

Karmøy kommune

Postboks 167

4291 KOPERVIK

Deres referanse:

21/11256

Dato: 10.11.2023

Saksnr.: 2021/65704

Dok.nr.: 21

Saksbehandler:

Wibecke Natås

**Karmøy kommune - gnr 58 bnr 10 - reguleringsplan 3052 -
Stølebuktvegen 10 - uttale**

Viser til høring av planforslag for detaljregulering for leilighetsbygg i Stølebuktvegen 10 i Kopervik sentrum i Karmøy kommune.

Tema: Plan

Det skal tilrettelegges for et leilighetsbygg på fire etasjer samt parkeringskjeller. Bygget skal romme ni leiligheter. Det skal også tilrettelegges for kai og privat felles småbåthavn.

Boareal

De ni leilighetene er forholdsvis store og er tenkt mellom 90 og 200 m². En slik størrelse åpner for at også barnefamilier vil vurdere å bosette seg her, noe som vurderes som positivt. Størrelse er likevel ikke sikret i bestemmelsene, og fylkesdirektøren har **faglig råd** om at §5 også inneholder krav om størrelse på leilighetene, og ikke bare at de «...skal være av variert størrelse...».

Bokvalitet og støy

Det fremkommer av støynotat at noen av leilighetene ikke oppfyller støykrav. Fylkesdirektøren har **faglig råd** om at alle leiligheter må innfri krav til stille side.

Uteoppholdsareal

Alle de ni leilighetene har privat uteoppholdsareal, hvor det minste arealet er oppgitt til å være 16 m². Minimumsstørrelse er satt til 8 m² i bestemmelsene, og vi tilrår at det er samsvar mellom bestemmelsene og planbeskrivelsen på dette punktet.

Det er i tillegg avsatt 20 m² felles uteoppholdsareal pr boenhet, hvor 150 m² skal være leke-/ møteplass. Deler av dette arealet ligger under tak. Se for øvrig egen merknad om lekeareal.

Sykkelparkering

Det er positivt at det legges opp til sykkelparkering ved inngangspartiet, men det sikres ikke i bestemmelsene at alle boenhetene får minimum en plass her. Med tanke på at det legges opp til leiligheter som kan passe barnefamilier, virker tallet 1,5 parkeringsplasser for sykkel noe lavt. Fylkesdirektøren tilrår at dette tallet økes, og at det vurderes plass til flere sykkelparkingsplasser ved inngangspartiet.

Tema: Samferdsel

Planområdet grenser til fv. 511 i sør, og er planlagt gitt atkomst fra eksisterende avkjørsel vest for planområdet.

Avkjørsel fra fv. 511

Ved varsel om oppstart inngikk avkjørselen i planområdet. Ved offentlig ettersyn er denne tatt ut. Etablering av nytt leilighetsbygg vil medføre en vesentlig endring/ økning av biltrafikken i avkjørselen. Avkjørsel fra fv. 511 må etter fylkesdirektørens vurdering inngå i plan 3052 og reguleres i tråd med krav i håndbok N100 og V121. Eventuelle fravik må avklares før planen kan vedtas.

Krav til friskt i avkjørselen er i henhold til nå gjeldende krav 6 x 54 m. Dette må rettes opp og ivaretas på reguleringsplankartet.

Dersom kommunen velger å ikke la avkjørselen inngå i denne planen, må det søkes om utvidet avkjørselstillatelse til Rogaland fylkeskommune i egen henvendelse, jf. Vegloven §§ 40-43. Det må påregnes krav om utbedring etter gjeldende tekniske krav. Dersom denne da ikke gis, vil leilighetsbygget ikke ha lovlig atkomst, og kommunen kan da ikke gi byggetillatelse jf. Plan- og bygningsloven § 27-4.

Å ivareta avkjørselen i denne planen vil derfor være den mest hensiktsmessige løsningen.

Lekeplass/uteareal og trafikksikkerhet

Uteareal med lekeplass er plassert tett opptil fylkesveien. Grunnet leilighetsbyggets størrelse og plassering er solforholdene på utearealet noe dårlige. Plasseringen av utearealet tett opptil fylkesveien medfører også at området er støyutsatt, og det vil derfor være nødvendig å sette opp støyskjerm. Denne vil bidra til en forverring av solforholdene.

Ved å plassere lekearealet og uteområdet nær fylkesveien, vil en også potensielt få trafikksituasjoner der barn i sin intuitive lek springer ut i veien. Dette kan lett skje dersom en ball eller annen leke blir kastet ut i veien.

Det framkommer i saksdokumentene at lekeplassen skal skjermes fra fylkesveien ved at det skal settes opp grind både ved trapp og ved rampe. Vi kan ikke se at dette vil være en fullgod løsning trafikksikkerhetsmessig. Ei grind kan veldig lett bli stående åpen av ulike årsaker. Små barn er raske og kan derfor lett løpe ut i veien, og ulykker kan da skje.

Med bakgrunn i ovennevnte gir vi **faglig råd** om å finne en annen plassering for uteområdet med lekeplass, og at dette sikres tilstrekkelig fra biltrafikken.

I denne forbindelse vil vi også vise til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging», vedtatt i Statsråd 1. september 1989. I «Regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging» er det også særlig forventet at kommunene skal sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer frie for støy og luftforurensning.

Parkeringskjeller og forhold til fv. 511

Parkeringskjelleren er planlagt lagt helt ut til fortauskanten. Dette vil påvirke fylkesveien og dens oppbygning. Det er derfor viktig med et nært samarbeid med fylkeskommunen i planleggingen av hvordan dette kan løses, og parkeringskjelleren må konstrueres slik at den tåler belastningen fra veitrafikken like ved.

Vi vil videre påpeke følgende:

- Eiendomsgrensen langs fylkesvegen tillates ikke overskredet. Dette omfatter også utstikk, balkonger o.l.
- Hele konstruksjonen må plasseres på egen grunn.
- Vi anser at det er viktig at trafikken på fv. 511 blir påvirket i minst mulig grad i

byggeperioden. Minimum 1 kjørefelt og fortau på sørsiden av fylkesveien må holdes åpent i hele byggeperioden.

Tekniske tegninger og gjennomføringsavtale

Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Gjennomføringsavtale med fylkeskommunen må være signert før tiltaket kan igangsettes.

Hilsen
Fay Veronika Kristensen
fagleder

Wibecke Natås
rådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

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