



LY AREAL & LANDSKAP AS
c/o Vikanes og Bungum Strandgata 202
5525 HAUGESUND

Kontakt saksbehandler
Anne Stensland, 51568901

Til uttalelse - reguleringsplan - Karmøy 4/19 m.fl. - endring Sørbø - planID 2052-2 friskt kryss byggegrense grønnstruktur m.m. og planID 2052-3 boligformål formålsgrense LEK3

Vi viser til oversendelse fra LY Areal og landskap AS datert 24.03.2023.

Bakgrunn for saken

Det varsles privat reguleringsendring i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14, 2 ledd. Formålet med endringen er å gjøre mindre endringer i plankart og planbestemmelser for å rydde opp i gjeldende plan, samt justere byggegrenser og friskt (iht. kommunal norm). Endringen ble delt i to etter forslag fra administrasjonen i kommunen. Endring 2052-2 består av endring av byggegrense, friskt og fjerning av regulerte tomtegrenser. Endring 2052-3 gjelder endring av undervisningsformål til boligbebyggelse. Det foreslås også at undervisning UND1 endres til konsentrert boligformål BK12, da Sletta på Vea ble endelig plassering for Danielsen ungdomsskole.

Vår vurdering

Utnyttelse

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging brukes som grunnlag for de regionale planretningslinjene. De regionale planretningslinjene er derfor en mer detaljert, og lokalspesifikk forlengelse av statlige føringer angående bolig-, areal og transportplanlegging. I planområdet er det regionalplan for areal og transport på Haugalandet som er retningsgivende for blant annet utnyttelse av boligområder. I planbeskrivelsen står det at utnyttelsen av B12 er 2,0 bolig/daa, og at dette er i samsvar med kommuneplanen. Endringene som foreslås i 2052-2 inkluderer en formålsendring fra BF1 og BK04 til kombinert bebyggelse og anleggsformål (BF/BK1, BF/BK2). I bestemmelse § 23 står det at man her tillater eneboliger, rekkehus, kjedehus og flermannsbolig innenfor området, og at det skal etableres minimum 2,0 bolig/daa innenfor delfeltene. I regionalplan for Haugalandet er det skrevet i retningslinje 12 at man innenfor 500 m fra Veavågen sentrum skal ha minimum 3 boliger/daa. Retningslinjer i Regional plan for areal og transport på Haugalandet er ikke bestemmelser med juridisk bindende virkning. De gir likevel et klart uttrykk for hva som er av vesentlig betydning for den regionale politikken på det aktuelle området. Planendringen som foreslås er derfor i strid med statlige og regionale retningslinjer for



boligutnyttelse. Vi **fraråder** at planen vedtas slik som den fremstår, og anbefaler at man legger opp til en høyere boligtetthet i tråd med regionalplan for Haugalandet.

Parkeringsdekning

Det foreslås ikke endringer i gjeldende parkeringsbestemmelser. Likevel vil en økning av boenheter innenfor planområdet ha en betydning for areal som vil bli brukt til parkering. Det er heller ikke angitt hvor mange boenheter man faktisk øker med ettersom man vil få en økning av boenheter i delfelt B12, BF/BK1 og BF/BK2. Bestemmelse § 21 i gjeldende reguleringsplan sier følgende: *Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom inkl. garasje/carport eller 1,5 per bolig i fellesanlegg.* I regionalplan for Haugalandet *retningslinje 24 c* kommer det tydelig frem at det i boligområder med konsentrert bebyggelse bør legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner. I endringsforslag 2052-3 legger man til nok et boligfelt i planen, og fjerner samtidig skolen som har andre krav og behov relatert til transport. I henhold til statlige og regionale retningslinjer bør parkeringsdekningen reduseres, og anlegges i et fellesanlegg. Noe man har større anledning til å tilrettelegge for da skolen nå ikke er en del av planen.

Konklusjon

Endringsforslag 2052-3 er ikke bare en endring av formål på plankartet fra undervisning til konsentrert boligbebyggelse, men vil i realiteten innebære et endret kjøremønster, endret parkeringsbehov, endret behov for avløp og en endret utnyttelsesgrad i reguleringsplanen sett under ett. Vi vurderer at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, og at den derfor ikke kan endres gjennom § 12-14.

I tillegg til at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, er de foreslåtte endringene i strid med statlige og vesentlige interesser. I henhold til forarbeidene til § 12-14¹; *dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen.* På bakgrunn av dette fraråder vi at planen tas gjennom enkel planprosess, og vi anbefaler at utnyttelsesgraden øker slik at den er i samsvar med regionalplanen for Haugalandet.

Med hilsen

Marita Skorpe Falnes (e.f.)
plankoordinator

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune
Karmøy kommune

Postboks 130
Postboks 167

4001
4291

Stavanger
KOPERVIK

¹ Prop. 149 L(2015-2016)



Statens vegvesen

LY AREAL & LANDSKAP AS
c/o Vikanes og Bungum
Strandgata 202

5525 HAUGESUND

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Anna Synnøve Hvass / 46788870

Vår referanse:
20/184712-5

Deres referanse:

Vår dato:
09.05.2023

Varsel om planarbeid – 2052 Sørbø

Vi viser til høring datert 24.03.2023 med forslag til reguleringsendring for 2052 Sørbø i Karmøy kommune.

Saken gjelder

Planforslaget er delt inn i to endringer; 2052-2 endring av friskt ved kryss, samt byggegrense mot grønnstruktur, lek og fortau, 2052-3 endring av formål undervisning UND1 og justering av LEK3.

Formålet til endring 2052-2 er å rydde opp i gjeldende plan, samt justere byggegrense og friskt iht. kommunal norm. Formålet med endring av plan 2052-3 er å endre formål fra undervisning UND1 til konsentrert boligformål BK12, samt endre formålsgrenser til LEK3.

Område er i gjeldende plan regulert til boligbebyggelse, undervisning og religionsutøvelse med tilhørende anlegg.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesens rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport og trafiksikkerhet. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, 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 veier, gater og løsninger for gående og syklende.

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

Våre merknader til planendringene

Det legges opp til rygging ut i vegen ved f_V03 og f_V04, iht. planbestemmelsene §39. Ved rygging ut av avkjørsler vil en ikke få tilstrekkelig sikt og oversikt over eventuelle andre trafikanter, særlig gående og barn vil være utsatt. Av hensyn til trafiksikkerheten kan vi ikke anbefale å tillate rygging ut på felles adkomstveg, og vi gir planfaglig råd om å ta ut denne bestemmelsen.

Frisiktsonen bør reguleres i alle avkjørsler, også der de er regulert med avkjørselspil, for å ivareta krav om frisikt i henhold til planbestemmelsene. Der avkjørselen krysser fortau bør siktsonen mot fortauet også vises.

Transport vest – transportforvaltning 2

Med hilsen

Bjarte Børtveit
Seksjonsleder

Anna Synnøve Hvass
Planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Hjørdis Hausken

Fra: Djupesland, John Arvid <John.Arvid.Djupesland@fagne.no>
Sendt: fredag 21. april 2023 13:41
Til: Hjørdis Hausken
Emne: Varsel om oppstart av planarbeid for Sørbø, planid 2052, gnr.4, bnr.19 m.fl, Karmøy kommune - uttale fra Fagne AS

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Til LY areal & landskap, v/ Hjørdis Hausken.

Varsel om oppstart av planarbeid for Sørbø, planid 2052, gnr.4, bnr.19 m.fl, Karmøy kommune - uttale fra Fagne AS:

Fagne har noen eksisterende nettanlegg innenfor planområdet som det må tas hensyn til, se kartutsnittet nedenfor.

Det er en høyspent luftledning (22 kV) (rosa strek m/ brune punkter) som krysser planområdet.

Forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006) stiller en del krav og setter en del begrensninger ift. mulige tiltak i nærheten av denne høyspentlinjen, blant annet:

- Minimumshøyde fra offentlig veg og parkeringsplasser til spenningsførende liner.
- Minimum horisontal avstand til bygninger og lagerplasser.

I plankartet må det da inntegnes en hensynssone omkring den høyspente luftledningen som følger:

- Høyspentlinjen (type uisolert line) skal ha en hensynssone med en bredde på 16 meter, dvs. 8 meter på hver side av trasemidte.

Selv om den høyspente luftledningen er omtalt i planbestemmelsene § 3 (fellesbestemmelser) og § 51 (rekkefølgebestemmelser) så viser den ikke som hensynssone i plankartet, og det må den jo gjøre.

For øvrig vil vi gjøre oppmerksom på at område BK 06 også må tas med i rekkefølgebestemmelsen i §51.

Mvh
John Arvid Djupesland

M: +47 98 23 72 60
T: +47 52 70 72 60
A: Haukelivegen 25, 5504 Haugesund
N: www.fagne.no

