

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 3053 – Sundvegen boliger, midtre Eide

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 17.02.2022

Regional plan for Haugalandet legges til grunn når det gjelder krav til utnyttelsesgrad, parkering, og leke- og uteoppholdsareal. Parkeringsdekningen for bil og sykkel bør være på et nivå som bidrar til at mest mulig av vekst i persontransport tas med gange, sykling og kollektivtransport. Det bør legges vekt på å opprettholde og etablere gode trygge forbindelser for gående i området.

ATP har en anbefalt tetthetsnorm på minst 2,5 boliger/daa i Kopervik og nærliggende boligområder. Denne bør legges til grunn for antall boenheter. Det at planområdet berører registrert beiteareal tilsier også at det bør legges vekt på effektiv arealutnyttelse dersom disse arealene skal omdisponeres.

Samferdselstekniske innspill Vi forutsetter at adkomsten til planområdet legges til Sundvegen i nord som planavgrensningen viser til. Alle eventuelle tiltak i tilknytning til fylkesveinettet skal gis en teknisk utforming iht. blant annet håndbøkene N100 og V121. Avkjørsler og kryss skal utformes iht. N100 og målsettes med siktlinjer og kurveradius på plankartet. Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.»

Det bør gjøres en trafikkvurdering i forbindelse med planarbeidet som sier noe om trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Vurderingen bør også omtale trafiksikkerhet, trafikkmengder til og fra planområdet, skolevei, gang- og sykkelveier samt kollektivdekning.

Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 4826. 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 iht. «Rammeplan for avkjørsler og byggegrensar på riks- og fylkesveg» har fv. 4826 en mindre streng holdningsklasse. Vi kan dermed akseptere en byggegrense på 15 meter målt fra vegens 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. 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. 4826 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. Det vil i forbindelse med gjennomsyn av de tekniske planene avklares om det er behov for en gjennomføringsavtale.

De er positive til en dialog frem mot offentlig ettersyn ettersom planarbeidet har en del uavklarte tema, og må ellers ta forbehold om flere merknader når det foreligger et konkret planforslag.

Vurdering – automatisk freda kulturminne

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert varsel om oppstart av detaljregulering for Sundvegen boliger, som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

De kunne ikke se at det i det aktuelle planområdet vil være konflikt med automatisk freda Kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til planvarselet.

Eventuelle funn ved gjennomføringen av planen skal straks meldes om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentar:

Vi takker for innspill fra Rogaland fylkeskommune.

Samferdsel teknisk innspill og eventuelle funn ved gjennomføringen av planen er ivarettatt i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Det er ikke regulert annen veggrunn langs gang- og sykkelvegen i innsendt planforslag. Parallelt med gnag- og sykkelvegen går en åpen grøft for overvann i dag. Det vises til vurderingen av teknisk infrastruktur i saksfremlegget og at det er behov for å flytte den åpne grøften vestover, nærmere gang- og sykkelveg og fylkesvegen.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 28.01.2022

I lys av den nye arealstrategien i Karmøy kommune ber vi kommunen vurdere om det er ønskelig å legge til rette for utvikling av det aktuelle området på dette tidspunktet, eller om kommunen heller bør prioritere utbygging av områdene nærmere sentrum.

Områdets relativt sentrale lokalisering og 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. Statsforvalteren mener at det skal tas utgangspunkt i regionalplanens føringer om mint 2,5 boliger per dekar i dette området.

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. Effektiv arealbruk er en viktig side av jordvernet, selv i områder som er klarert til fremtidig utbygging i kommuneplanen.

Planområdet er støyutsatt og ligger i gul støysone. Vi viser til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Dette krever en konkret vurdering med utgangspunkt i støysonekart på overordnet nivå og en vurdering av lokale forhold ved planområdet.

Vi oppfordrer til å bruke naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes.

Forslagsstillers kommentar:

Vi takker for Statsforvalterens i Rogalands innspill i sammenheng med planarbeidet.

Svar ang. boligtetthet

(revisjon av kommuneplanen)

Planområdet ligger innenfor kommunedelplanen; KOPERVIK, PLANID 673, hvor det er regulert "boligbebyggelse". Faktumet at planområdet er nært nok Kopervik til å være innlemmet i kommunedelplanene, Dette tar vi som signal på at planområdet faller klart innenfor Koperviks byområde. Statsforvalterens egen vurdering angående boligtetthet bygger opp under vår konklusjon, siden området blir så nært Kopervik og hoved transport linje i kommunen at man skal ta utgangspunkt i regionalplanens føringer om min. 2,5 boliger per dekar i dette området.

Planen avviker fra regionalplanens føringer om min. 2,5 boliger per dekar, pga. utfordrende topografi, grøftløsning for overvann langs fylkesveg og interne veinett. Vi ble nødt til å ha en boligtetthet på 2.0 boenheter/daa, lik tilgrensende PLANID 3000 øst for planområdet, vedtatt i 2012, (2 boliger pr daa).

Svar ang. jordvern

Se mer om dette i KAP 4.2 i Beskrivelsen

Svar ang. støysone

Planarbeidet vedlegger støysonekart som planarbeidet bygger på og støysone er regulert in i plankart.

Svar ang. overvann

Overvann føres til åpen flomgrøft som ligger parallelt med Gang og sykkelsti. Se Vei og VA Notat.

Administrasjonens kommentar:

Planområdet ligger i et område avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Karmøy kommune har ikke fastsatt utbyggsrekkefølge i kommune(del)planen. Det er i tidligere plansaker prøvd å sette planinitiativ og planforslag på vent i påvente av rulleringen av kommuneplanen, men dette har ikke fått gjennomslag politisk. Administrasjonen forholder seg derfor til vedtatt arealplan, frem til det vedtas en ny.

Vi viser også til endringer/justeringer som administrasjonen ønsker å foreta før sluttbehandling i samlet vurdering i saksfremlegget.

Viser ellers til forslagsstillers kommentar.

VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Merknad nr. 1, Norunn Johannesen (69/30), mottatt 20.01.2022

De er nærmeste nabo og ønsker mer detaljerte tegninger der boligene som planlegges, med veier og avkjørsler, vises på kart. Det er ting som har betydning for dem da de har eiendomsgrense mot planområdet.

De har også en vernet steingard, som er den fysiske grensen til deler av nabotomten det er byggeplaner på. Tas det høyde for at denne ikke raser sammen ved byggeplaner?

Forslagsstillers kommentar:

Vi takker for deres innspill.

Først må vi understreke at det går klart frem i varslingsbrevet at det er varslet om planarbeid vedrørende regulering og ikke byggearbeid.

Ved innsending av planforslaget, vil det ligge ved mulighetsvurdering som viser mulig bebyggelse som vurderes. Eventuelt fremtidig bebyggelse må i fremtiden nabovarsel ved byggesak og da vil det ligge ved fasader og utenomhusplan av boliger som tiltakshaver da måtte ønske å føre opp.

Landskap og installasjoner som steingarder, som ligger utenfor planområdet, kommer ikke til å bli direkte påvirket av fremtidig justering av terreng innenfor planområdet.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.