



## Sektor areal og byggesak

Dato: 26.05.2021

Dokumentnummer: 20/7763-14

Deres referanse:

Saksbehandler: Aage Steen Holm

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS Mona  
Fågelklo  
Postboks 29  
5501 HAUGESUND

**Kommunens tilbakemelding på innsendt planforslag - Plan 3049 Bygnes hageby**

Kommunen viser til innsendt planforslag for plan 3049 Bygnes hageby, og kommunens interne behandling av planforslaget gjennom internhøring 07.05.21 med intern høringssvarfrist 14.05.21.

Gjennomgående er planforslaget godt utarbeidet og har svart på de fleste av kommunens tidligere gitte problemstillinger. Vi setter også pris på at planforslaget ivaretar noen naturlige terrenglementer (gjennom uteområdene) og fremtidig mulighet for kommunal infrastrukturtrase gjennom planområdet.

Under følger noen hovedpunkter, og til slutt noen mer konkrete tilbakemeldinger og anbefalinger:

**Punkt 1: Tetthet versus andre hensyn**

Planforslaget legger opp til 25 boenheter, mens ATP-Haugalandet krever min. 22-23 boenheter. Samtidig ser kommunen at det legges opp til snuareal fra hver boenhet (foruten firemannsboligene) på gatetun, og der to boenheter lengst øst har snuareal på kommunal snuhammer. Utomhusplanen legger opp til plen og busker langs utkjørslene til hver boenhet, noe som vil innebære begrenset grøntvekst-skjerming for hagene mot vei, for å sikre siktlinjer for hver utkjørsel. Ut fra våre beregninger er det bare så vidt plass til svingradius for brannbil ( $R=12$  i yttersving) lengst vest i gatetunet, selv om en brannbil vil sannsynligvis ikke trenge å snu her.

Ut fra en total vurdering, ber vi dere vurdere følgende:

- Redusere antall boenheter med 1-2 slik at det muliggjør:
  - o Ingen rygging ut i kommunal snuhammer. Rygging ut i gatetun er ok. Noen hus er planlagt med bredere tomt enn andre i BK1-2. Ved å «flytte om» på disse, kan antakeligvis alle få utkjørsel i gatetun, og ikke i snuhammer. Alternativt må det fremkomme i planbestemmelsene hvor mange utkjørsler som tillates til kommunal vei
  - o Bedre siktforhold fra hver innkjørsel uten bekostning av hageareal/beplantning, samt ev. noe utvidelse av svingradius i vest
- Utomhusplan gjøres retningsgivende i planbestemmelsene, tilsvarende det som er gjort for plan 5096 Norheimsmarka

En reduksjon i 1-2 boenheter vil like fullt oppfylle krav til minimums tetthet i ATP-Haugalandet.

**Punkt 2: Kommunal vei**

Kommunal vei (o\_KV1) er regulert med varierende bredde. Som kjørevei (fram til parkering P1) må den sikre minimum 4 m kjørebane, og 4,5 m kjørebane dersom det er fortau langs veien. I tillegg må veiformålet sikre

nødvendig sideareal til belysning, overvann osv. Dersom kommunal norm (8 m totalt) ikke følges, ber vi om at dere viser hvordan dette løses med en skisse for smalere veiformål. Dere kan eventuelt vurdere å avslutte fortauet rett sør for P1, da forgjengere uansett må krysse en innkjørsel til parkering (Da er kravet 6 m totalt regulert veiformål).

### **Punkt 3: Veirett i øst**

Det er i planforslaget regulert 3 m kjørevei i øst til eiendommer i nordøst med tinglyst veirett. Sør for planområdet (i tilgrensende plan) er denne veiretten regulert som g/s-vei. Kommunal norm (og krav til adkomst for brannbil) krever at kjørevei uansett må være minimum 3,5 m bred (kjørebane, tillegg for ev. veigrøfter). Vi forutsetter at veiretten er fulgt opp ved at det kun kreves 3 m inne på gnr. 102/26, og at en ev. utvidelse av veien til kjørevei må tas på rettighetshavernes egne eiendommer og sikres gjennom en fremtidig regulering. Vi foreslår at formålet endres til generelt veiformål (V, og ikke kjørevei – KV), med passende bestemmelser. Slik den er regulert nå (3 m bredde), kan den uansett ikke brukes som kjørevei.

### **Punkt 4: Tilkobling til friareal og eksisterende sti**

Det går en eksisterende sti gjennom BK3 fra sørvest mot nordøst. Stien er i bruk, og leder blant annet til en badeplass nordøst for planområdet. Planforslaget må sikre at adkomst til stien nordøst for planområdet (omtrent i nordenden av regulert KV2) kan nås gjennom veier/gangveie/stier. Dersom ny sti-trase må opparbeides/ryddes, må dette være et rekkefølgekrav. Forbindelse kan enten sikres gjennom UTE2/KV2, eller planområdet utvides noe i nord – nord for FRI1, P1 og BK3 - slik at ny sti-trase kan legges østover her. Som det fremgår av oppstartsmøtereferatet (T23), har vi bedt om at stiforbindelse nordover fra kommunal vei skal være offentlig. Vi mener derfor at FRI bør være offentlig regulert.

### **Punkt 5: Opparbeidelse av fortau på gnr. 102/60**

Klosteinvegen er i dag i eie av enten tidligere utbygger eller Karmøy kommune. Vi krever ikke at disse arealene skal overskjøtes til kommunen som rekkefølgekrav i dette prosjektet. Men en liten flik av regulert fortau på gnr. 102/60 må opparbeides, og her er også eiendomsgrensene usikre. For at dere skal kunne inngå enighet om avståelse av grunn for opparbeidelse av fortau her, må grensen mellom 102/60 og 102/74 oppmåles. Kommunen ønsker ikke i fremtiden å måtte forholde seg til enda en part ved avståelse av grunn til vei og med usikre grenser. Vi ber derfor om at det arealet som er regulert offentlig som (etter oppmåling) tilhører gnr. 102/60, overskjøtes vederlagsfritt til kommunen.

### **Merknader til plankartet:**

1. Det må legges inn en regulert byggegrense mot vei og g/s-vei sør for BK1 og BF1 (3 m)
2. Det må legges inn en regulert byggegrense min. 0,5 m inn i R1 og E1 mot fortau
3. Det må legges inn en regulert byggegrense mot UTE2 og P1 i felt BK3, og mot UTE1 i felt BK2
4. Kommunal norm sier at lekeplasser (også private) skal ha kjørbare adkomstmulighet (3 m), selv om denne skal være «stengt» til vanlig. Vi anbefaler at UTE2 økes noe i bredde nord for renovasjonsanlegget, slik at korridoren blir 3 m. Dette vil ikke få store konsekvenser for BK3, men vil

sikre at eksempelvis bil med henger kan kjøre inn til lekeklassen når det er vedlikeholdsbehov.



5. Det må fremgå med pil at BK1-2 har utkjørsel langs GT, og ikke langs kommunal vei i øst

#### **Merknader til planbestemmelsene:**

1. §2: Lekeplasser skal godkjennes i teknisk plan, men vises i en situasjonsplan. (Det står i §29/52 at de skal følge kommunal norm, og i normen står det at nærlekeplasser skal godkjennes iht. teknisk plan)
2. §4: Krav til estetikk må være mer målrettet for å kunne ha betydning i byggesaksbehandlingen, f.eks. at det ved innsending av første byggesøknad skal foreligge en beskrivelse av valgt estetikk, materialvalg mv. for hele planområdet eller delfeltet
3. §27: Renovasjon skal utformes i henhold til teknisk plan, og ikke i samråd med renovatør
4. §38 Denne bør flyttes til under «rekkefølgekrav», da bestemmelsen gjelder noe som ligger utenfor planområdet.
5. §17/§23: Hageareal må enten være 6 m og i henhold til kommunal norm, eller så må unntaket framgå nøyaktig. «Tilstrebing av 6 m hageareal» gir ingen avklaring for byggesaksbehandler
6. §19: Bør skrives om slik at det står at «BK3 skal ha 12 boenheter», og ikke «maks/min 12 boenheter».
7. §22: Bestemmelsen bør være mer tydelig. Lave installasjoner (slik som terrasser og murer) på under 0,5 m kan legges utenfor byggegrense. Men større tiltak (slik som høyere murer, høye levegger mv.) skal normalt sett ikke tillates utenfor byggegrense, og ikke helt inntil offentlig veiformål.
8. §24/§47: Utomhusplanen viser 18 parkeringsplasser i P1. Dette er minimumskravet som er satt for parkering for BK3. Parkeringskravet kan iht. kommunal norm settes til 1,25 p-plasser per boenhet ved parkeringsplass for mer enn 10 boenheter, men da kan ingen parkeringsplasser være faste for enkelte brukere. Dette vil gi «rom» for gjesteparkering, også for BK1-2. Hvis ikke, bør kanskje ikke P1 være felles for alle delfelt, slik det framkommer i §47.
9. §48: Bestemmelsen bør sikre at området ikke brukes til parkering (villparkering i enden av kommunal vei). Sett gjerne et krav om at det skal etableres en «sperre» av noe slag mot kommunal vei
10. §53: Deponeringsplan/Matjordplan må være godkjent før 1. byggesøknad
11. §54: Skrivefeil: «fermkommer» skal være «fremkommer»
12. Ny §: Det må settes krav til sykkelparkeringsplasser (fortrinnsvis under tak) for feltet BK3, iht. til kommunal vegnorm for fellesanlegg. Dette bør også antakeligvis synliggjøres i plankartet/utomhusplanen

#### **Merknader til planbeskrivelsen:**

1. Lekeareal: Hvordan er solforholdene på #2 i UTE2, tatt i betraktning at det står skog/trær rett sør for området? Viser sol- og skyggediagrammet forholdene etter terreng, eller etter tretoppene? Kravet til minimum antall timer med sol i kommunal lekeplannorm må oppfylles ved godkjenning av teknisk plan/byggesak, så vi ber om dere forsikrer dere om at dette ikke vil bli et problem
2. Som vi har skrevet tidligere, mangler det arealtall på omdisponering av dyrka- og dyrkbar jord. Vi ber om at dette legges inn i revidert planbeskrivelse. Tallene skal oppgis med 1 desimal

3. På grunn av nytt gebyrregulativ, der planarbeidet også reguleres etter maks BRA (ikke BYA) som planen hjemler for, ber vi om at dette oppgis i revidert planbeskrivelse eller i eget skriv. Synliggjør gjerne utregningen
4. Utbyggingsområdet består hovedsakelig av en myr og fungerer som et fordrøyningsbasseng i dag (blågrønnstruktur). Ved nedbygging av denne blågrønne strukturen, savner vi en bedre redegjørelse og vurdering av avbøtende tiltak. Også Statsforvalteren i Rogaland har bedt om dette. Dette kan også ses i sammenheng med punkt 1 over, der en noe lavere utbyggingstetthet kanskje kan gi rom for et naturlig fordrøyningsbasseng e.l.

#### **Merknader til skisse til teknisk plan:**

1. Det står beskrevet at avløp skal ha selvføll ned Klosteinvegen. Dette krever at planområdet løftes noe opp i terrenget. Eventuelt må det legges opp til privat pumpesystem fram til punkt for selvføll
2. Overvann: Det er ikke gjort beregning for overvann fra hele nedslagsfeltet som berører planområdet. Dersom fordrøyning (200-årsnedbør) skal dimensjoneres riktig for videre utløp til eksisterende bekk, må riktig mengde beregnes. Dette innebærer også arealer utenfor de regulerte områdene. Vi ber om at revidert beregning sendes inn og beskrives i skisse til teknisk plan

#### **Navn på plan:**

Som kommunen anførte i referat fra oppstartsmøtet, anbefaler vi at planen skifter navn fra «Bygnes hageby» til noe mer passende. «Hageby» er ingen beskyttet betegnelse, men begrepet bør brukes med omhu, og planforslaget legger ikke opp til mer grøntarealer eller hagearealer enn det som kreves i reguleringsplaner. Kommunen anbefaler også gjerne bruk av mer lokale navn, f.eks. Klossteinvegen eller Toredalen. «Bygnestoppen», «Klossteintoppen» e.l. vil være bedre navnealternativ.

Vi ser fram til et revidert planforslag, før politisk førstegangsbehandling av planforslaget. Ta gjerne kontakt med saksbehandler dersom dere har spørsmål til våre merknader.

Med hilsen

Aage Steen Holm  
saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Kopi til:**

Odd Hansen Prosjekt AS

Sundvegen 20

4250

KOPERVIK