

RH OPPMÅLING

Slettebøvegen 84

4270 ÅKREHAMN

Dato: 17.02.2022

Saksnr.: 2022/8980

Dok.nr.: 3

Saksbehandler:

Hans Olav Myskja

Karmøy kommune - gnr 69 bnr 85 mfl - Detaljreguleringsplan for Sundvegen Boliger – Midtre Eide - uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid

Vi viser til brev mottatt 24.01.2022 med varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Sundvegen boliger – Midtre Eide. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for 7-9 boenheter med tilhørende anlegg på en tomt på ca. 4,5 daa.

Området er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Kopervik. Det ligger langs fv. 4826 - Sundvegen, i utkanten av et større avsatt og delvis regulert boligområde. Avstanden til Kopervik sentrum er ca. 2,5 km langs veg. Busstilbudet langs Sundvegen er begrenset, og holdeplasser langs hovedraséen for buss med høyere frekvens ligger ca. 1 km unna.

Et viktig prinsipp i Regional plan for Haugalandet er at boligbyggingen bør skje «innenfra og utover». Dette gir kortere avstander, mer gange og sykling, og bedre utnyttelse av boligareal og infrastruktur. Fylkesrådmannen ber derfor kommunen vurdere om det er riktig å prioritere å legge til rette for en utbygging av dette området før eksisterende reserve av godkjente boligområder nærmere Kopervik sentrum er utbygd i større grad.

Dersom planarbeidet videreføres må overordnede føringer i Regional plan for Haugalandet legges til grunn, bl.a. når det gjelder krav til utnyttelsesgrad, parkering, og leke- og uteoppholdsareal. Parkeringsdekningen for bil og sykkel bør være på et nivå som bidrar til at mest mulig av vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport. Det bør legges vekt på å opprettholde og etablere gode trygge forbindelser for gående i området.

ATP-planen har en anbefalt tetthetsnorm på minst 2,5 boliger/daa i Kopervik og nærliggende boligområder. Denne bør legges til grunn for antall boenheter. Det at planområdet berører registrert beiteareal tilsier også at det bør legges vekt på effektiv arealutnyttelse dersom disse arealene skal omdisponeres.

Samferdselstekniske innspill

Adkomst til planområdet går via fv. 4826, med en fartsgrense på 60 km/t og en ÅDT på 1700. Planområdet grenser til fylkesvegen i vest. Formålet med planarbeidet er å

tilrettelegge for 7-9 boenheter med tilhørende anlegg. Vi forutsetter at adkomsten til planområdet legges til Sundvegen i nord som planavgrensningen viser til.

I henhold til «Forskrifter etter vegloven § 13» skal veinormalene gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige vegnettet. Alle eventuelle tiltak i tilknytning til fylkesveinettet skal gis en teknisk utforming iht. blant annet håndbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

Avkjørsler og kryss 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.»

En ny reguleringsplan medfører endrede trafikkforhold. Det bør gjøres en trafikkvurdering i forbindelse med planarbeidet som sier noe om trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Vurderingen bør også omtale trafiksikkerhet, trafikkmengder til og fra planområdet, skolevei, gang- og sykkelveier samt kollektivdekning.

Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 4826. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,50 meter. Langs vei uten fortau eller gang- og sykkelvei skal bredden være minimum 3,0 meter. Arealet skal ta opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veitbedring

Iht. «Rammeplan for avkjørsler og byggjeregrenser på riks- og fylkesveg» har fv. 4826 en mindre streng holdningsklasse. Vi kan dermed akseptere en byggegrense på 15 meter målt fra vegens senterlinje. Det må ikke uten særskilt tillatelse plasseres byggverk eller annen større innretning i strid med byggegrensen. Byggegrensen målsettes på plankartet.

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. 4826 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. Det vil i forbindelse med gjennomsyn av de tekniske planene avklares om det er behov for en gjennomføringsavtale.

Vi er positive til en dialog frem mot offentlig ettersyn ettersom planarbeidet har en del uavklarte tema, og må ellers ta forbehold om flere merknader når det foreligger et konkret planforslag.

Vurdering – automatisk freda kulturminne

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert varsel om oppstart av detaljregulering for Sundvegen boliger – Midtre Eide i Karmøy kommune, som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Ut fra vurderinger av kart- og flyfoto, samt søk i digitale kulturminnedatabaser, kan vi ikke se at det i det aktuelle planområdet vil være konflikt med automatisk freda kulturminner. Dette er kulturminner som er freda i hht Kulturminneloven og som kan dateres til tiden før 1536. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til planvarselet.

Fylkesrådmannen vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks meldes om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanes inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Hilsen
Synnøve Hognestad
rådgiver

Hans Olav Myskja
rådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

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



RH OPPMÅLING
Slettebøvegen 84
4270 ÅKREHAMN

Kontakt saksbehandler
Trond Olav Fiskå, 51568869

Uttale - varsel om oppstart av planarbeid – Plan ID 3053 – gnr. /bnr. 69/85 m.fl. – Karmøy kommune

Vi viser til oversendelse fra RH Oppmåling i brev datert 24.01.22.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder varsel om oppstart av privat detaljreguleringsarbeid. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for 7-9 boenheter med tilhørende anlegg på en tomt på ca. 4,5 dekar. Planområdet omfatter totalt et areal på 6 dekar. Området er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligbebyggelse og ligger langs Sundveien i en gangavstand på cirka 1 km til fylkesveien (Karmøyveien) og 2,5 km til Kopervik sentrum.

Regelverk

Vi viser først til Kommuneplanen (2014 – 2023) som ble vedtatt av kommunestyret i 2015 hvor det aktuelle området faller inn under kategorien *øvrige boligområder*, med krav om 1,2 boliger per dekar. I Regionalplan for Haugalandets tetthetsnormer fra 2016 er det retningslinjer om 4-8 boliger per dekar nær Kopervik sentrum og minimum 2,5 boliger per dekar innenfor tettstedet og i nærliggende boligområder for øvrig.

Statsforvalterens vurdering

Av hensyn til de nasjonale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader til oppstartsvarselet:

Karmøy kommune er i gang med revisjon av kommuneplanen, og har nylig sendt samfunnsdelen med arealstrategi på høring. I arealstrategien er hovedgrepet å styrke vekstkraften inn mot byene Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn hvor minst 75 % av boligveksten skal skje. Planområdet ligger i tilknytning til Kopervik, men utenfor det allerede utbygde byområdet. Området er avsatt til framtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, og ligger som del av et større framtidig utbyggingsområde. Det aktuelle planområdet ligger i utkanten av dette området. I lys av den nye arealstrategien ber vi kommunen vurdere om det er ønskelig å legge til rette for utvikling av det aktuelle området på dette tidspunktet, eller om kommunen heller bør prioritere utbygging av områdene nærmere sentrum.



Områdets relativt sentrale lokalisering kun 1 km vest for hoved-kollektivaksen på Karmøy og cirka 2,5 km vest for kommunesenteret, tilsier en forholdsvis høy boligtetthet ved utbygging av området. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging tilsier også en relativt høy boligtetthet innenfor et område som det aktuelle. Basert på det varslede planområdets lokalisering, legger Statsforvalteren derfor til grunn at det skal tas utgangspunkt i regionalplanens føringer om mint 2,5 boliger per dekar i dette området. Hensyn til jordvern er også et moment i denne vurderingen. Utbygging av den aktuelle tomten innebærer nedbygging av areal som er registrert som innmarksbeite i NIBIO sitt arealressurskart AR5. I nærområdet ellers så er det også lagt opp til nedbygging av store beitearealer på sikt, dersom området skal bygges ut i tråd med kommuneplanens intensjoner. Når landbruksareal omdisponeres så er det generelt viktig å legge til rette for en god utnyttelse, også for å unngå press på nedbygging av nye landbruksareal. Effektiv arealbruk er derfor en viktig side av jordvernet, selv i områder som er klarert til fremtidig utbygging i kommuneplanen.

Planområdet er støyutsatt og ligger i gul støysone. Vi viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (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 tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side.

Vi oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes. Dette følger av kapittel 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag, avsnitt ti i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Statsforvalteren legger ellers til grunn at utbygging av det varslede området skjer i tråd med nasjonale og regionale føringer. V tar forbehold om mer konkrete merknader når planforslag eventuelt blir lagt ut på høring.

Med hilsen

Marita Skorpe Falnes
plankoordinator

Trond Olav Fiskå
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	Stavanger
KARMØY KOMMUNE	Postboks 167	4291	KOPERVIK

Fwd: byggeplaner 69/85 i Karmøy

1 e-post

Rune Hemnes <rune@rh-oppmaling.no>
Til: Christopher AAnensen <kristoffer@rh-oppmaling.no>

20. januar 2022 kl. 13:28

----- Forwarded message -----

Fra: **Norunn Johannesen** <norunn@amundsentrading.no>
Date: tor, 20. jan. 2022 kl. 10:06
Subject: byggeplaner 69/85 i Karmøy
To: rune@rh-oppmaling.no <rune@rh-oppmaling.no>

Hei!

Vi har i dag mottatt nabovarsel for byggeplaner gnr. Bnr 69/85

Vi er nærmeste nabo og ønsker mer detaljerte tegninger der byggene/boligene som er planlagt, er tegnet inn i kart. Også med veier/innkjørsel tegnet inn på kart. Det er ting som har betydning for oss som har 1/3 dels grense av vår eiendom til byggeplanene. Vi bor i Sundvegen 104, gnr bnr 69/30

Det fremkommer ikke av varselet, og jeg finner det ikke på karmøy kommune sine sider.

Vil også nevne at vi har en vernet steingard, som er den fysiske grensen til deler av nabolotmen det er byggeplaner på. Tas det høyde for at denne ikke raser sammen ved byggeplaner?

Vennlig hilsen/Best regards

Norunn Jonassen Westerneng

Butikk Koordinator

Amundsen Trading AS

Raglamyrvegen 20

5536 Haugesund

Mob: +47 47623127

www.amundsentrading.no



--

Med vennlig hilsen

*Rune Hemnes
Daglig leder
Oppmålings ingeniør
Telefon 41 76 27 90
E-post : rune@rh-oppmaling.no*

Hjemmeside : www.rh-oppmaling.no

 *Tenk på miljøet før du skriver ut denne E-posten*