



Øygarden Eiendom AS Nils J. Bowitz-Øygarden
Øygarden 50
4262 AVALDSNES

Tilbakemelding på Innsendt planutkast - planendring 467-4 Osnes – Endring av veitrasé mv.

Vi viser til innsendt utkast til planforslag for planendring av plan 467 Osnes, med plan-ID 467-4. Dokumentene er godt utarbeidet, men det må gjøres noen endringer i de ulike dokumentene før planen kan varsles oppstart av. Mye omhandler å få til en god overgang mellom det som endres og det som ikke skal endres, samt at planbestemmelsene må reflektere bedre hvilket lovverk (pbl 1995 eller pbl 2008) det er vedtatt etter. Dette kommer punktvis fram under:

I plankartet:

- Dagens regulerte snuhammer som skal erstattes med ny snuhammer, må reguleres bort. Dette arealet må reguleres til friareal (FRI1, under hovedkategori «Grønnstruktur»). Også frisiktsonen må reguleres bort (se rød markering under)

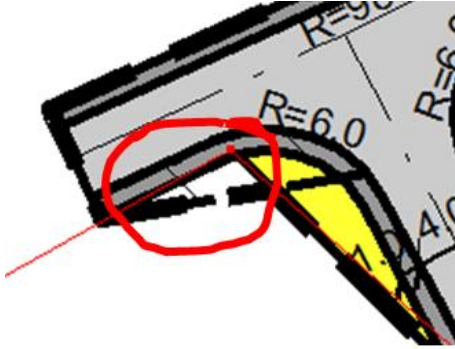


- Veistump på gnr. 140/256 i gjeldende plan som nå ikke skal bygges, må reguleres om til «boligformål, B1» (se rød markering under)

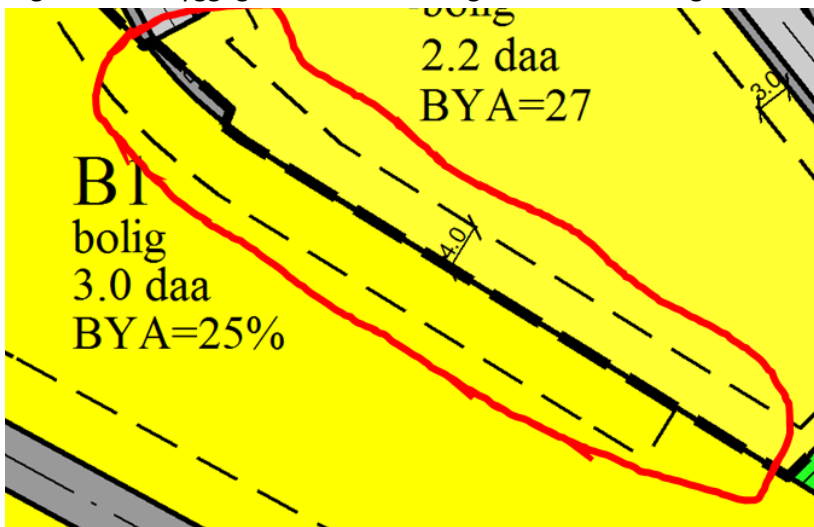


- Areal under ny regulert frisiktzone (hensynssone) på gnr. 140/256 må reguleres med et underliggende formål (boligbebyggelse, B1). Det kan ikke være areal uten formål i plankartet (se rød markering)

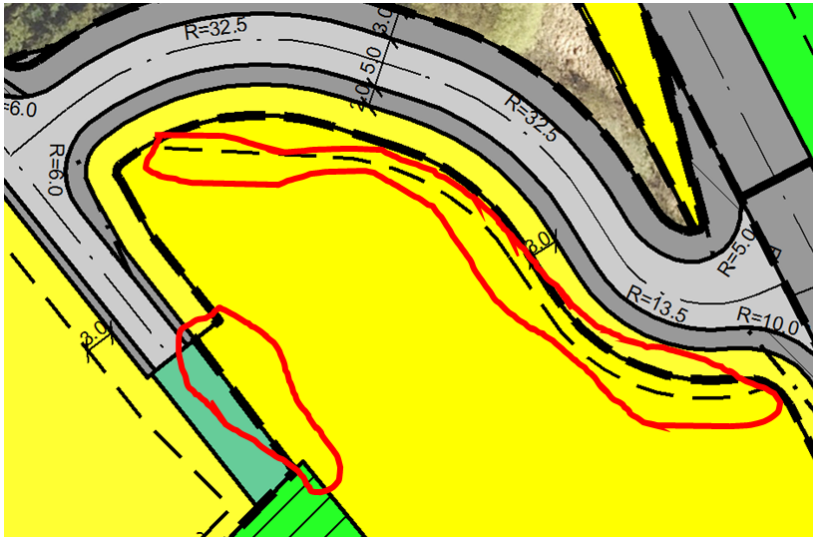
under)



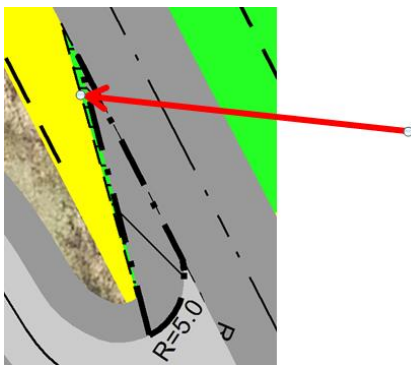
- Hele det gule arealet (både på gnr. 140/256 og gnr. 140/6) som grenser mot B1 i gjeldende plan bør få benevnelse B1. Det samme gjelder veistumpen på gnr. 149/256 som skal reguleres gult, da dette arealet utbyggingsmessig bør høre til B1 i gjeldende plan
- Det er uklart om veien er regulert som privat fellesvei eller offentlig vei. I plankartet og i planbeskrivelsen er den omtalt som felles vei, mens i planbestemmelsene er den omtalt som offentlig vei som skal overskjøtes til kommunen. Veien skal reguleres offentlig (o_KV), og vi foreslår at dere deler veien opp i to (o_KV1 og o_KV2), og at skillet går der opparbeidelseskravet for B9 skal gå. AVT (annen veggrunn) må også være offentlige, og skillet mellom ulike AVT-felt bør følge skillet for rekkefølgekrav til KV1 og KV2. Legg merke til at kjørevei skal ha feltnavn KV, og ikke V
- Nytt lekeplass-areal skal ha feltnavn f_LEK1 (ikke f_L1), i henhold til Karmøy kommunes feltnavn-mal
- Byggegrense mellom gnr. 140/6 og 140/256 må utgå. Her skal det gjelde 4 m byggegrense mot nabogrense i henhold til standard byggegrense. Slik planendringen nå er, kan feltet B1 bygge helt inntil nabogrense mot B9 i sørøst, der det tidligere var lekeplass. Byggegrensen i kartet er satt i forhold til dagens regulerte vei som tas bort. Dette innebærer at planområdet må utvides noe, slik at dere får regulert bort byggegrense både nord og sør for eiendomsgrensa



- Det må reguleres bort gammel byggegrense langs adkomstvei fra Storøyvegen (ny byggegrense er satt 3 m fra vei). Det må også reguleres inn ny byggegrense mot lekeplass mot boligfeltet i nord (se røde markeringer under). Siden dere har satt 2 m byggegrense mot lekeplass for B9, kan 2 m byggegrense nord for nytt lekeplassareal være ok



- I overgangen mellom frisiktsonen i denne planen og eldre plan ved Storøyvegen, står det igjen en liten flik av «friområde», som også består av en gjeldende frisiktssone som nå erstattes med den nye. Vi er usikker på om hele frisiktsonen må være offentlig areal (annen veggrunn), eller om det kan være formål «friområde» under. Feltet bør enten innlemmes i formål «annen veggrunn» (AVT2) i endringsplanen, eller så bør større deler av frisiktsonen få formål «friområde».



- Det må settes avkjørselspil mellom B9 og KV1 i plankartet, eller det må fremgå av planbestemmelsene at B9 skal ha adkomst via KV1 (og ikke via KV2)
- For radius/kjøreareal, se merknad lenger ned

I planbestemmelsene:

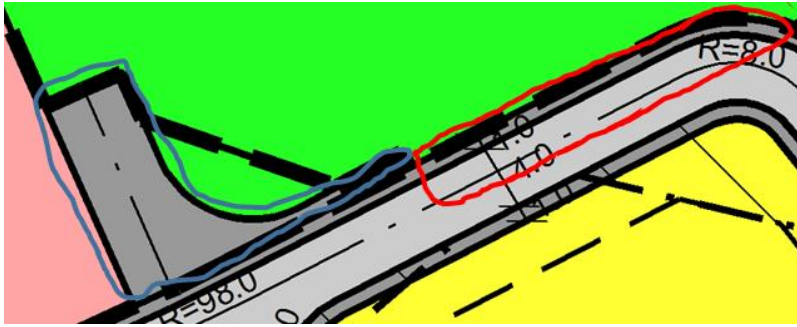
- Det er formattering i planbestemmelsene som må tas vekk (bokser som viser § og §-numre). Teksten skal være i rent tekstformat uten innlimte bilder, bokser e.l. Dette kan ev. rettes på før innsending av endelig planforslag
- Under overskriften «**a) Byggeområder for boliger**» må det stå presiseringer for hvilken plan- og bygningslov som gjelder for ulike felt, f.eks.:
 - a) Byggeområder for boliger: B1-B2 (pbl 1985 og pbl 2008), B3-B5 (pbl 1985)
- Tilsvarende må det stå for andre felt:
 - o c) Boligområde felt B9 (pbl 2008)

- Trafikkområder, Kjørevei (pbl 1985), KV1-2 (pbl 2008), AVT1-X (pbl 2008)
 - For formålet «Annen veggrunn» (AVT) må det lages en egen planbestemmelse (med eget §-nummer)
 - Friområder: Friområder og felles lekeareal (pbl 1985), FRI1-2 (pbl 2008), L1 (pbl 1995) og LEK1 (pbl 2008)
- Hensynssone for frisikt (H140) er lagt inn flere steder i kartet. Dette må inn som eget formål i planbestemmelsene med egnet bestemmelse (ala § 32 for frisiktlinjer). Også her må det stå «(pbl 2008)» bak formålsoverskriften. Det er ikke nødvendig med hensynssone for frisikt der det ikke er byggeformål under. Da holder det med frisiktlinjer
 - §22: Mønehøyden er økt til 20,5 m, mens det har vært meldt inn til oppstartsmøtet at den skal maks være 20 m. Mønehøyden bør ikke økes over 20 m. Gesimshøyden er oppgitt i høyde ut fra planert terreng, mens mønehøyden er ut fra kotehøyde. Bør disse ha felles referanse?
 - §30 bør omskrives til: For KV1 ~~kjøreveg~~ til felt B9 tillates stigning inntil 12,5 % (1:8).
 - §42 bør omskrives til: Offentlig vegareal ~~som er adkomstvei til felt B9 (KV1 med tilhørende annen veggrunn), tilførselsveg til felt B9 frem til sving mot kommunaltekniske anlegg,~~ skal være opparbeidet og overskjøttet vederlagsfritt til Karmøy kommune før boliger i felt B9 tas i bruk.

Offentlig veiareal fram til kommunalteknisk anlegg K2 (KV1, KV2 med tilhørende annen veggrunn) skal være opparbeidet og overskjøttet vederlagsfritt til Karmøy kommune før kommunalteknisk anlegg (K2) tas i bruk. Rekkefølgekravet gjelder kun dersom K2 skal ha adkomst via KV1 og KV2.

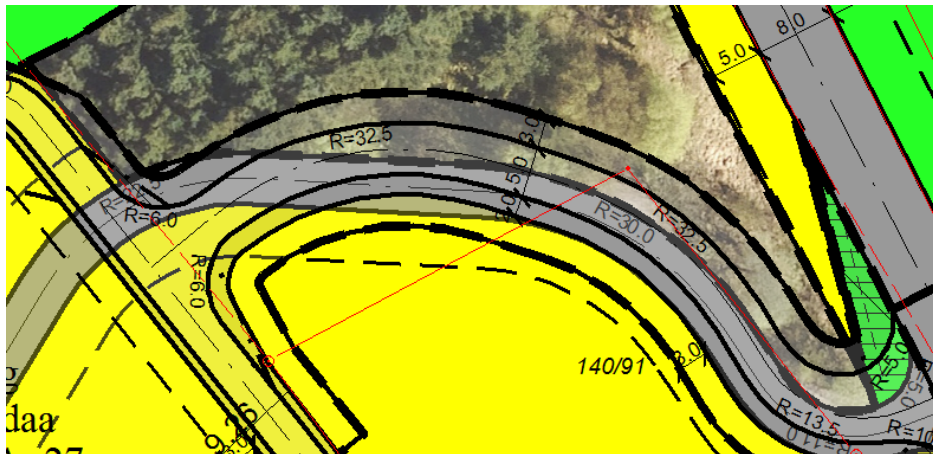
I planbeskrivelsen:

- Kapittel 1: Ordet «NLF-område» bør endres til «friområde»
- Kapittel 2: Vi foreslår endret ordlyd: «Endring av veitrase og utbyggingsvolum tilsier forenklet planprosess, ~~da endringen kun endrer veiføring på regulert vei, og dagens regulerte utbyggingsvolum ikke økes. I kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet avsatt til «Friområde», i motstrid med den eldre reguleringsplanen. Kommunen mener dette skyldes en feil ved revidering av kommuneplanens arealdel, da det ble gjort et generelt arbeid med å samkjøre eiendomsgrenser med formålsgrenser, uten at det alltid ble tatt hensyn til gjeldende reguleringsplaner. Siden området er avsatt til annet formål i kommuneplanen, har kommunen bestemt at reguleringsplanendringen må vedtas av Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM), men basert på en enkel planprosess uten offentlig ettersyn.» ~~Men på grunn av at det i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål, må endringen vedtas politisk av Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM) – men med forenklet planprosess etter pbl. §12-14.~~~~
- Kapittel 3: Det må vises til at formål i kommuneplanen er «Friområde», ikke «LNFR»
- Kapittel 5, arealbruk: Skissen som viser hvilke friområde-arealer som reguleres bort og inn, må endres. Den delen av snuhammeren som skal reguleres til «friområde» er markert med blått område i skisse under, mens det arealet som går ut til ny vei er markert med rødt område i skisse under. Nøyaktig tegning med arealtall må oppdateres.



- Kapittel 5, samferdselsanlegg:
 - Det må fremgå at veien skal være offentlig
 - Ut fra illustrasjonene og plankartet er vi usikre på om veianlegget vil kunne sikre adkomst for liten lastebil og brannbil, og ber om bedre forklaring eller presisering.
Svingradius i innersving må være 7 for lastebil/kommunal bil, mens brannbil krever yttersving med radius 12,0. Dette gjelder hele veien fram til K2 inklusiv snuhammer. Når vei er regulert med KV og AVT, tilsier dette at KV er asfaltert kjørebanebredde. Dersom det er nødvendig å bruke AVT (annen veggrunn) til kjøring i svinger, bør dette framkomme av planbestemmelser, slik at det blir sikret ved byggesak/teknisk plan. Videre må dere sikre at dette ikke kommer i konflikt med eksempelvis behov for skråningsutslag, dype grøfter for overvann, lysmaster e.l. 90-graderssvingen (skillet mellom KV1 og KV2) har radius med yttersving $R=8$. Dette antar vi er for lite for større biler, jf. merknad over. Svingen bør antakeligvis reguleres slakere (bruke deler av frisktsonen), eller reguleres bredere her.
KV1 er for øvrig regulert 5 m bred opp til B9, mens det i teksten står at veien skal ha 4 m asfaltert kjørebredde. Dersom kun 4 m skal opparbeides asfaltert, bør dette fremgå av planbestemmelsene.
Dette punktet er viktig for å få godkjent teknisk plan i etterkant, og det vil være en fordel at dere har problemstillingen belyst og løst på plannivå.
- Kapittel 5, teknisk infrastruktur:
 - Vi savner en skisse som viser hvor vann- og avløpsledninger skal gå (det kan hende at dette står i gjeldende plan, men da kan dere bruke skisse derfra til å vise tenkt påkobling).
 - Videre står det at overvann/flomvann må løses med oppdimensjonert ledning til sjø for felt B9. Dette må fremkomme av planbestemmelsene, samt at vi ønsker en skisse som viser hvor den skal legges. Dersom den må legges over annens eiendom, bør dette synliggjøres i planforslaget.
- Kapittel 5, barn og unge:
 - Det bør tydelig fremkomme av planforslaget at endring i lekeplass (noe areal fjernes, noe tas inn) ikke innebærer reduksjon i areal eller kvalitet av lekeplassarealet.
- Kapittel 5, ROS-analysen:

- Hovedpunkter fra ROS-analysen skal settes inn i planbeskrivelsen, kapittel 5. Teksten «ROS analyse utarbeides» kan altså erstattes med hovedfunn fra ROS-analyse-dokumentet (oppsummering).
- Annet:
 - Sol/skygge: Planendringen innebærer høyere tillatt byggehøyde enn i gjeldende plan, samtidig som byggegrense mot berørt tomt i nordøst (gnr. 140/90 og 91) får 8-9 m avstand til nye bygg, mot 4 m i dagens plan. En skisse bør illustrere at planendringen ikke gir forverret solforhold på gnr. 140/91 (og bnr 90). Vi antar at en økning av byggeavstand på 5 m gir bedre solforhold for berørte eiendommer i øst, selv om byggehøyden økes 2 m. Sol/skyggediagram skal ta utgangspunkt i 21. september/mars, kl. 9, 12, 15 og 18.
 - Planbeskrivelsen må også synliggjøre med eget avsnitt at planendringen innebærer en økning av plan 467 sitt totale areal, da ny adkomstvei (KV1) nå delvis reguleres inn i uregulert område. Størrelsen på nytt areal som innlemmes i planen må framkomme, og det må synliggjøres (gjerne med en illustrasjon) hvor dette er, og hvilke(n) eiendomme(r) dette berører.



Område for ny adkomstvei som går ut over dagens grenser for reguleringsplan 467.

- Naturmangfold: Det må gjøres en konkret vurdering av hver av paragrafene 8-12 i naturmangfoldloven. Det som står under «Miljøkonsekvenser» er ikke utfyllende nok. Dette er særlig viktig siden planendringen både utvides i uregulert område, og inn i regulerte friområder.

I ROS-analysen:

- «X» ved hver kapitteloverskrift er satt der med tanke på å innlemme ROS-analysen i planbeskrivelsen. Dersom dere velger å ha ROS-analysen som eget dokument, må «X» fjernes, slik at kapitlene blir hetende 1, 2, 3 osv.
- Punkt 53. Ulykke i av-/påkjørslser: Her har dere under avbøtende tiltak skrevet at «Det utarbeides lysplan». Dette er ikke et rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Hvis dere mener med dette at offentlige veier får lys iht. kommunal norm, så skriv heller det.
- Punkt 54. Ulykke med gående/syklende.: Her har dere under avbøtende tiltak skrevet at «farten holdes lav, frisiktsoner og lyssetting i vegen utbedres ved behov». I oppstartsmøtet ba vi dere vurdere om adkomst for myke trafikanter til boligene via samlevei Storøyvegen med mye tungtrafikk er forsvarlig, eller om det må gjøres avbøtende tiltak. Dersom dere mener det er nødvendig med ytterligere tiltak ut over det denne planen skal opparbeide (lys langs offentlig vei KV1-2, frisiktzone ut

mot Storøyvegen), må dette spesifiseres i ROS-analysen, og krav må fremgå av planbestemmelsene (ev. reguleres inn).

Ta gjerne kontakt dersom dere har spørsmål til punktene over.

Med hilsen

Aage Steen Holm

saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.