

**RH OPPMÅLING**

Slettebøvegen 84

4270 ÅKREHAMN

Dato: 19.10.2022

Saksnr.: 2022/58203

Dok.nr.: 3

Saksbehandler:

Hans Olav Myskja

**Karmøy kommune - gnr 69 bnr 75 med flere - planendring - planID 3000-07 - delfelt BK4, BK5 og BK6 - Øygardsvegen - Midtre Eide - uttalelse**

Vi viser til brev datert 11.10.2022 med varsel om privat reguleringsendring i samsvar med pbl. § 11-14, 2. ledd. Endringen gjelder reguleringsplan for Øygardsvegen, Midtre Eide.

Endringen medfører en økning i maks BYA fra 50% til 60% for områdene BKB4, BKB5 og BKB6. Tillatt høyde for boliger med flatt tak økes fra 6 til 7 meter. Det gjøres videre en justering av frisiktlinjer ved avkjørsel fra f\_GT1 mot o\_V8.

Det legges opp til etablering av 25 boliger, med 9 boliger i rekke og 4 firemannsboliger, noe som tilsvarer en boligtetthet på ca. 4 boliger per daa. Det legges dermed opp til en effektiv arealutnyttelse med høyere boligtetthet enn minstekravet i ATP-Haugalandet for denne type område.

Leke- og uteoppholdsareal

Regional plan for areal og transport på Haugalandet har krav om minimum 30 m2 felles uteoppholdsareal i områder med gangavstand til sentrumsområder, og minimum 50 m2 i andre områder. I kommuneplanen er det krav om 50 m2 til lek og uteopphold ved mindre enn 25 boenheter.

En økning i tomteutnyttelse kan gå på bekostning tilgjengelig uteoppholdsareal rundt boligene. Det bør derfor dokumenteres at krav om minste felles uteoppholdsareal kan oppfylles ved en slik endring. Den sentrale lekeplassen (f\_LEK3) er på ca. 305 m2 og ivaretar deler av kravet til felles uteoppholdsareal. Den resterende delen må også sikres enten i plankart eller bestemmelser. Fylkesdirektøren gir **faglig råd** krav til minste felles uteoppholdsareal per boenhet sikres bedre i planen.

Hilsen  
Knut Harald Dobbe  
fagleder

Hans Olav Myskja  
rådgiver

Kopi til:  
Karmøy kommune

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.*



RH OPPMÅLING  
Slettebøvegen 84  
4270 ÅKREHAMN

Kontakt saksbehandler

Anne Stensland, 51568901

## Uttale til endring av reguleringsplan-ID 3000-7, delfelt BK4 BK5 og BK6 Øygardsvegen Midtre Eide, Karmøy kommune

Vi viser til oversendelse fra RH oppmåling datert 11.10.2022

### Sakens bakgrunn

Det søkes om en privat reguleringsendring i samsvar med pbl § 12-14 andre ledd. Endringen gjelder reguleringsplan for Øygardsvegen, Midtre Eide. Det skal etableres 25 nye boliger, med 9 boliger i rekke og 4 firemannsboliger, som tilsvarer en boligtetthet på ca. 4 boliger per daa.

Den foreslåtte endringen medfører en økning i maks tillatt MUA fra 50 % til 60 % for områdene BKB4, BKB5 og BKB6. Den maksimalt tillatte høyden for boliger med flatt tak ønskes også økt fra 6 m til 7 m. Denne økningen medfører også justeringer av frisktlinjene ved avkjørsel fra f\_GT1 mot o\_V8.

### Vår vurdering

Boligtettheten man legger opp til i den endrede planen gir en høyere tetthet enn minstekravet i Regional plan for areal og transport på Haugalandet. En fortetting i dette området er derfor i tråd med de regionale og nasjonale føringene om arealutnyttelse i sentrumsnære områder.

Når det nå planlegges å bygge tettere er det viktig at barn og unges interesser blir tilstrekkelig ivaretatt. Gode uteareal har stor betydning for et stabilt bomiljø, aktivitet, helse og trivsel. Små og dårlige uteareal rammer særlig barn og eldre, som er avhengig av et godt nært tilbud. Når man nå utnytter en større del av tomten til uteareal vil dette kunne gå på bekostning av uteområdene rundt boligene. Kravene til uteområder per boenhet gitt i kommuneplanen og regionalplanen må legges til grunn i utbyggelsen. Vi viser også til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen som sier at det i arealer som skal brukes av barn og unge skal være store nok og egne seg til lek og opphold og være tilstrekkelig sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare. Plankartet viser et lekeområde på 0,3 daa, men det kommer ikke frem hvordan resterende areal til felles uteopphold er sikret. Vi fremmer derfor **et sterkt faglig råd** om krav til uteoppholdsareal per boenhet blir sikret i plankart og bestemmelser.



Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)  
rådgiver

Anne Stensland  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Karmøy kommune

Rogaland fylkeskommune

Postboks 167

Postboks 130

4291

4001

KOPERVIK

Stavanger



## Statens vegvesen

RH OPPMÅLING  
Slettebøvegen 84

4270 ÅKREHAMN

Behandlende enhet:  
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:  
Anna Synnøve Hvass / 46788870

Vår referanse:  
22/206987-2

Deres referanse:

Vår dato:  
31.10.2022

### **Varsel om planendring – Endring av delfelt BK4, BK5 og BK6 – gnr 69 bnr 75 mfl – Øygardsvegen, Midtre Eide – Plan ID 3000-07 – Karmøy kommune**

Vi viser til høring datert 11.10.2022 med forslag til endring av delfelt BK4, BK5 og BK6 i reguleringsplan for Øygardsvegen i Karmøy kommune.

#### **Saken gjelder**

Formålet med planendringene er en mindre endring av BYA, byggehøyder for arealformål BK4, BK5 og BK6, samt endring av frisktlinjer ved avkjørsel f\_GT1 mot o\_V8.

#### **Statens vegvesens rolle i planleggingen**

Statens vegvesens rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafikksikkerhet. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

#### **Våre merknader til planforslaget**

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsendringene.

#### **Transport vest – transportforvaltning 2**

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Rennesøygata 16  
5537 HAUGESUND

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Fakturamottak DFØ  
Postboks 4710 Torgarden  
7468 Trondheim

Med hilsen

Bjarte Børtveit  
Seksjonsleder

Anna Synnøve Hvass  
Planforvalter

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*