

Karmøy kommune

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

21/11997-33

Dato: 29.06.2023

Saksnr.: 2022/8980

Dok.nr.: 8

Saksbehandler:

Wibecke Natås

Karmøy kommune - gnr 69 bnr 85 mfl - detaljreguleringsplan for Sundvegen boliger - Midtre Eide - uttale

Viser til høring av detaljregulering for Sundvegen boliger, Midtre Eide. Formålet med planen er å legge til rette for etablering av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, til sammen ni boenheter.

Plan og miljø

Ved varsel om oppstart av planarbeid, ba fylkesdirektøren kommunen å vurdere om det var riktig å prioritere å legge til rette for utbygging i dette området før eksisterende reserve av godkjente boligområder nærmere Kopervik sentrum var utbygd i større grad. Dersom kommunen likevel valgte å gå videre med planarbeidet, orienterte fylkesdirektøren om at overordnede føringer i Regional plan for Haugalandet måtte legges til grunn i planarbeidet. Dette gjelder blant annet krav til utnyttelsesgrad, parkering og leke- og uteoppholdsareal. Fylkesdirektørens konklusjon var at det burde legges vekt på effektiv arealutnyttelse dersom arealene skulle omdisponeres, og at en tetthetsnorm på minst 2,5 boliger/ daa måtte ligge til grunn.

Dette er ikke kommentert, verken i forslagsstillers eller i administrasjonens kommentar i merknadsversikten.

Utnyttelse

Planområdet er 4,7 daa, og med ni boenheter, er boligtettheten oppgitt til å være 2,0 boliger/daa, mens det reelle tallet er 1,9 boliger/daa. Det er foreslått fem eneboliger og en firemannsbolig, og fylkesdirektøren har **faglig råd** om at kommunen vurderer en sammensetning som gir høyere tetthet. Ved å bytte ut én av eneboligene med en firemannsbolig vil dette gi en tetthet på 2,55 boliger/daa, som vil være innenfor kravet i regionalplanen.

Støy

Det fremkommer at to av boenhetene i firemannsboligen ikke har tilfredsstillende støyforhold, med at det ikke oppnås krav om soverom mot stille side. Fylkesdirektøren har **faglig råd** om at kommunen vurderer plassering og utforming av bygningene eller sikre avbøtende tiltak for å kunne oppfylle krav til soverom mot stille side.

Uteoppholdsareal

Det er satt av *Annet uteoppholdsareal* på 451 m² øst i planområdet. Kravet er 50 m² pr boenhet, slik at det er innenfor kravet dersom det bare dreier seg om ni boenheter. Økes antall boenheter til 12 boenheter (ved å bytte ut en av eneboligene med en firemannsbolig), vil det være krav om 600 m² leke- og uteoppholdsareal. Etter

fylkesdirektørens vurdering vil dette kunne være mulig å få til innenfor planområdet.

Arealet grenser mot en skrent, og det er ikke omtalt i bestemmelsene hvordan området skal sikres. Fylkesdirektøren har **faglig råd** om at det tas inn bestemmelse for sikring av lekeområdet.

Parkering

Det legges opp til at hver av eneboligene kan ha to biloppstillingsplasser, hvorav en av dem kan være i carport, mens det for firemannsboligen er satt et minimumstall på to parkeringsplasser pr bolig.

Det er ikke sikret sykkelparkeringsplasser for eneboligene, mens det for firemannsboligen skal være minimum én sykkelparkeringsplass per bolig.

Her har fylkesdirektøren **faglig råd** om at parkering for bil vurderes plassert samlet ved innkjøring til feltet, og at det settes et maksimumstall for parkering. Parkeringsdekning for sykkel virker svært lav, og her bør det sikres flere plasser pr boenhet, for å stimulere til økt bruk. Nærbutikk ligger 1,3 km unna, og kan lett nås med sykkel eller gange.

Hilsen
Fay Veronika Kristensen
fagleder

Wibecke Natås
rådgiver

Kopi til:
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

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