



KARMØY KOMMUNE
Postboks 167
4291 KOPERVIK

Kontakt saksbehandler
Aurora Skimmeland, 51568708

Uttalelse - offentlig ettersyn - Karmøy plan-ID 3053 reguleringsplan Sundvegen boliger 69/85

Statsforvalteren fremmer innsigelser til reguleringsplanens bestemmelse om boligtetthet på 2 boliger per dekar som er i strid med Statlige og regionale retningslinjer for samordnet areal og transport på Haugalandet. Vi fremmer også innsigelse til manglende utgreiing av trygge grunnforhold. Statsforvalteren gir faglig råd om å redusere og samle antall parkeringsplasser i reguleringsplanen for å oppnå regionalplanens krav om boligtetthet på 2,5 boliger per dekar. Vi gir også faglig råd om at overvann fortrinnsvis skal håndteres med åpne og naturbaserte løsninger.

Saken gjelder

Detaljregulering for Sundvegen boliger legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av nye boliger. Planforslaget legger opp til en utbygging av 5 eneboliger, en firemannsbolig med felles parkeringsplass og felles leke- og uteoppholdsareal på 450 m². Planen omfatter et areal på 4,7 dekar.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa og 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål fremtidig boligbebyggelse i kommunedelplanen for Kopervik, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.



Figur 1. Planområdet

Nordvest for planområdet, i gang- og sykkelvegen, ligger hovedvannledningen fra Brekke til Håvik. Det er ikke mulig å koble seg direkte på denne vannledningen. Parallelt med gang- og sykkelvegen er det etablert en åpen veigrøft for overvann. I øst ligger et tjern som strekker seg inn i planområdet. Vann fra tjernet renner i dag gjennom planområdet og til den åpne veigrøften. Eiendommen er registrert som innmarksbeite på ca. 3,9 daa og helt i sør er det registrert produktiv skog på ca. 600 m².

Vår vurdering

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

Boligtetthet

I henhold til Regionalplan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa. Planområdet er på totalt ca. 4,7 daa, antall boenheter er 9 og man ender dermed opp med en boligtetthet på 2.0 boenheter/daa. Dette er i strid med ATPs krav om 2,5 boenheter/daa.

Forslagsstiller peker på at utfordrende topografi, grøfteløsning for overvann langs fylkesvei og internt veinett er grunnen til at man ikke klarer å imøtekomme kravet om 2,5 boliger per dekar i tråd med ATP. Videre pekes det også på at 2 boliger per dekar er lik tilgrensende PLANID 3000 øst for planområdet, vedtatt i 2012, med samme tetthet (2 boliger pr daa). Kommuneplanens krav er på 1,2 boenheter/daa utenfor gavstand (mer enn >1 km) fra Kopervik sentrum.

Vi vil vise til vår uttale til oppstartsvarselet hvor vi påpekte at *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 minst 2,5 boliger per dekar i dette området.*

Videre pekte vi på at: *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.*

Med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport planlegging, samt regionale føringer for boligtetthet fremmer Statsforvalteren **innsigelse** til utnyttelsen i planområdet. Innsigelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 5-4. Vi er av den oppfatning at det er satt av et stort område til parkering, som kunne blitt brukt til bolig, og heller redusert parkeringsdekning samt samlet denne under bakken. Vi vil her presisere det vi skrev i vår uttale til



oppstartsvarselet, nemlig at 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. Effektivt arealbruk er derfor en viktig side av jordvernet, selv i områder som er klarert til fremtidig utbygging i kommuneplanen.

Parkering

Parkeringen i planområde skal løses med felles parkering f_P1 som har gangavstand til bolig. For BK1 skal det dokumenteres minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet som er samstemt med vegnormen i Karmøy.. I Regionalplan for samordnet areal og transport på Haugalandet nr. 41 c heter det at: *I boligområder med konsentrert bebyggelse bør det legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner.* Vi har **faglig råd** om å redusere og samle antall parkeringsplasser i planen for å klare regionalplanens krav om 2,5 boliger per dekar.

Samfunnssikkerhet

Statsforvalteren ser at ROS-analysen til planen vurderer at planområdet er trygt for kvikkleire, men uten at vi ser noen faglig begrunnelse for dette. Det er viktig at grunnforholdene er tilstrekkelig undersøkt, siden planområdet ligger i et område der det er sannsynlig med marin leire. Vi har **innsigelse** til manglende utgreiing av trygge grunnforhold, som løses ved at det dokumenteres i planen at grunnforholdene er trygge, etter kravene i TEK 17.

Videre ser vi at planen legger opp til tradisjonelle løsninger for overvannshåndtering, med rør. Vi minner om at overvann fortrinnsvis skal håndteres med åpne og naturbaserte løsninger. Ifølge de nasjonale planretningslinjene for klima og klimatilpasning skal det begrunnes hvorfor det eventuelt blir valgt bort. Naturbaserte løsninger kan ofte bidra med positive tilleggseffekter som naturmangfold og trivsel. Vi gir **faglig råd** om at dette må rettes opp i planen.

Vi vil også oppfordre kommunen til ikke å være så kategoriske med krav om bruk av «plen» på restareal, men å også vurdere mer naturbaserte løsninger med blomstereng, som bidrar med andre positive tilleggsgoder.

Til slutt savner vi bestemmelser om energiløsninger. Planen bør oppmuntre til, og legge til rette for alternative energikilder og energifleksible løsninger.

Konklusjon:

Statsforvalteren fremmer **innsigelser** til reguleringsplanens bestemmelse om boligtetthet på 2 boliger per dekar som er i strid med Regionalplan for samordnet areal og transport på Haugalandet og til manglende utgreiing av trygge grunnforhold. Statsforvalteren gir også **faglig råd** om å redusere og samle antall parkeringsplasser i reguleringsplanen for å oppnå regionalplanens krav om boligtetthet på 2,5 boliger per dekar samt at overvannshåndtering skal håndteres med åpne naturbaserte løsninger.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim (e.f.)
ass. statsforvalter

Cathrine Stabel Eltervåg
ass. fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent



Vedlegg

1 Uttalelse - offentlig ettersyn - Karmøy plan-ID 3053 reguleringsplan Sundvegen boliger 69/85

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger