

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 3049

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

VED PLANOPPSTART:

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen, mottatt 10.09.20

Fylkesrådmannen viser til prinsippene i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATPH) og forventer at planen legges til grunn for det videre planarbeidet. Viktige temaer knyttet til boligbygging er blant annet parkering, boligtetthet, bokvalitet og størrelse, plassering og utforming av felles uteoppholdsareal og lekeområder.

Planområdet ligger har en relativt sentral plassering i Kopervik og ligger i nærheten av en viktig kollektivakse. Planarbeidet bør sikre at mest mulig av persontransporten tas med kollektiv, sykkel og gange ved å begrense parkeringsmuligheter og legge til rette for gode sykkelparkeringsplasser.

ATPH legger føringer om en boligtetthet på minimum 2,5 boliger per dekar. Fylkesrådmannen anbefaler at tettheten vurderes ut fra tomtens størrelse, utforming, terreng, og stedets karakter for øvrig. Med bakgrunn i planområdets relativt sentrale plassering bør en vurdere en høyere tetthet enn det som følger av minimumskravet i ATPH.

Barn og unges interesser må vektlegges særlig i den videre planleggingen. Fylkesrådmannen viser blant annet til veilederen Barn og unge i plan og byggesak - Hvordan sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling og kravene til lekeområder i ATPH.

Innspill vedrørende automatisk freda kulturminner:

Fylkesrådmannen, ved seksjon for kulturarv, har vurdert søknaden som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Ut fra vurderinger av kart og flyfoto, samt søk i nasjonale kulturminnedatabaser, kan vi ikke se at det i det varsle planområdet vil være i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til planen, utover at man under opparbeidingen av området prøver å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufter m.m.

Fylkesrådmannen vil også understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks meldes 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:

For utdypende tilsvar vises til kapittel 5 «Planforslaget» i denne beskrivelse, samt tilsvar til Statsforvalteren.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 01.09.20

Planforslaget må være i tråd med føringer gitt i gjeldende kommuneplan, kommunedelplan, Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP-Haugalandet) og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Viktige temaer vil være parkering, botetthet, bokvalitet og utforming av felles uteopphold- og lekeområder.

Planområdet har en sentral plassering i Kopervik og ligger med gangavstand til barnehage, barneskole, nærbutikk, kollektivtrase og i nærheten av friluftsområde i tilknytning til Fotvatnet. Krav til tetthet i ATP – Haugalandet er 2,5 boliger/daa. Basert på den sentrale plasseringen bør en vurdere en høyere tetthet enn minimumskravet. Det bør også være en restriktiv parkeringsdekning og det må legges til rette for nok sykkelparkeringsplasser.

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, trafiksikker adkomst og være skjermet fra trafikk forurensning og støy. For å styrke bokvaliteten i området, bør planen sikre god tilkomst til tilgrensende friluftsområde.

Natur:

Alle saker som berører natur skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§ 8 – 12, jf. nml § 7.

Klimatilpasning:

Vi oppfordrer alle 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 10 i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Overvannshåndtering vil være et viktig tema, da store deler av planområdet ligger i et lavpunkt i terrenget. Planens påvirkning på flomveier må derfor redegjøres for.

Forslagsstillers kommentar:

ATPs norm for tetthet forventer 2,5 boliger/daa for dette området som ligger > 750 m fra Kopervik sentrum. Planforslaget dokumenterer en utnyttelse på 3,0 boenheter/daa for planområdet.

Parkeringsdekningen er samstemt med kommuneplanens krav i pkt. 5.3.1 a, b og c. Det er tilrettelagt for 2 p-plasser/boenhet hvor parkering skjer ved boligen, 1,5 p-plasser/boenhet hvor parkering skjer i fellesanlegg. Ved 4-mannsboliger skal det etableres sykkelparkering ved adkomsten til hver bolig.

Arealkrav til uteoppholdsareal/nærlek og krav til utforming av uteoppholdsareal/nærlek oppfylles, jf. tabell under pkt. «Bebyggelse og anlegg» i denne beskrivelse.

Planområdet er sjekket i naturbase og sakkyndig naturmangfold har befart planområdet. I naturbase er ikke gjort funn av observasjoner som omhandler rød-/eller sortlistede arter,

sakkyndig har heller ikke gjort funn av rød-/eller sortlistede arter ved befarings, jf. vedlegg Uttale anleggsgartnermester Vaglid.

Utbyggingsområdet består av tidligere dyrka land som er drenert ut til et åpent bekkesig nord for planområdet. Avrenningen fra området etter utført utbygging vil foregå slik som i dag, men via en fordrøyning, før det føres ut i bekkesiget. Løsningen videreføres etter avtale med hjemmelshaver av naboeiendom i nord. Internt i planområdet er det ikke tilstrekkelig med åpent areal for å få etablert en naturlig fordrøyning, da denne ville vært av betydelig størrelse, 97,8 m³, for å ivareta 200-års flom.

For utdypende tilsvar vises til kapittel 5 «Planforslaget» i denne beskrivelse.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

3. Statens vegvesen, mottatt 07.10.20

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

I/ved planområdet er det fylkesveg og kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland Fylkeskommune.

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Rogaland Fylkeskommune har ikke gitt innspill til trafiksikkerhet langs fylkesvei. Fylkesveien er nylig opparbeidet på dette strekket.

Kommunen kommenterte i oppstartsmøte mangler mht. opparbeidelse av kommunal vei Klossteinvegen. Det har vært dialog med Karmøy kommune for å avklare hva som kreves av utbedringer. Påkrevde utbedringer er tatt inn som rekkefølgekrav i planforslaget.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av grunneiere gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47, mottatt 04.10.20

Vi viser til oversendt varsel, datert 1.9.2020 om igangsetting av arbeid med privat detaljreguleringsplan -ID 3049. Vi står som grunneiere i området og er dermed eiere av nabotomtene

gnr. 102, bnr. 46, 20 og 47, som ligger øst for området som nå er foreslått detaljregulert. Vi har registrert at fristen på å sende inn våre synspunkter, er 15. oktober og ønsker å fremsette to merknader og hovedsynspunkter til forslaget.

1. kjørevei mot øst til våre tomter:

Slik den foreslåtte planen er utformet, vil det være vanskelig å få etablert kjørevei mot øst til våre tomter, og planen må derfor endres slik at den ikke hindrer fremtidig utnyttelse av tomtene. Vår far og onkel, Per Bygnes solgte i 1974 tomter til utbygging av det som i dag er byggefeltet Bygnes Hageby til Odd Hansen, som sto for utbyggingen. Det var viktig for vår far/onkel at de gjenstående tomtene skulle brukes til videre boligutbygging, og det var samtidig en forståelse og forutsetning mellom han og Odd Hansen at det skulle legges til rette for adkomst til våre tomter. De gjeldende tomtene er gitt i arv til oss som boligtomter. Som det kommer frem av kartet på side 3 i dokumentet fra dere, skulle adkomsten til våre tomter gå gjennom klossteinvegen. Odd Hansen har beholdt eiendomsretten til veitraséen over klossteinvegen og har kontroll på veirettighetene og våre rettigheter til å bruke klossteinvegen som adkomstvei til våre tomter for fremtidig bebyggelse. I forhold til den foreslåtte veitraséen, bes det derfor om at noe areal i den foreslåtte planen settes av til kjøreareal til våre tomter. Dette kan gjøres ved at det avsettes en veitrasé mot øst, helt nord i planområdet. Det er ønskelig å ha en videre dialog med dere om hvordan vi skal utforme veitrasé mot våre tomter, og vi ber om at dere tar kontakt med oss i forhold til dette.

2. Utvikling av våre tomter til boligformål:

Vi har som grunneiere planer om videre utvikling av våre tomter til boligformål, enten gjennom å arbeide for en endring av kommuneplanen for vårt område eller å søke om unntak fra kommuneplanen. Det nevnes at en del av gårdsnummer 102, bnr 20 er i kommuneplanens arealdel fastsatt til boligutbygging. Øvrige deler av våre tomter som grenser mot den private

detaljreguleringen, er i kommuneplanen fra 2015 omregulert fra boligområde til LNF område og vi forstår det kan derfor utvikles med «spredt boligbebyggelse» i henhold til Plan og Bygningsloven § 11-7 pkt 5, underformål b). Vi ble først kjent med omdefineringen fra boligområde til spredt boligbebyggelse ved kontakt med kommunen etter vi mottok brevet fra dere.

Vi er interessert i å selge våre tomter i og med det bygges ut boliger på nabotomtene. Om kommunen eller andre er interessert i å kjøpe tomtene for dette formålet, er vi interessert i en dialog. Dette er noen av Karmøys mest attraktive boligtomter med nærhet til skoler, bysentrum i Kopervik med butikker, helsetilbud og kultur. I tillegg har tomtene adgang til sjø med tilhørende sjøtomt, og nydelig utsikt over Karmsundet.

Etter vår mening er det naturlig å se på utbygging av foreslåtte område sammen med vårt område, fordi en større utbygging vil gi mer hensiktsmessig utnyttelse av de flotte tomtene. Vi vil derfor søke om unntak fra kommuneplanens arealdel, slik at planområdet/boligområde kan gjøres større enn dagens forslag. En større utbygging vil bevare helheten i området, og man kan fremdeles ha grønne arealer mellom hus eller rekkehus og samtidig sikre en helhetlig plan for området.

En del av våre tomter er i kommuneplanen tenkt som friområde, men slik vi ser det, er det ikke hensiktsmessig å ha et stort friområde på enden av neset. Dessuten er det ikke riktig å legge opp til at det planlagte tomtearealet, som er planlagt med lite grøntareal, skal kunne utnytte våre tomter til friområde. Er det behov for mer grønt areal, må man legge det inn i den foreslåtte boligbyggeplanen, som er vanlig prosedyre. Vi vil i forbindelse med ny kommuneplan foreslå at båndleggingen til friområde på våre tomter blir vesentlig mindre, og at deler av området i vest

etableres som en grønn sone på ytterkanten av selve industriområde. Da vil ikke verdien av våre tomter bli vesentlig forringet. Vi mener det må være en likebehandling av tomtene, slik at ikke bare ett område får gjennomføre en utbygging.

Forslagsstillers kommentar:

I utskiftning er det vist en veirett i planområdets østre grense. Utskiftningen ble oversendt nabo for informasjon den 03.02.2021. Denne veirett er nå vist ivaretatt i plankartet, lengst øst i planområdet, jf. bilde Felt V1.



Bilde: Veirett, felt V1 Kilde: Ark. BHB AS

Administrasjonens kommentar:

Eiendommene gnr. 201, bnr. 20, 46 og 47 ligger i områder som kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-formål (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift) og friområde. Det er altså ikke planmessig grunnlag for utvikling av tomtene i form av boligbebyggelse.

Dagens regulerte veiadkomst via plan 313 fram til gnr. 102/20 sin sørvestre grense er regulert som g/s-vei. Denne er regulert 3 m bred. En framtidig biladkomst til eiendommene vil kreve min. 3,5 m bred kjørebane dersom det skal bygges bolig eller fritidsbolig (for brannbil, renovasjonsbil mv.), samt nødvendig sideareal til overvann, lysstolper mv. Kommunens norm tilsier at veianlegg skal reguleres med 6 m bredde. Det kan derfor ikke forventes at eiendommene kan ha kjøreadkomst via den regulerte g/s-veien, uten at denne omreguleres med større bredde og til formål «kjørevei». Innenfor planområdet for planforslag 3049 Bygnes hageby reguleres derfor traseen som vei (generelt formål), slik at arealet er sikret iht. veiretten, men en framtidig bruk av veien til bil vil kreve regulering med utvidelse av veiformålet.

2. Atle Storesund - gnr. 102 bnr. 52, mottatt 13.10.20

I forbindelse med oppstart av planarbeid plan-ID 3049 Bygnes i Karmøy kommune har jeg som hjemmelshaver av Gnr. 102 bnr. 52 merknad til at veiretten til min sjøeiendom er en heftelse på Gnr. 102 bnr. 26. Veiretten har sin opprinnelse fra hovedbruket Gnr. 102 bnr. 6. Veiretten som går i østre grenseskifte mot Gnr.102 bnr. 20 og 47 og sørover gjennom Klovsteinskaret til eksisterende eiendom avsatt til vei lenger sør, vestenfor Gnr. 102 bnr. 23. Denne retten går helt til sjøen ved Nesviken og er

planlagt som kjørevei til alle eiendommene på denne strekningen. Se tinglyst dokument fra utskiftning av Bygnes. Vennligst ta dette til følge ved planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill er tatt til følge. Jf. kommentar gitt til innspill fra nabo gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.