



Karmøy kommune
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler

Ørjan Knapstad, 51 56 87 39

Uttale til høring og offentlig ettersyn plan 2069-1 endring av detaljregulering 13/686 Tjøsvolltunet Karmøy

Vi viser til oversendelse datert 15.06.2022.

Bakgrunn

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av plan 2069-1, detaljregulering for Tjøsvolltunet. Formålet med planen er å endre gjeldende detaljregulering innenfor samme hovedformål (bolig), men med en annen arealdisponering enn nåværende plan. Planen innebærer endring av areal for parkering, utearealer og byggeområder. Planområdet er ca. 4 daa.

Vår vurdering

Basert på de nasjonale og vesentlige regionale hensynene vi er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven har vi følgende innspill:

Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging

Fra regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP) skal felles uteoppholdsareal ved vårjevndøgn klokken 15:00 ha minimum 50 % sol. Det kommer ikke frem nøyaktig prosentandel i planbeskrivelsen eller sol- og skyggekartet. Vi har **faglig råd** om at det dokumenteres hvor stor andel sol det er på det felles uteoppholdsarealet ved vårjevndøgn for å sikre at planen er i tråd med krav i gjeldene plan og regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Krav til solforhold bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Fra reguleringskartet er det satt 0,9 daa med annet uteoppholdsareal. Dette gir området mulighet til å være i tråd med ATP med tanke på felles uteoppholdsareal, som skal være minimum 600 m², og nærlekeplass som skal være minimum 150 m². Kommuneplanen for Karmøy sin arealdel legger opp til 50 m²/bolig for lek og uteopphold som tilsvarer 1000 m² totalt. Planbeskrivelsen i tabell Arealformål viser 756 m². Videre under Grønnstruktur står det at forslaget legger opp til ca. 1000 m² uteoppholdsareal ekskludert terrasser. Med terrasser inkludert tilsvarer dette 1186 m². Situasjonkartet viser et Felles MUA på 1100 m². Planbestemmelsene har krav om privat terrasse/balkong/hage pr boenhet på 8 m². Det er ikke i planbestemmelsene satt krav om størrelse



på felles uteoppholdsareal og lek. Vi har **faglig råd** om at avgrensingen mellom lekeplassen og felles uteoppholdsareal blir tegnet inn i reguleringskartet, og sikret i reguleringsplanbestemmelsene.

I detaljreguleringen er det videreført parkering på bakkeplan. Dette er i strid med Regional jordvernstrategi for matfylket Rogaland som legger opp til å ikke planlegge for omdisponering av jordbruksareal til parkering på bakkeplan. Vi har **faglig råd** om å vurdere parkering under boligbebyggelsen.

Massehåndtering og overvann

Under utbyggingen må det sikres at det brukes rene masser uten fremmede arter, jamfør artsdatabanken. Det er særskilt viktig da Tjøsvollsvatnet og omkringliggende områder inngår i et naturreservat. Videre må det sikres under byggefasen at det ikke blir økt partikkelavrenning til vassdraget. For overvannshåndtering har vi **faglig råd** om bruk av naturbaserte løsninger for vannfordrøyning slik at utbyggingen ikke bidrar til mer avrenning til fuktige områder nedstrøms. Vi har **faglig råd** om at overvannet blir tilkoblet kommunalt VA-nett, og det må sikres at overvannet ikke ledes ut til vassdraget.

Barn og unge

Som det går frem av Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, skal arealer som benyttes av barn og unge være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Situasjonkartet viser at det er båndlagt en sone for brannslukking fra nordsiden av området. Fra brannkonsept vises det adkomstvei dimensjonert for brannvesenets biler vi nordøst av planområdet. Det er ikke vist tiltak i situasjonkartet eller reguleringskartet som boder og gjerder for å sikre lune utearealer skjermet fra parkeringsarealet i nordvest. Vi har **faglig råd** om at dette blir ført inn i reguleringskartet.

Området befinner seg ved en barnehage og det vil derfor være særskilt viktig med oversiktlig og trygg inn- og utkjørsel fra området.

Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Boliger bør oppføres på en slik måte at takvinkel gjør oppføring av solceller mulig. Videre har vi **faglig råd** om at det i reguleringsplanbestemmelsene sikres at det skal brukes vannbåren varme.

Med hilsen

Ida Eline Skålnes (e.f.)
rådgiver

Ørjan Knapstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger