

**SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING**  
**Plan ID 2135 – Detaljreguleringsplan for Østre Moldbakkane –**  
**– gnr./bnr. 5/86. mfl.**

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

**VED PLANOPPSTART:**

**OFFENTLIGE INSTANSER:**

**1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 21.01.2022**

Vi viser til brev av 17.12.2021 med varsel om oppstart av planarbeid for Østre Moldabakkene i Karmøy kommune. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegges for ca. 16-18 boenheter med tilhørende anlegg. Boliger vil bestå av en kombinasjon av frittliggende eneboliger og flermansboliger.

Fylkesrådmannen legger til grunn at planarbeidet ivaretar overordnede føringer i kommuneplanen og i Regional plan for areal og transport på Haugalandet, bl.a. når det gjelder boligtetthet og størrelse og kvalitet på leke- og uteoppholdsareal. Det bør fastsettes maksimumsnorm for bilparkering og minstenorm for sykkelparkering i tilknytning til boligene.

Sørlig del av området er registrert som dyrka mark. Hensynet til jordvern tilsier at det bør legges opp til en effektiv arealutnyttelse dersom arealet skal tas i bruk til bebyggelse. Dermed bør det være en restriktiv holdning til etablering av bakkeparkering. Fylkesrådmannen anbefaler at man søker å plassere felles parkering slik at biltrafikken internt i området begrenses i størst mulig grad.

Når det gjelder tema som er nevnt i referat fra oppstartsmøtet vil fylkesrådmannen særlig trekke frem trafikksikker skolevei og løsning for gående nord-sør gjennom Moldabakkene. Dette er viktige problemstillinger som det bør prioriteres å finne gode

løsninger for i planarbeidet.

Naturbaserte løsninger bør være førstevalget ved planlegging for håndtering av overvann i området jf. Statlige planretninglinjer for klima- og energiplanlegging og

klimatilpasning og Regional plan for klimatilpasning. Valg av andre løsninger skal begrunnes.

Automatisk freda kulturminner

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert varsel om oppstart av reguleringsplan for Østre Moldbakkane i Karmøy kommune., - som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Ut fra vurderinger av kart, flyfoto og LIDAR, samt søk i digitale kulturminnedatabaser, kan vi ikke se at der vil være konflikt med automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Fylkesrådmannen har således ingen merknader til varsel om oppstart når det gjelder automatisk freda kulturminner.

Samferdselstekniske innspill

Adkomst til planområdet er planlagt via fv. 4830, Austre Veavegen. Fartsgrensen er 50 km/t, med en ÅDT på 4000. Den østre delen av planområdet grenser til fylkesveg.

I henhold til Forskrifter etter vegloven § 13 skal veinormalene gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige vegnettet. Alle eventuelle tiltak i tilknytning til fylkesveinettet skal gis en teknisk utforming iht. blant annet håndbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

Avkjørsler og kryss skal målsettes med siktlinjer og kurveradius på plankartet. Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisktsoner skal det

være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.»

Da fylkesveg 4830 har en streng holdningsklasse, bør det vurderes å benytte eksisterende veg vest for planområde (Moldbakkevegen) som adkomst til boligene, fremfor å etablere nytt kryss mot fylkesvegen.

Det må utarbeides en trafikkanalyse i forbindelse med reguleringsendringen som sier noe om trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det

offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Analysen bør også omtale trafiksikkerhet, trafikkmengder til og fra planområdet, skolevei, gang- og sykkelveier samt kollektivdekning. I tillegg ønsker vi at dere sier noe om kryssing av fylkesvegen i tilknytning til planområdet.

Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 4830. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,50 meter. Langs vei uten fortau eller gang- og sykkelvei skal bredden være minimum 3,0 meter. Arealet skal ta

opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veiutbedring.

Med tanke på planens grensesnitt mot fylkesvegen, herunder det som går på byggegrense, kan det her benyttes samme byggegrense som reguleringsplan øst for fylkesvegen, 15 meter fra veiens senterlinje. Det må ikke uten særskilt tillatelse

plasseres byggverk eller annen større innretning i strid med byggegrensen. Byggegrensen målsettes på plankartet.

Gjeldende forskrift T1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

I forbindelse med tiltakene i planforslaget må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle planer for tiltak som berører fv. 4830 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. Det vil i forbindelse med gjennomsyn av de tekniske planene avklares om det er behov for en gjennomføringsavtale.

Vi er positive til en gjennomgang av planforslaget før offentlig ettersyn ettersom planarbeidet har en del uavklarte tema.

Vi må ellers ta forbehold om flere merknader når det foreligger et konkret planforslag.

Forslagsstillers kommentar:

-Bilparkering

Maksimumsnorm for bil vil være 33 biloppstillingsplasser, 12 biler fra BF1-2 og 21 biler fra BK1-3 minstenorm for sykkelparkering vil være 8 sykkel oppstillings plasser innenfor BK1-3.

-Hensyn til jordvern

Det er lagt inn egen bestemmelse for å ivareta jordvern.

-Trafikksikker skolevei

For å sikre løsning for gående gjennom Moldbakkane, er planen utvidet i sør og tilknyttet privat veg i plan 232 mot sør. Privat tursti knytter nord og sør Moldbakkane.

-Samferdselstekniske innspill

a) Flytting av avkjørsel

Vi er uenige i at det etableres ny avkjørsel, eksisterende avkjørsel til tomt 5/86 flyttes 24 m sør og får en større ÅDT.

b) Trafikkanalyse

Trafikkanalyse ligger i Vei og VA notat.

c) Støy

Iht. oppstarts referatet skal det etableres Støyrapport, siden deler av planområdet faller under gul sone.

Støyrapport er vedlagt.

d) Gjennomførings avtale

Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at ved alle tiltak som berører fv. 4830 skal tegningsmateriale oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. Dette tegnings materiale danne grunnlaget for eventuelt behov for gjennomføringsplan.

Administrasjonens kommentar:

## **2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 27.01.2022**

Karmøy kommune er i gang med revisjon av kommuneplanen, og har nylig sendt samfunnsdelen med arealstrategi på høring. I arealstrategien er hovedgrepet å styrke vekstkraften inn mot byene Kopervik, Åkrehamn og Skudeneshavn hvor minst 75 % av boligveksten skal skje. Planområdet ligger ikke innenfor disse prioriterte områdene for boligvekst. Vi ber derfor kommunen om å vurdere om det er ønskelig å legge til rette for en videre utvikling her.

I denne sammenheng viser vi også til at det er ledig areal som er regulert, men som ikke er utbygd like i nærheten av planområdet.

Statsforvalteren forutsetter at planarbeidet utarbeides i tråd med overordnede føringer i kommuneplanen og Regional plan for areal og transport på Haugalandet, blant annet når det gjelder

boligtetthet og størrelse og kvalitet på lek- og uteoppholdsareal. Vi viser også til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen som sier at areal som brukes av

barn og unge skal være tilstrekkelig sikret mot forurensning, trafikkfare og annen helsefare.

Deler av planområdet er dyrka jord. Av hensyn til jordvern, bør det legges opp til en effektiv arealutnyttelse dersom området skal tas i bruk til bebyggelse. Parkering på bakkeplan er ikke i tråd med føringer i Regional jordvernstrategi.

Planområdet er støyuutsatt og ligger i gul og rød støysone.

-Vi viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Så tidlig som mulig i planprosessen skal det avklares om planområdet er utsatt for støy. Dette krever en konkret vurdering med utgangspunkt i støysonekart på overordnet nivå og en vurdering av lokale forhold ved planområdet. Dersom området kan være utsatt for støy over grenseverdier i tabell 2, skal det foretas en detaljert utredning av støyforholdene.

Alle boenheter og andre støyfølsomme bruksformål bør tilfredsstille grenseverdiene i tabell 2 og kvalitetskriteriet om stille side.

-Vi oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes. Dette følger av kapittel 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag, avsnitt ti i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Alle saker som berører natur, skal vurderes etter naturmangfoldloven (NML.) §§ 8-12, jf. (NML.) § 7.

#### Forslagsstillers kommentar:

Vi mener at planområdet ligger nær nok til Veia sentrum (500m) og sentrale samfunnsressurser som storhallen på veia (450 m), Karmøy fiskerimuseum (450 m), barnehager (150m) og kollektive busstilbud (150m) til at det rettfærdiggjør etableringen av frittliggende og konsentrerte boliger i planområdet.

Detaljplan er iht. gjeldene kommuneplan.

I tillegg til at nærlekeplass er plassert i god avstand fra støysoner fra fylkesveien, er det lagt ned bestemmelse om at nærlekeplass og felles uteoppholdsareal skal utføres med høy kvalitet og parkmessig standard, slik håper vi at barn og unge er sikret godt mot forurensning, trafikkfare og annen helsefare.

Angående Dyrketjord er det lagt ned bestemmelse knyttet opp om krav til at matjord skal ivaretas iht. deponeringsplan som skal godkjennes av Karmøy kommune før det gjøres tiltak i planområdet.

Angående støy er det laget støy rapport som er gjort gjeldene gjennom støy soner i plan, bestemmelse og rekkefølgekrav.

Angående overvannshåndtering se vei og VA notat.

Administrasjonens kommentar:

## **PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:**

### **1. Haugalandet fortidsminneforening, mottatt 31.01.2022**

Fordsminneforeningen avd. Haugalandet stø er kommuneantikvaren sin oppfordring om å integrere/gjenbruke løe bygningen i Haugalandet fortidsminneforening prosjektet.

Bygninger som er såpass "nye" blir lett oversett og vurdert til å ikke ha verneverdi. Men de tradisjonelle løene er i ferd med å bli utryddingstruet fordi de går ut av bruk og forsvinner ved forfall eller rivning. Gjenbruk av eldre bygninger er fremtidsrettet i et klima- og ressursperspektiv, og vil være et spennende element i prosjektet.

Forslagsstillers kommentar:

Takker for innspillet deres, til tross for at vi deles synspunktet deres når det kommer til gjenbruk av eldre bygninger, kommer vi ikke til å bruke løen i dette tilfelle.

Vi viser til kommuneantikvarens tilbakemelding som gjelder løen. (DOK. nr. 21/9790-17)

Administrasjonens kommentar:

### **2. Torodd Solvang (5/80), mottatt 19.12.2021**

Innkjøring bør tas via Moldbakkane for å få samlet avkjørsler til Austre Veaveg. Eventuelt bør fartsgrensen reduseres til 40km/t fra avkjørsel til Storhall og frem til eksisterende 40km/t lengre inn på Austre Veaveg.

Forslagsstillers kommentar:

Vi takker for innspillet deres, men vi mener den planlagte løsningen med å redusere en avkjørsel og bruke ca. plasseringen på den andre er et riktig alternativ for planområdet. Det etableres en ny og mere oversiktlig avkjørsel.

Administrasjonens kommentar:

### **3. Remigiusz & Agnieszka Binkiewicz (5/87), mottatt 24.12.2021**

Hei, vi fikk nabovarsel angående noe som skal bygge på Austre Veaveg 128.

Jeg bor på Austre Veaveg 132, det er rett ved siden av. Jeg har flyttet her til for å bli vekke fra sentrum og folkemengder osv. for å ha litt privatliv, nyte stor hagen osv. i tillegg har jeg 4 hunder som trengte ikke heller se folk hele tiden rett ved siden av hagen mens de er ute.

Derfor har jeg et merknad til den hele byggeprosjekt: jeg vil bli skilt fra de tre husene som skal være rett ved siden av hagen min (se vedlegg). For dokke som allerede skal bygge så stor prosjekt er det ikke stor sak å bygge en skillevegg mens for meg er det stor sak som skal sikre min privat liv og ro i hverdagen..

Forslagsstillers kommentar:

Vi tar med merknaden deres. Dersom dere ønsker at vi skal regulere inn bestemmelse om skillevegg på deres eiendom, bør reguleringsplanen utvides til å inkludere deres eiendom. Men vi mener at det ikke er tiltakshavers ansvar å etablere skillevegg på deres tomt, særlig når bildene viser at tomten deres allerede er skjermet godt med naturlig vegetasjon på deres eiendom. I tillegg er det deres eget valg og holde husdyr, noe som ikke planforslaget forhindrer.

4. Administrasjonens kommentar:

**VED 1.GANGSBEHANDLING:**

**OFFENTLIGE INSTANSER:**

**1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, 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, mottatt xx.xx.xx**

(fyll inn merknad)

Forslagsstillers kommentar:

(fyll inn merknad)

Administrasjonens kommentar:

**6. Osv.**

**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.**