

Fra: Hjørdis Hausken <hjordis@ly-al.no>

Sendt: 15.09.2023 06:45:30

Til: Sentralarkivet <postmottak@karmoy.kommune.no>

Kopi: Bergitte H. Flatebø <bha02@karmoy.kommune.no>, Per Håkon Berge <perhakon@hellvikhuskarmoy.no>, Kenneth Sjøen <Kenneth.Sjoen@sjoenhus.no>

Emne: Planendring 2052-3

Hei Bergitte

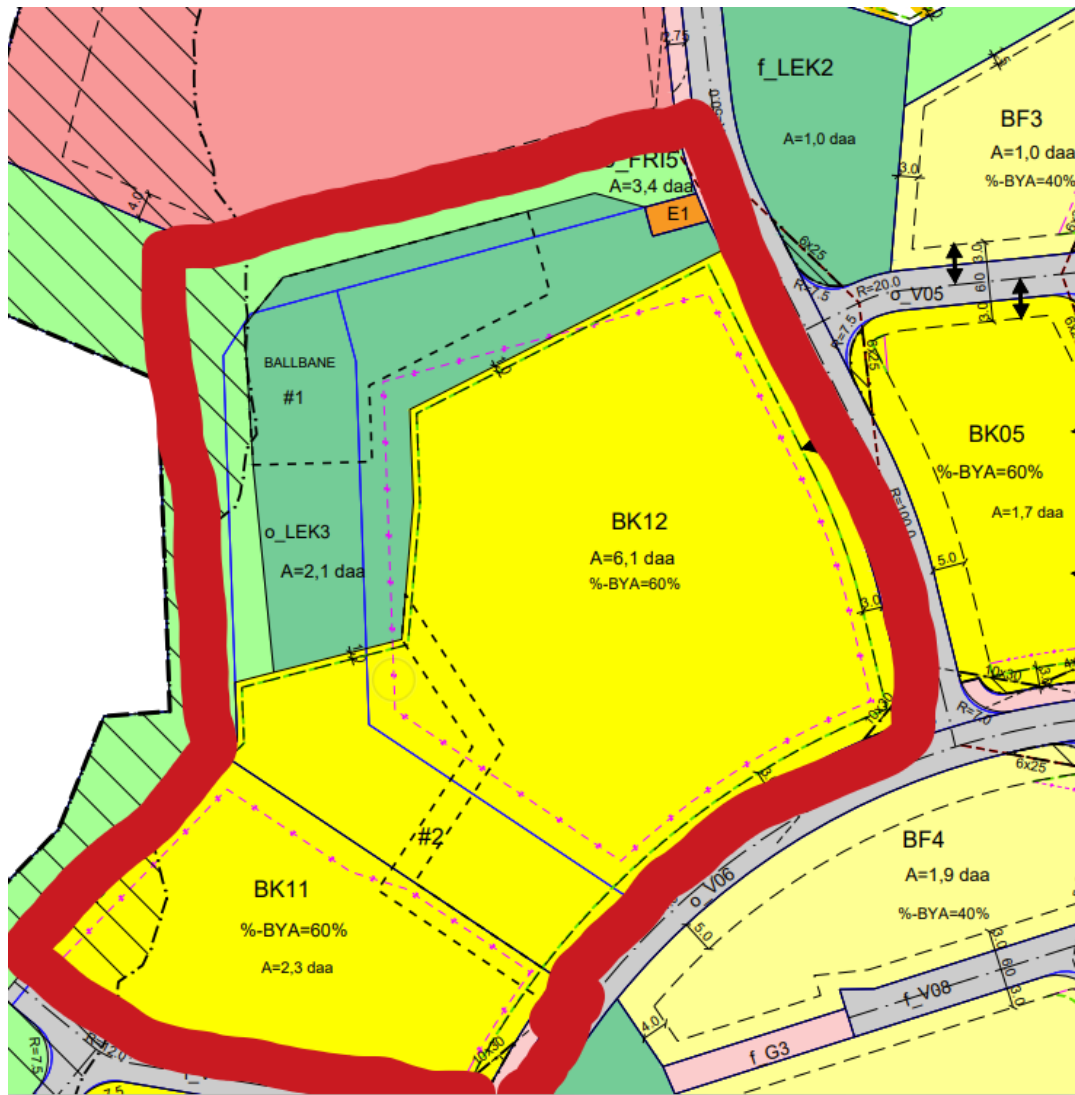
Da har vi sett på dette med tetthet og parkering, som Statsforvalter har påpekt i sin uttalelse til varsling av planendring 2052-2 og 2052-3, se vedlegg.

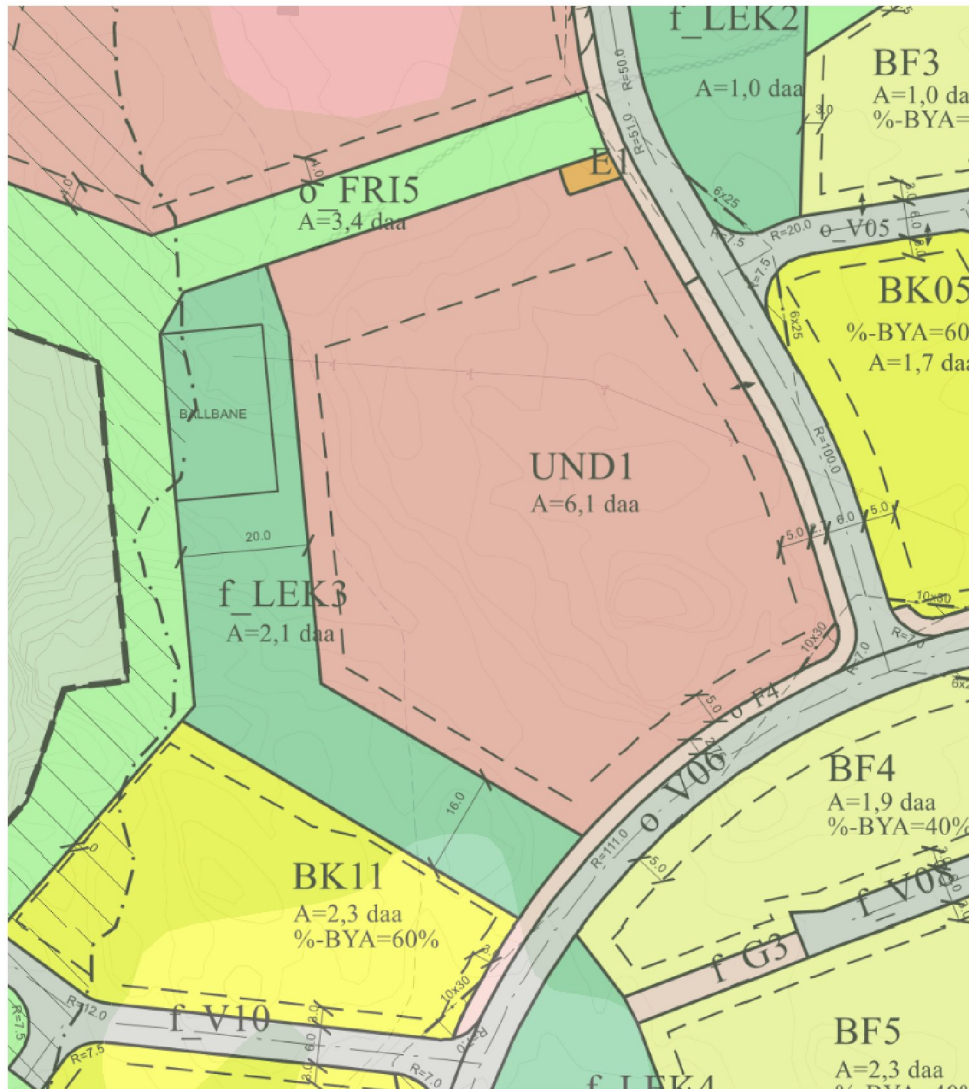
Sjøen Hus har tegnet om B12, slik at tetthet nå er 3 bolig/daa. (19 enheter, som tidligere var skissert inn med 12). BK12 er 6,1daa, tilsvarende areal som UND1 i gjeldende plan.

En legger også til grunn min. 1,5 p-plass og maks 2,0 p-plass per boenhet innenfor område som endres, dette legges til i planbestemmelser

Om dette høres greit ut så endrer jeg plandokumenter som ble varslet, der min. 2,0 bolig/daa var lagt til grunn for BK12, slik at vi kan legge frem revidert planforslag til behandling.

Vi kan også redusere plankartet til det som endres, som nevnt på telefon. Da byggegrenser og frisikt ble endret i planendring 2052-2. Foreslått planavgrensning er markert med rød strek nedenfor.





Forslag til egne planbestemmelse for BK12, markert med gult (utgangspunktet er gjeldende planbestemmelser for konsentrert bebyggelse i plan 2052-2):

a. Konsentrert småhusbebyggelse- BK12

§17. Boligarealene skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse. Det skal etableres **minimum 3,0 bolig/daa** innenfor delfelt. I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel med frisiktsone, nye bygninger, uteoppholdsareal, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten. Tiltak/inngrep skal høydeangis.

Felles renovasjonspunkt skal vise på situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad. Samleplassen skal være skjermet/innebygget. Inngjerding av samle plass kan etableres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra vegkant. fellesveg.

- §18. *Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA= 60%. % BYA regnes på grunnlag av hver enkelt tomts nettoareal. Parkeringsareal, garasjer og utvendige boder innenfor formålsgrensen skal regnes med ved beregning av BYA.*
- §19. *Bygninger med møne kan oppføres med maksimal byggehøyde på 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 23-45 grader ved saltaksløsning. Bygninger med pult eller flatt tak kan oppføres med maksimal byggehøyde på 7,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.*
- §20. *Ved byggemelding skal parkering og evt. garasje/carporter vises på situasjonskart, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med boligene. Garasje, carport og uthus tillates innenfor område, byggehøyde skal ikke overstige 5 meter og kan ikke inneholde rom for varig opphold. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.*
- §21. **Det skal avsettes min. 1,5 og maks 2,0 biloppstillingsplass pr. boenhet.**
- §22. *Utendørsoppholdsarealer skal anlegges ihht kommunal norm.*

En økning av boenheter innenfor BK12, for å få 3 bolig/daa, vil fortsatt ivareta kravet til lek og trafiksikkerhet:

Trafiksikkerhet

Endring av undervisningsformål til boligformål medfører flere boliger innenfor planområdet. Dette vil medføre mer boligtrafikk, men trafikken skoleformålet medfører fjernes helt. Skolebussen går langs fylkesvegen i dag og skolebuss til planlagt ungdomsskole var ikke tenkt inn i boligfelt. Noen ytterligere vurdering knyttet til antall myke trafikanter som vil krysse fylkesvegen er ikke gjort.

2,2 bolig/daa ligger til grunn for plan 2052, ca. 95 boliger. Om en legger til grunn sekundærleilighet i enebolig, blir antallet noe høyere. Skolen som var planlagt var for 270 elever. (Hentet fra planbeskrivelse til gjeldende plan 2052). Tar man utgangspunkt i planen som ligger til grunn for skolen, som nå er bygget på ny lokalitet på Sletta, regner en med at en skole i denne størrelsesorden medfører en ÅDT på ca. 110 for bil og 240 gang- sykkelturner pr døgn. (hentet fra planbeskrivelse til plan 2116). Endringen 2052-2 økte antallet med 5 boenheter innenfor BF/BK1, som utgjør en økning på 25ÅDT. UND1 som nå foreslås endret til BK12 vil medføre 19 boliger som skissert på vedlagt utomhusplan, dette gir en ÅDT på 95 for bil (19*5 turer per døgn). En kan derav ikke se at endringen medfører vesentlig merbelastning av trafikknettet enn i gjeldende plan.

Barn og unges interesser

Øker en med 19 boliger innenfor BK12 (tidligere UND1) er en oppe i ca. 119 boliger (95+5+19) innenfor gjeldende plan, dette gir ca. 50m² per boenhet. Dette er innenfor minimumskravet til ATP og godt innenfor kommunens lekeplassnorm med tanke på lekeareal (45m²/boenhet), ballfelt kommer utenom. Legger en til grunn ballfelt skulle område som er avsatt til lek være 55m² per boenhet. Gjeldende plan

legger opp til at friområdene kan benyttes til rekreasjon, sport og fri lek, legger en det til grunn er kommunens krav til areal ivaretatt.

Hører fra deg.

Med vennlig hilsen

Hjørdis Hausken

Daglig leder

Master i urban design og byutvikling

Mob: 924 10 516

hjordan@ly-al.no

www.ly-al.no

LY areal & landskap
The logo for LY areal & landskap, featuring a stylized green 'LY' symbol.