

## SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING PLAN 3053 (1 gangs innsending etter høring 16.05.2023)

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

### VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:

**1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn vurdering)

Administrasjonens kommentar:

**2. Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**4. Statens vegvesen, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:  
(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**5. Haugaland brann- og redning IKS,**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:  
(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**6. Osv.**

**VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:**

**1. Merknad nr. 1, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:  
(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**2. Merknad nr. 2, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:  
(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**3. Osv.**

## VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:

### 7. Rogaland fylkeskommune – Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 29.06.2023

#### 1. (saksnr; 2022/8980)

##### 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 m<sup>2</sup> øst i planområdet. Kravet er 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Forslagsstillers kommentar:

Utnyttelse

Planforslagstillers tomt er på 4576m<sup>2</sup> endrer krav til minst 2,5 boliger/ daa i bestemmelsene. 4,576daa x 2,5 = 11,44 rundes av til 11 boenheter.

Støy

Det kan hende at detaljsjiktet ikke viste at soverom mot nord-vest i firemannsbolig har støyskjerm, men det er krav til dette i bestemmelsen under.

*§7 Alle boliger i støyutsatt sone (H220) skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side. Det vil si at støynivå ved vindu er  $L_{den} \leq 55$  dB. Dette kan oppnås enten ved å plassere vindu på skjermet side av bygning, eller ved lokal avskjerming av vindu.*

Uteoppholdsareal

Område er endrer til 50m<sup>2</sup> x 11 = 550m<sup>2</sup>

Angående skrent er dette løst i bestemmelse § 13

§ 13 Det skal komme frem i byggesak hvordan Inngrep i fjellskjæring hensyntar f\_AUTE1 og ovenforliggende bebyggelse i PLAN 3000.

Parkering

Antall parkeringsplasser er iht. norm for Karmøy Kommune og vi ønsker ikke å endre dette. Planforslagstille ønsker også å beholde den løsninger som er vist og ikke ha noe stort fellesanlegg for parkering.

Vi er enige om at man bør sikret sykkelparkeringsplasser for alle boenhetene, vi foreslår at det skal være minimum én sykkelparkeringsplass per bolig i hele planen. Se bestemmelse §§ 20 og 24

§20 ... Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet og plassering skal løses innenfor BF1-2.

§24 ... Det skal tilrettelegges for min. 1 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i BK1. Sykkelparkering skal være overbygget og plassering skal løses innenfor f\_P1.

Administrasjonens kommentar:

## 2. Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv, mottatt **xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn merknad)

## Administrasjonens kommentar:

### **3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 29.06.2023 (ref; 2022/881)**

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 gangavstand (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 mint 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. Effektiv 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.

#### Forslagsstillers kommentar:

##### Boligtetthet

Planforslagstillers tomt er på 4576m<sup>2</sup> endrer krav til minst 2,5 boliger/ daa i bestemmelsene.  $4,576\text{daa} \times 2,5 = 11,44$  rundes av til 11 boenheter.

##### Parkering

Antall parkeringsplasser er iht. norm for Karmøy Kommune og vi ønsker ikke å endre dette. Planforslagstille ønsker også å beholde den løsninger som er vist og ikke ha noe stort fellesanlegg for parkering.

##### Samfunnssikkerhet

ROS og beskrivelse er oppdatert etter grunnundersøkelse.

Administrasjonens kommentar:

**4. Statens vegvesen, mottatt 26.06.2023**

Statens vegvesens rolle i planleggingen

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

Våre merknader til planforslaget

Frisiktsonen videreføres fra eksisterende plan, disse burde være målsatt i plankartet slik at det er tydelig hva siktkravene er.

Vi støtter kommunens vurdering angående støy i saksfremlegget, og en bør påse at det er sikret tilstrekkelig areal for nødvendig støyskjerm i plankartet.

Statens vegvesen har ingen andre merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Frisikt er nå målsatt i plankart.

Administrasjonens kommentar:

**5. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 25.05.2023**

Viser til Vei og VA – notat der det vises at det skal etableres en ny brannkum som dekker hele området innenfor 50 meter. Kravet i TEK 17 sier at brannkum skal være mellom 25 til 50 meter fra hovedangrepsveg. Det må derfor sikres at brannkum ikke kommer for nær bygninger. Dersom kummen plasseres nærmere enn 25 meter til bygning kan det by på problemer dersom bygning nær kumme brenner.

Beste alternativ for brannvesenet er at det er to kummer. En i hver ende av veien, slik at det ved brann er en kum tilgjengelig for innsats.

Forslagsstillers kommentar:

Merknad er tatt i betraktning og VA-notat er oppdatert.

Administrasjonens kommentar:

**6. Osv.**

**VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:**

**1. Merknad nr. 1, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**2. Merknad nr. 2, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**3. Osv.**