Rogaland fylkeskommune

Regionalplanavdelingen

PDS ARKITEKT AS
Spannavegen 152
5535 HAUGESUND

Deres referanse:

Dato: **17.02.2021**
Saksnr.: **2021/11252**
Dok.nr.: **4**
Saksbehandler:
Hanne Tveter Åmdal

Karmøy kommune - gnr 13 bnr 686 - Reguleringsendring av detaljreguleringsplan - Tjøsvoll Øst - VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID

Vi viser til varsel om oppstart med reguleringsendring for Tjøsvoll Øst. Formålet med planen er boliger i gjeldende plan, forslagstiller ønsker å endre fra boligblokker til konsentrert småhus og omdisponere plasseringen av parkering, uteareal og boligformål.

Fylkesrådmannen er negativ til skissert løsning. Bebyggelsen skal reduseres med en etasje, noe som fører til at parkeringen flyttes ut av bygget på bekostning av lek- og uteopphaldsareal. Skissert løsning viser store flater med overflateparkering som vil redusere bokvaliteten i området. Samtidig er forslaget lite gunstig med tanke på trafikksikkerhet, da myke trafikanter vil bevege seg på et areal som preges av mye rygging inn på og ut fra parkeringsplasser. Dette er potensielt farlig, særlig for små barn som ikke har forutsetninger til å takle dette i tilstrekkelig grad. Vi viser til veileder om barn og unge i plan og byggesak. Fylkesrådmannen forventer at en finner gode trafikksikre løsninger for uteoppholdsareal og lek i det videre planarbeidet.

I referatet fra oppstartsmøtet står det at planområdet ligger utenfor 750 m fra sentrumsområdet og legger derfor til grunn en tetthet på 2,5 boliger/dekar etter ATPH. Fylkesrådmannen er uenig i denne forutsetningen. Planområdet ligger sentralt på Akrå og ved utbygging av boligbeltet vest for sentrum vil planområdet ha gode forbindelser til sentrum på under 750 meter. Fylkesrådmannen forutsetter derfor at en legger en tetthet på 4-8 bolig/dekar til grunn i det videre planarbeidet. Planområdet består i dag av fulldyrket jord. I tråd med nasjonale og regionale føringer for jordvern tilsier dette en høy arealutnyttelse av tomten, i det øvre sjiktet av spennet i ATPH. Store flater med parkering på bakkenivå som blir skissert i planinitiativet vil være en svært dårlig arealutnyttelse.

Med bakgrunn i de momentene som nevnes over er fylkesrådmannen svært skeptisk til den skisserte planendringen.

Samferdsel

Planområdet har atkomst fra kommunal veg, Tostemvegen, og grenser i sør til planlagt omkjøringsveg.

Utover kommentarer om trafikksikkerhet over har vi følgende merknader til oppstartsvarselet:

- Byggegrensen i sør må videreføres fra gjeldende plan.
- Innenfor areal som omfattes av byggegrensen, tillates ikke tiltak som interne atkomstveger, parkering, boder, balkonger, tekniske installasjoner o.l.

- Planforslaget og utbygging av dette må ikke legge hindringer i vegen for etablering av planlagt omkjøringsveg. Vi viser i denne forbindelse til regulerte hensynssoner som må videreføres.
- Nasjonal retningslinje for støy, T-1442, må legges til grunn.
- Universell utforming må legges til grunn.

Hilsen

Synnøve Hognestad
rådgiver

Hanne Tveter Åmdal
rådgiver

Kopi til:
KARMØY KOMMUNE
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

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