



Statens vegvesen

HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11

5068 BERGEN

Øystein Liseth

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Anna Synnøve Hvass / 46788870

Vår referanse:
21/261784-2

Deres referanse:

Vår dato:
03.01.2022

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid – gnr. 58 bnr. 10 Stølebuktveien 10 – Karmøy kommune

Vi viser til brev datert 13.12.2021 med varsel om oppstart av detaljregulering Stølebuktveien 10 i Karmøy kommune.

Saken gjelder

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for oppføring av leilighetsbygg i 4.etasjer med tilhørende parkeringskjeller, brygge og småbåthavn. Det planlegges 11 etasjer hvor øverste etasje er tilbaketrasket.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesens rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor trafiksikkerhet og vegtransport.

Statens vegvesens innspill til planforslaget

Ved planområdet er det fylkesveg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene, her Rogaland fylkeskommune.

Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om oppstart.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader når planforslaget foreligger.

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
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Transport vest – transportforvaltning 2
Med hilsen

Bjarte Børtveit
Seksjonsleder

Anna Synnøve Hvas
Planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
ROGALAND FYLKESKOMMUNE, Postboks 130 Sentrum, 4001 STAVANGER



KYSTVERKET

HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Deres ref.:	Vår ref 2021/10608-2	Arkiv nr	Saksbehandler Håkon Aamodt	Dato 06.01.2022
-------------	-------------------------	----------	-------------------------------	--------------------

Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering - Gnr 58 Bnr 10 - Stølebuktvegen 10 - Karmøy kommune - Rogaland fylke

Vi viser til deres brev av 13.12.2021 angående varsel om oppstart av detaljregulering ved Gnr 58 Bnr 10 i Karmøy kommune.

Det planlegges utbygging av boliger totalt 11 leiligheter, samt at det reguleres for etablering av småbåthavn, brygge og småbåttrafikk på eiendommen.

Kystverket

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning. Kystverket arbeider for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for fremkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven. Havne- og farvannsloven (2019) har som formål å fremme sjøtransport som transportform og legge til rette for effektiv, sikker og miljøvennlig drift av havn og bruk av farvann, samtidig som det skal tas hensyn til et konkurransedyktig næringsliv. Kystverket skal ivareta disse interessene i det regionale og lokale planarbeidet.

Kystverkets innspill

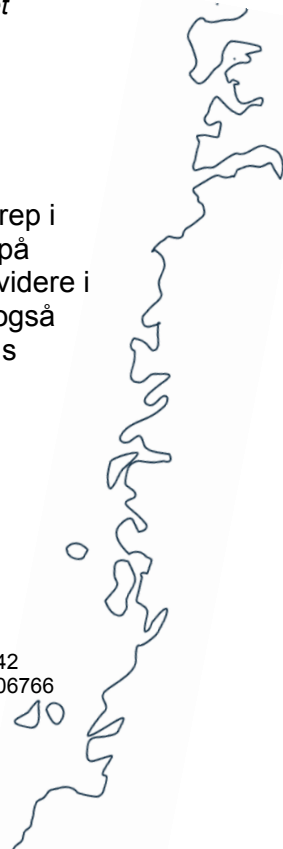
Når det planlegges tiltak i sjø er det sentralt å ha fokus på maritim sikkerhet og fremkommelighet i farvannet. Kystverket presiserer viktigheten av at fremtidige inngrep i sjøarealene ikke må komme i konflikt med ferdselen i farvannet. Indirektebelysning på bryggeanlegg og redningsutstyr er forebyggende sikkerhetstiltak som bør vurderes videre i planarbeidet. Brygger etc. som stikker ut i sjøen må være synlige i mørket. Det må også tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502,
6025 ÅLESUND

Telefon: 07847
E-post: post@kystverket.no
Internett: <https://kystverket.no>

Org.Nr.: 874783242
Bankgiro: 7694 05 06766



STØLEBUKTVEIEN 10, KARMØY KOMMUNE



Med hilsen

Jan Morten Hansen
avdelingsleder

Håkon Aamodt
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Holon Haugesund AS
Att: Øystein Liseth
Postboks 426
5501 HAUGESUND

Tilbakemelding på varsel om oppstart av detaljregulering av gnr58 bnr10 ved Stølebuktveien - Karmøy kommune Rogaland

Vi viser til brev fra Holon arkitektur AS, datert 13.12.2021, om ovennevnte planarbeider.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av leilighetsbygg i 4. etg., hvor øverste etg. er tilbaketrasket. I tillegg kommer p-kjeller. Det planlegges totalt 11 leiligheter. I tillegg reguleres det for etablering av brygge, småbåthavn og småbåttrafikk.

Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet er myndighetenes rådgivende og utøvende organ innen fiskeri- og havbruksforvaltning i Norge. Vår oppgave innen arealforvaltning er å sikre eksistens og utviklingsmuligheter for marine næringer - herunder ved ivaretagelse av marint biologisk mangfold - ved å tilstrebe en balansert og bærekraftig utnyttelse i kystsonen.

Vurdering og innspill

Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser i farvannet ved Straumsund, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy: <https://portal.fiskeridir.no/plan>. Det vil kunne utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske med garn, line og teiner nær og i antydnet planområde. Dersom man videre skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp i sjø. Undervannsvegetasjon, egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr og fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil være følsomme for sterk støy, trykkløper, partikkelspredning, oppvirvlet masse og forurensning, og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser.

I varselet framgår at man har konkludert med at det ikke er krav om konsekvensutredning. Vi forutsetter uansett en tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på marine ressurser og marint miljø, øvrige interesser og næringer, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør særlig inngripende tiltak og arbeider foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro. Ved tiltak i sjø, eller med virkning til sjø, forutsetter vi tilstrekkelig avbøtende tiltak mot forurensning, avfall og skadelige utslipp mv., og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Vi ber om å inkluderes i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Erik Ludvigsen
seksjonssjef

Knut Kristian Skjolden
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og sendes uten håndskreven underskrift.

Mottakerliste:

Holon Haugesund AS	Postboks 426	5501	HAUGESUND
--------------------	--------------	------	-----------

Kopi til:

Fiskarlaget Vest	Slottsgaten 3	5003	BERGEN
Karmøy kommune	Postboks 167	4291	KOPERVIK
Kystverket	Postboks 1502	6025	ÅLESUND
Statsforvaltaren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER





HOLON HAUGESUND AS
Postboks 426
5501 HAUGESUND
Att. Øystein Liseth

Kontakt saksbehandler

Silje Nakken, 51568948

Uttale - Planvarsel reguleringsarbeid leilighetsbygg, brygge og småbåthavn på eiendom 58/10 - Karmøy

Bakgrunn

Saken gjelder varsel om detaljregulering på eiendom 58/10 ved Stølebuktveien, samt innkjøring på gnr/bnr. 58/245, i Karmøy kommune. Formålet med planen er å tilrettelegge for oppføring av et 4. etasjes leilighetsbygg, med tilhørende parkeringsgarasje. Leilighetsbygget skal romme 11 leiligheter. Det legges også til rette for etablering av brygge, småbåthavn og småbåttrafikk.

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, og er avsatt til sentrumsformål (SEN13) i kommunedelplan for Kopervik.

Vår vurdering

Statsforvalteren har vurdert oversendelsen i henhold til våre ansvarsområder, og har følgende merknader til planvarselet:

Statsforvalteren forutsetter at planen utarbeides i tråd med regionale og nasjonale føringer. Planområdet ligger sentrumsnært i Kopervik. Et viktig tema i planleggingen vil være å sikre en viss tetthet med boliger og restriktiv parkeringsdekning samtidig som en sikrer uteoppholdsarealer av en viss kvalitet og størrelse, jf. føringer i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP-Haugalandet) og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-barn). For å sikre en god og helhetlig utnyttelse i området, råder vi kommunen å regulere hele området som er avsatt til sentrumsområde i kommunedelplanen.

Strandsone

I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen utdyper pbl. § 1-8 og gir statlige føringer for planlegging i strandsonen. I tillegg er det fastsatt en byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Kopervik. Hensynet til allmenhetens interesser i strandsonen gjør seg derfor gjeldene med styrke. I



planarbeidet bør det legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen for allmenheten.

Småbåthavn

I kommunedelplanen er området avsatt til sentrumsområde på land og ferdsel og i sjø. Planlegging av småbåthavn i strid med kommunedelplanen og fastsatt byggegrense kan være konfliktfylt. Tilrettelegging for småbåthavner bør fortrinnsvis vurderes i en mer overordnet prosess. Dette sikrer at konsekvensene av arealbruken blir vurdert i et større, og mer helhetlig perspektiv. Vi viser i denne sammenheng til allerede regulert område for småbåthavn like i nærheten. Det er i tillegg modellert sannsynlighet for ålegras og det finnes rødlista sjøfugler i området. Dette er forhold som også tilsier at tilrettelegging av småbåthavn her kan være konfliktfylt. Alle saker som berører natur, skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. nml. § 7.

Uteoppholdsareal og lekeplass

Hensyn til barn og unge står sterkt i planleggingen. Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen som sier at arealer som skal brukes av barn og unge skal være tilstrekkelig sikret mot trafikk og forurensing, samt at det skal være tilfredsstillende støyforhold. Vi viser her til krav om felles lek- og uteopphold i Regional plan for areal og transport på Haugalandet.

Samfunnssikkerhet

Vi gjør oppmerksom på at planområdet ligger i aktsomhetssone for stormflo. Arealkartet må derfor markeres med hensynssone fare stormflo, og avbøtende tiltak må vurderes i ROS-analysen, og fastsettes i bestemmelsene jf. veileder fra DSB: Havnivåstigning og stormflo. Parkeringskjeller må også bygges med tanke på klimaendring, og må tåle at sjøen står opp til et fastsatt nivå uten vesentlige skader. Fare for trafikkulykker, særlig myke trafikanter bør vurderes. Vi anbefaler også en konsultasjon fra brannvesenet med tanke på tilgang til fasade.

Vi viser til kommuneplanen punkt 5.12, som sier at bygninger ved sjø skal ha lavest golvnivå på kote 2,5 (NN2000).

Støy

Planområdet ligger delvis i gul og rød støysone. Støy er en faktor som kan bidra negativt til velvære, trivsel og helse. Vi viser til Retningslinje for behandling av støy i planleggingen, T-1442/2021. Så tidlig som mulig i planprosessen skal det avklares om planområdet er utsatt for støy. Dette krever en konkret vurdering med utgangspunkt i støysonekart på overordnet nivå og en vurdering av lokale forhold ved planområdet. Dersom området kan være utsatt for støy over grenseverdier i tabell 2, skal det foretas en detaljert utredning av støyforholdene. Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side.

Klimatilpasning

Vi oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.



Med hilsen

Ida Eline Skålnes
rådgiver

Tina Eltervåg
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

HOLON HAUGESUND AS

Postboks 426

5501 HAUGESUND

Dato: 17.01.2022

Saksnr.: 2021/65704

Dok.nr.: 10

Saksbehandler:

Hans Olav Myskja

**Karmøy kommune - gnr 58 bnr 245 - detaljregulering -
Stølebuktveien - uttalelse til varsel om oppstart**

Vi viser til brev av 13.12.2021 med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering av Stølebuktveien 10 i Kopervik.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av et leilighetsbygg i 4 etg. Parkering skal løses i kjeller/underetasje. Det planlegges totalt 11 leiligheter. I tillegg reguleres det for etablering av brygge, småbåthavn og småbåttrafikk.

Fylkesrådmannen legger til grunn at planarbeidet følger opp overordnede føringer i kommuneplanen og i Regional plan for areal og transport på Haugalandet. Planområdet er oppgitt å være på ca. 1000 m², hvorav ca. 850 m² er på land. Med 11 leiligheter kan utnyttelsesgraden i planforslaget bli over 12 boliger per daa, dvs. en god del høyere enn anbefalt norm for boligtetthet i ATP-planen.

Områdets sentrumsnære plassering og nærhet til kollektivtilbud taler for en relativt høy utnyttelse, men dette må veies opp mot muligheten for å ivareta god bokvalitet i prosjektet. Sikring av tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal med god kvalitet bør være et sentralt premiss for utformingen. Videre må det sikres at strandpromenaden mot sjø fremstår tilgjengelig og attraktiv for bruk av allmennheten. Store deler av planområdet ligger i gul og til dels rød støysone langs Stølebuktveien, slik at støy også vil være et viktig tema.

På bakgrunn av den forholdsvis trange situasjonen på tomten, begrenset handlingsrom for etablering av gode uteoppholdsareal, samt skala på omkringliggende bebyggelse mener fylkesrådmannen at det bør vurderes om den utnyttelsesgraden som er antydnet i oppstartsvarsel er for høy.

Leke- og uteoppholdsareal skal primært løses på bakkeplan. Der det planlegges uteoppholdsareal på takterrasse bør dette være som et supplement til arealene på bakkeplan, og det må stilles særlige krav til kvaliteten på arealene. Fylkesrådmannen er usikker på om plassering av felles leke- og uteoppholdsareal som vist i skisseprosjektet gir en tilstrekkelig god løsning, og det blir viktig å redegjøre for dette i planforslaget. I skisseprosjektet ligger lekeareal på lokk/bakkeplan vegg i vegg med de nederste boenhetene, med liten plass til å sikre en god overgang mellom privat og felles sone. Plasseringen av lekeplassen må dessuten vurderes nøye med hensyn til støyskjerming og solforhold, samt trafikksikkerhet. Dersom leke- og uteoppholdsareal

skal plasseres over parkeringskjeller bør det stilles krav om tilstrekkelig jorddybde for å kunne etablere større vegetasjonsvolum på deler av arealet. Det anbefales at det gjøres en enkel analyse av hvordan lokalklimatiske forhold vil påvirke brukbarheten av leke- og uteoppholdsarealene, med utgangspunkt i fremtredende vindretning, vindforhold rundt bygget, mulighet for skjerming osv.

Planarbeidet bør sikre at alle leiligheter planlegges med en stille side. Ensidige leiligheter mot støyutsatt veg bør unngås, da det vil være krevende å oppfylle kvalitetskriteriene i T-1442/2021.

Samferdselstekniske innspill

Adkomst til planområdet går via fylkesveg 511, med en fartsgrense på 50 km/t, og en ÅDT på 3800. Det videre planarbeidet med detaljreguleringen må ta hensyn til følgende:

- Avkjørsel mot fv. 511 skal utformes iht. N100 og målsettes med siktlinjer og kurveradius på plankartet. Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.»
- Det må reguleres inn fortau langs fylkesvegen i tråd med N100 (minimum bredde 2,5m).
- Det må reguleres inn annen veigrunn langs fylkesvegen. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,50 meter. Arealet skal ta opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veiutbedring.
- Det må utarbeides en trafikkanalyse i forbindelse med detaljreguleringen som sier noe om trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Analysen bør også omtale sikkerhet for myke trafikanter, kryssing av Stølebuktvegen, fortau mm.
- Med tanke på planens grensesnitt mot Stølebuktvegen, herunder det som går på byggegrense, siktforhold, fortau og annen veggrunn, må planforslaget legges frem for Samferdselsavdelingen i fylkeskommunen *før* offentlig ettersyn. Dette slik at vi unngår en situasjon hvor vi må motsette oss planen ved høring.
- Gjeldende forskrift T1442/2021 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*, må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.
- I forbindelse med tiltakene i planforslaget må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle planer for tiltak som berører fv. 511 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. Det vil ved gjennomsyn av de tekniske planene avklares om det er behov for en gjennomføringsavtale.
- Dersom tiltak krever fravik fra vegnormalene skal dette søkes om særskilt og tidligst mulig i reguleringsplanprosessen. Eventuelle fravik bør være avklart før planen sendes på offentlig ettersyn.

Ut fra planens avgrensning kan det se ut til at området har lite areal til rådighet. Avkjørselen skal betjene en båthavn i tillegg til adkomst til leilighetsbygget, og vi



ønsker derfor å se nærmere dokumentasjon før offentlig ettersyn (i form av for eksempel C-tegninger) på hvordan dette skal løses med hensyn til avkjørsel, manøvreringsareal etc.

Vi må ellers ta forbehold om flere merknader når det foreligger et konkret planforslag.

Hilsen
Synnøve Hognestad
rådgiver

Hans Olav Myskja
rådgiver

Kopi til:
Karmøy kommune

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