</u>	<i>Side 17: Tetthet: ATP min 2. KPL 1,2. Anbefalt 2. I oppstartsmøte er det også nevnt i T2: «(inkl. hvordan den er utregnet)».</i>	Beskrivelsen er supplert med en tabell som viser beregning av boligtetthet.	
<u>Punkt 4</u>	<i>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?</i>	Beskrivelsen er supplert med en tabell over uteområdene i planen og boligområdenes arealbehov for lek og uteopphold i henhold til ATP-H.	Vi mener at innholdet i tabellen viser at det er satt av god plass innenfor planområdet til å dekke arealkravet for lek- og uteopphold i henhold til antallet boliger som planen legger til rette for.
<u>Punkt 5</u>	<i>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</i>	Profil for adkomstveg til BB1 inngår i profiltegningen for bekken gjennom BB1. Se s. 23 i planbeskrivelsen.	Ytterligere detaljer for veganlegget vil bli behandlet som en del av teknisk plan. Universell utforming av gangvegen (og øvrige deler av området) er sikret i § 1.2 i bestemmelsene og skal ivaretas ved detaljprosjektering innenfor hvert delområde.

	<i>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.</i>		
<u>Punkt 6</u>	<i>Side 22: Naturmangfoldlova §§8-12 må vurderes. (se veileder)</i>	Kapitlene i planbeskrivelsen som omhandler naturmiljø (kap. 4. 2 og 5.9) er utfylt og oppdatert.	
<u>Punkt 7</u>	<i>Side 23: Vis hvor siktlinjene er fra. Perspektivene må også vise konkret utforming, material- og fargevalg osv.</i>	Se ny illustrasjon på s. 25.	Vi viser også til vår kommentar til hovedutfordring 1 på s. 2 i dette dokumentet.
<u>Punkt 8</u>	<i>Side 24: Beskriv folkehelse – se veilederen.</i>	Kapittelet er utvidet med noe utfyllende informasjon.	De faktorene som er vesentlige for god helse i befolkningen sammenfaller gjerne med hensynet til barn og unge og kriminalitetsforebygging i samfunnet. For å unngå å gjenta oss selv er disse derfor slått sammen. Andre trivselsskapende elementer i planen kunne også vært nevnt her, men er omtalt under andre overskrifter.
<u>Punkt 9</u>	<i>Massebalanse – si noe om temaet</i>	Se nytt kapittel om massebalanse, kap. 5.14	
<u>Punkt 10</u>	<i>Felt 1 må beskrives ift. tenkt terrengtilpassing. Vil dalen bli fylt opp? Murer? Kommunen</i>		Murer og bebyggelse vil bli planlagt i sammenheng. Planen legger ikke til rette for etablering av murer høyere enn 1 m

	<i>ønsker mest mulig terrengtilpasset utbygging, og helst ikke murer over 1 m.</i>		utenfor byggegrensene i plankartet. Vi viser til vedlagte illustrasjoner for nærmere vurdering av terrengbehandlingen i skissert prosjekt, og minner om at det stilles krav om detaljert utomhusplan for hele delområdet i forbindelse med byggesøknad.
<u>Punkt 11</u>	<i>Det må utredes hvordan lekeareal kan kombineres med hensynssone for overvann/flom.</i>		Deler av bekkeløpet i dette området vil antakelig ligge tørt i lange perioder. Vann er et spennende element som del av lekeplasser, men kan også utgjøre en risiko. Vi viser til kommentar i kap. 6.4. Nærmere vurdering vil bli gjort ved detaljutforming av anlegget.

Annet

Ref.	Kommentar fra KK	Forslag til endring	Vår kommentar
<u>Punkt 1</u>	<i>Er terrengtilpasning (murer, skrenter mm) sikret slik at det ikke blir disp. fra byggegrenser i byggesak?</i>	Tillegg i § 4.2 for konsentrert småhusbebyggelse om at Parkeringsarealer, murer med høyde inntil 1 m og renovasjonsbygg kan etableres utenfor byggegrense. Også § 5.2 for tillatte tiltak utenfor byggegrense ved blokkbebyggelse er supplert tilsvarende med parkeringsarealer og renovasjonsbygg.	

<u>Punkt 2</u>	<i>Er det gode solforhold? Spesielt på lekeplasser.</i>		Vi viser til vedlagt soldiagram. Det viser gode solforhold i området, også på lekeplassene.
<u>Punkt 3</u>	<i>Lekeplass (fra Oppstartsmøte):</i> <i>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.</i> <i>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?</i> <i>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</i>		Hovedlekeplassen utvides og vil bli ca. 1670 m² stor i henhold til planforslaget. Deler av den eksisterende skogen ligger innenfor dette området. Lekplassen vil ha tilgang fra tre retninger. I tillegg til eksisterende gangveger fra Slettatunet og Slettavikvegen, vil det opprettes ny forbindelse til vegsystemet i sør. Lekeplassen vil dermed bli en sentral del av snarvegssystemet i området. LEK2 er større enn arealet som kreves for bebyggelsen innenfor BB1, som lekeplassen skal betjene. Det er også gitt bestemmelser for nedre del av boligarealet som vil sikre at takhøyden for

	<i>Fiskerimuseet blir bedre ivaretatt</i> <i>Krav til 2 nærlekeplasser, i tillegg til kvartalslekeplass.</i> <i>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.</i>		bebyggelsen vil ligge lavere enn gulvet ved museet. I horisontalplanet vil minste avstand mellom museet og nye bygg bli minst 20 m, og bebyggelsen trekkes betydelig lengre bak i terrenget enn i naboplanen for Slettavika. Vi mener disse føringene samlet sett legger godt til rette for å ivareta landskapet mot fiskerimuseet. Det vil være naturlig å etablere et høyere gjerde og en form for sluser der det blir gjennomgang fra fotballbanen til fortauet. Dette har med gjennomføring av planen å gjøre, og er ikke naturlig å fastsette i reguleringsplanen.
--	--	--	---

Tilbakemelding fra VAR

Ref.	Kommentar fra KK	Forslag til endring	Vår kommentar
<u>Vann og avløp</u>	<i>Skisse til teknisk plan vedlagt planforslag: Alle pumpestasjoner innen planområdet må eies og driftes</i>		Ok

	<i>privat. Nye tilkoblingskummer må påregnes.</i>		
<u>Overvann</u>	<i>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.</i> <i>Overvannstrasé må opparbeides til sjø før utbygging innen planområdet kan tillates. Rekkefølgekrav i bestemmelsene må sikre dette.</i>	Det er utarbeidet nye snitt for området, som viser en mer detaljert utforming av bekkeløpet og det tilhørende ledningsnett et enn snittene som inngikk i tidligere innsendt plan.	Hovedtrasé for overvann gjennom området vil etableres som åpent bekkesystem, med stikkrenner under vegene og overløpsledning fra LEK1 til BB1. Vi mener dette vil gi en mer miljøvennlig og fremtidsrettet løsning enn et tradisjonelt ledningsanlegg i grunnen. I nedre del av nedslagsfeltet føres vannet i dag gjennom overvannsledning i Skippervegen. Ved utbygging av BB1 kan overløp fra bekken kobles til eksisterende ledning i ny kum noe lengre ned i vegen, som vist i skisse til teknisk plan, eller det kan åpnes nytt løp direkte til sjø over gnr. 5/7 og 121. I planen er det gitt rom for begge løsninger. Detaljtegninger for anlegget, med tiltak for å hindre oversvømmelse på naboeiendommer, vil inngå i teknisk plan. Viser også til vår kommentar til punkt 2 under rekkefølgekrav.
<u>Renovasjon</u>	<i>Konsentrerte boligområder skal ha samleplasser for renovasjon.</i>		Mulig areal for plassering av renovasjonspunkt er justert noe innenfor

<i>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.</i> <i>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.</i>		BB1, og vist for samtlige delområder i utomhusplan og skisse til teknisk plan. Endelig plassering vil framgå av detaljert utomhusplan i byggesak. Vegene i plankartet er ellers gjennomgått og justert slik at en vanlig lastebil skal kunne snu. Krysset mellom KV2 og 3 er dimensjonert som snuplass for lastebil iht. N100, og ved avslutningen av KV2 er det vist snuradier for lastebil i vedlagt utomhusplan.
--	--	---