



Statsforvaltaren i Rogaland

Dato: 11.10.2023

Postboks 59 Sentrum

Dokumentnummer: 21/11997-44

4001 STAVANGER

Deres referanse:

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Forespørsel om trekking av innsigelse - Plan 3053 Detaljregulering for Sundvegen Boliger

Viser til innsigelsene til plan 3053 Detaljregulering for Sundvegen Boliger fra dere, datert 29.06.2023.

Det er fremmet innsigelse 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. Det er også fremmet innsigelse til manglende utgreiing av trygge grunnforhold. Innsigelsen ligger vedlagt.

Det er nå utarbeidet et nytt forslag til løsning for tetthet og foretatt grunnundersøkelser.

Planforslaget økes fra 9 boliger til 11 boliger. Dette gir en tetthet fra 1,9 til 2,3.

For plan 3053 – Sundvegen boliger er det i oppstartsmøte og til varsel av oppstart vist til et tetthetskrav på 2,5 boliger per dekar og 50 m² minste felles uteoppholdsareal (MUA).

I Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) side 42-43 er det listet opp ulike tabeller. For tetthet: 12. Arealutnyttelse i boligområder og for uteoppholdsareal: 14. Bokvalitet.

Når det kommer til tolkning av disse tabellene opp mot kart på side 40 er det tvil om hvordan disse skal tolkes. Det er enighet om at området for *Sundvegen boliger* havner i kategorien «I andre områder» med minimum 50 m² MUA (3) og ikke i kategorien «I andre sentrumsområder og gangavstand til sentrumsområder» med minimum 30 m² MUA (2).

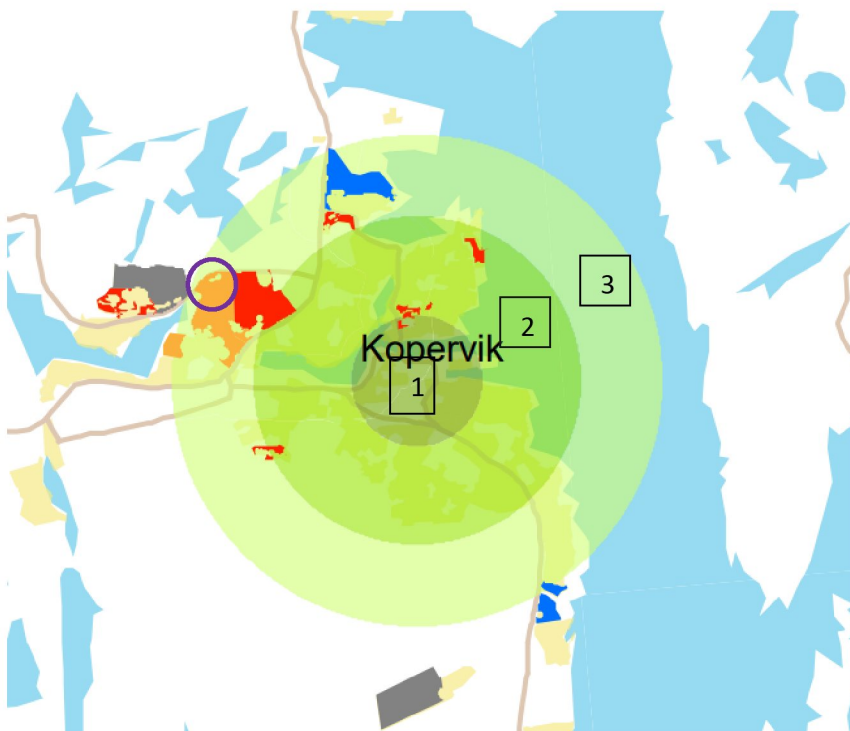
Det må derfor legges til grunn at å bruke kategorien «Innenfor tettsted og i nærliggende boligområder for øvrig» med min. 2,5 bolig/daa (2) vil være feil kategori. Og riktig kategori for tetthet for dette området skulle vært «Bynære områder for øvrig, jf. kart side 40» med min. 2 bolig/daa (3).

På bakgrunn av denne tolkningen vil plan 3053 være innenfor kravet på 2 boliger per dekar. Med en tetthet på 2,34.

	I og nær sentrum	Innenfor tettsted og i nærliggende boligområder for øvrig
Haugesund	Innenfor ca 1 km: 6-12 bolig/daa	Min. 3 bolig/ daa
Åkrehamn, Kopervik , Norheim, Akسدal	Innenfor ca 750 m: 4-8 bolig/daa	Min. 2,5 bolig/ daa
Ølen, Etne, Sauda, Sveio, Skudenes, Veavågen, Avaldsnes, Førre/Frakkagjerd, Vormedal, Kolnes	Innenfor ca 500 m: Min. 3 bolig/ daa	Min. 2 bolig/ daa
Føresvik, Skånevik, Slåttevik, Sandeid, Vikedal, Skjold, Ølensvåg	Innenfor ca 500 m: Min. 2 bolig/ daa	
Bynære områder for øvrig, jfr. kart side 40	Min. 2 bolig/daa	

Krav til minste felles uteoppholdsareal pr bolig:

Område	Minste felles uteoppholdsareal pr boenhet på terreng
I Haugesund sentrum, samt sentrumsområder i regiondel-sentre og områdesentre.	Minimum 20 m2
I andre sentrumsområder og gangavstand til sentrumsområder	Minimum 30 m2
I andre områder	Minimum 50 m2



Figur 1: Området for plan 3053 - Sundvegen boliger er markert med lilla sirkel. Det ligger i 3. prioritet og fase 2 på kart på 40.

For innsigelsen til manglende utgreiing av trygge grunnforhold, er det foretatt grunnundersøkelse med gravemaskin. Prøvetakningene ble gjort i områder der man ikke kunne se bart fjell. Her er det påtruffet fjell i samtlige prøvetakninger med en dybde fra 0,32 til 2,01 meter. Det er påtruffet leire i punkt 1 og 2, der leirens tykkelse var ca. 30-50 cm. Det påpekes at det ikke er dypt ned til fast fjell og at fundamentering av bygg på fast fjell vil være trygt. Se ellers vedlagt planbeskrivelse side 14.



Figur 18 – Punkt 1



Figur 19 – Punkt 2



Figur 20 – Punkt 3



Figur 21 – Punkt 4

Her viser utgraving,
Terreng; 10.36
Fjell; 8.94
Differanse; 1.42m

Her viser utgraving,
Terreng; 10.23
Fjell; 8.23
Differanse; 2.01m

Her viser utgraving,
Terreng; 10.01
Fjell; 9.69
Differanse; 0.32

Her viser utgraving,
Terreng; 11.19
Fjell; 10.44
Differanse; 0.75

Figur 2: Utklipp av planbeskrivelsen side 14.

Kommunen håper dette kan være grunnlag for å trekke innsigelsen. Vi ber av hensyn til framgang i forhold til politiske møter om tilbakemelding på forespørselen innen 31. oktober.

Med hilsen

Elina Jøsang Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Bygg Smart AS

Bleikmyrvegen 9

4276

VEAVÅGEN

Rh Oppmåling Rune Hemnes

Slettebøvegen 84

4270

ÅKREHAMN

Vedlegg:

Planbeskrivelse - PLANID3053

ROS - PLANID3053

Planbestemmelser - PLANID3053

Plankart - PLANID3053

Situasjonsplan - Mulighetsvurdering - PLANID3053

Vei og VA-notat - PLANID3053

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland