



LY AREAL & LANDSKAP AS
c/o Vikanes og Bungum Strandgata 202
5525 HAUGESUND

Kontakt saksbehandler
Anne Stensland, 51568901

Til uttalelse - reguleringsplan - Karmøy 4/19 m.fl. - endring Sørbø - planID 2052-2 friskt kryss byggegrense grønnstruktur m.m. og planID 2052-3 boligformål formålsgrense LEK3

Vi viser til oversendelse fra LY Areal og landskap AS datert 24.03.2023.

Bakgrunn for saken

Det varsles privat reguleringsendring i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14, 2 ledd. Formålet med endringen er å gjøre mindre endringer i plankart og planbestemmelser for å rydde opp i gjeldende plan, samt justere byggegrenser og friskt (iht. kommunal norm). Endringen ble delt i to etter forslag fra administrasjonen i kommunen. Endring 2052-2 består av endring av byggegrense, friskt og fjerning av regulerte tomtegrenser. Endring 2052-3 gjelder endring av undervisningsformål til boligbebyggelse. Det foreslås også at undervisning UND1 endres til konsentrert boligformål BK12, da Sletta på Veia ble endelig plassering for Danielsen ungdomsskole.

Vår vurdering

Utnyttelse

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging brukes som grunnlag for de regionale planretningslinjene. De regionale planretningslinjene er derfor en mer detaljert, og lokalspesifikk forlengelse av statlige føringer angående bolig-, areal og transportplanlegging. I planområdet er det regionalplan for areal og transport på Haugalandet som er retningsgivende for blant annet utnyttelse av boligområder. I planbeskrivelsen står det at utnyttelsen av B12 er 2,0 bolig/daa, og at dette er i samsvar med kommuneplanen. Endringene som foreslås i 2052-2 inkluderer en formålsendring fra BF1 og BK04 til kombinert bebyggelse og anleggsformål (BF/BK1, BF/BK2). I bestemmelse § 23 står det at man her tillater eneboliger, rekkehus, kjedehus og flermannsbolig innenfor området, og at det skal etableres minimum 2,0 bolig/daa innenfor delfeltene. I regionalplan for Haugalandet er det skrevet i retningslinje 12 at man innenfor 500 m fra Veavågen sentrum skal ha minimum 3 boliger/daa. Retningslinjer i Regional plan for areal og transport på Haugalandet er ikke bestemmelser med juridisk bindende virkning. De gir likevel et klart uttrykk for hva som er av vesentlig betydning for den regionale politikken på det aktuelle området. Planendringen som foreslås er derfor i strid med statlige og regionale retningslinjer for



boligutnyttelse. Vi **fraråder** at planen vedtas slik som den fremstår, og anbefaler at man legger opp til en høyere boligtetthet i tråd med regionalplan for Haugalandet.

Parkeringsdekning

Det foreslås ikke endringer i gjeldende parkeringsbestemmelser. Likevel vil en økning av boenheter innenfor planområdet ha en betydning for areal som vil bli brukt til parkering. Det er heller ikke angitt hvor mange boenheter man faktisk øker med ettersom man vil få en økning av boenheter i delfelt B12, BF/BK1 og BF/BK2. Bestemmelse § 21 i gjeldende reguleringsplan sier følgende: *Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom inkl. garasje/carport eller 1,5 per bolig i fellesanlegg.* I regionalplan for Haugalandet *retningslinje 24 c* kommer det tydelig frem at det i boligområder med konsentrert bebyggelse bør legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner. I endringsforslag 2052-3 legger man til nok et boligfelt i planen, og fjerner samtidig skolen som har andre krav og behov relatert til transport. I henhold til statlige og regionale retningslinjer bør parkeringsdekningen reduseres, og anlegges i et fellesanlegg. Noe man har større anledning til å tilrettelegge for da skolen nå ikke er en del av planen.

Konklusjon

Endringsforslag 2052-3 er ikke bare en endring av formål på plankartet fra undervisning til konsentrert boligbebyggelse, men vil i realiteten innebære et endret kjøremønster, endret parkeringsbehov, endret behov for avløp og en endret utnyttelsesgrad i reguleringsplanen sett under ett. Vi vurderer at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, og at den derfor ikke kan endres gjennom § 12-14.

I tillegg til at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, er de foreslåtte endringene i strid med statlige og vesentlige interesser. I henhold til forarbeidene til § 12-14¹; *dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen.* På bakgrunn av dette fraråder vi at planen tas gjennom enkel planprosess, og vi anbefaler at utnyttelsesgraden øker slik at den er i samsvar med regionalplanen for Haugalandet.

Med hilsen

Marita Skorpe Falnes (e.f.)
plankoordinator

Anne Stensland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune
Karmøy kommune

Postboks 130
Postboks 167

4001
4291

Stavanger
KOPERVIK

¹ Prop. 149 L(2015-2016)