



## SAKSFRAMLEGG

---

Saksbehandler: Aage Steen Holm  
Arkivsaksnr.: 18/2957

Arkiv: PLANR 3047

---

Sign:

Dato:

---

### Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

02.10.2018

Hovedutvalg teknisk og miljø

28.04.2020

### PLAN 3047 - DETALJREGULERING FOR ØVRE ØSTREMNESET - 66/2 MFL.

#### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 2. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl., datert 28.04.20, legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

RH Oppmåling AS har på vegne av Rett Bolig AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for plan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl.

Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (lavblokk) med tilhørende veier, gang- og sykkelvei, fortau, lekeareal og offentlige friområder. Planforslaget omfatter et areal på ca. 15 daa.

#### **OVERORDNA PLANER:**

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik er vist til boligområde og offentlig friområde.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger pr. daa.

#### **EKSISTERENDE FORHOLD:**

##### **Reguleringsplan:**

Området er regulert, plan 317 Reguleringsplan for Østremneset, stadfestet hos Fylkesmannen 09.12.81. Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kjørevei, gang- og sykkelvei og offentlig friområde.

Det er ingen tilgrensende planer, foruten gjeldende plan som erstattes av dette planforslaget innenfor planområdet.

##### **Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:**

Det er etablert vann og avløp i det omkringliggende området, men ikke innenfor planområdet. Tilknytningsmuligheter for området finnes nordøst for planområdet ved T-krysset ved Ivar Åsen veg og langs Per Sivles veg.

Haugaland Kraft har eksisterende strømnnett innenfor planområdet.

##### **Annet (eksisterende bebyggelse mv.):**

Det høyeste punktet ligger på kote 29 moh., og er en topp mot nord. Laveste punkt ligger mot sørøst, ca. på kote 6,5 moh.

Planområdet består av et større friområde (toppen) med gjengrodd innmark i øst og sør. Det finnes rester av en driftsbygning som er falt totalt sammen. Eneste bygg som fremdeles står, er et saltaks-hus som ligger på tomt 66/2. Bygget ble ført opp i 1912, i sveitserstil, men har forfalt med årene.

Det går to mindre steingarder på ca. 50m, øst for huset, som former en geil med sterkt preg av forfall og som er overvokst med busker. Langs sørsiden av planområdet går en steingard som er 280m lang. Denne garden fortsetter nordover ca. 40 m langs Per Sivles veg i øst. I tillegg ligger det 5 mindre steingarder spredt innenfor planområdet, alle under 15 m og i dårlig stand.

Friområdet er delvis gjengrodd med dårlige stier mot toppen. Det er i gjeldende reguleringsplan regulert som offentlig friområde, men er i privat eie.

## **PLANFORSLAGET:**

### **Generelt:**

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for boliger med internveier og gang- og sykkelvei (G/S-vei).

Planforslaget innebærer en økning av tomteutnyttelsen, i tråd med Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), men oppfyller ikke minimumskravet til tetthet som er anbefalt i ATP. Kravet er 4-8 boenheter/daa, mens planforslaget gir 3,6 boenheter/daa.

Det er mulig å koble seg på eksisterende kommunalt vann- og avløpsledning i krysset Ivar Åsens veg/Per Sivles veg. Eventuell intern pumpestasjon må være privat. Overvann må fordroyes og føres inn på ny overvannsledning til sjø. Dimensjonering av veianleggene i planen er vist i tråd med kommunens vegnorm.

Den overordnede målsettingen med å øke utnyttelsen av boligområdet, i tråd med regionale føringer, er fulgt opp. Samtidig har forslagsstiller vært i nær kontakt med kommunen for at endringen i gjeldende plan skal ta bedre hensyn til andre verdier og interesser i planområdet.

Kommunen opplever at planforslaget i stor grad bidrar til dette, gjennom at planen:

- Legger til rette for en gjennomgående g/s-vei fra Per Sivles veg i øst til Avaldsnesvegen i vest (siste del er allerede regulert og ikke en del av denne planen). Inntil boligområdet lenger vest blir omregulert og utbygd, vil regulert fortau i vest (F2) kun bli opparbeidet som en 2 meter bred grusvei. Dette gjør blant annet at skoleelever på Østremneset lettere kan gå til Kopervik skole, beliggende på vestre side av Østrembrua
- Tar hensyn til eksisterende gamle steingjerder langs planområdets grense i sør
- Kjørevei vestover legges litt om, bedre tilpasset terrenget og friområdet bak enn i gjeldende reguleringsplan. Deler av denne veien (KV2) opparbeides først når boligområdet lenger vest blir regulert på nytt og utbygd
- Har tatt hensyn til barnetråkkregistreringer, i form av bevaring av friområdet på toppen med utsikt. Det skal anlegges ny sti mot toppen fra nordøst
- Anlegger ny blokkbebyggelse i øst mot toppen med god overgang mot friområdet, både for å hindre farlige skrenter/skjæringer, og for å bedre det visuelle inntrykket
- Bidrar til at friområdene overdras vederlagsfritt til kommunen. Dette innebærer at kommunen får mulighet til å bedre tilrettelegge et større friområde, som også er/vil være et friområde for eksisterende boligområder på Østremneset

Gnr 66/20 har i gjeldende reguleringsplan regulert adkomst fra øst/nordøst, men bruker i dag eksisterende vei fra sørvest som adkomst. Planforslaget regulerer ny adkomst via øst/nordøst slik som gjeldende reguleringsplan. Denne adkomsten vil imidlertid ikke bli aktuell å bruke før KV2 bygges ut i et senere byggetrinn, og dagens adkomstløsning fra sørvest bevares derfor inntil videre.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

### **Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:**

En framtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg, ev. gjennom privat pumpestasjon. Overvann må fordrøyes og ny overvannsledning må legges utenfor planområdet, enten til Skiparvika i øst eller Kittilsbotn i nordvest. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

### **Barn og unge:**

Planen legger opp til utbygging av arealer som i dag er ubebygde og som kan være arena for fri lek. Det er gjort barnetråkkregistreringer i området som viser bruk av toppen (offentlig friområde). Dette bruksområdet er hensyntatt.

Etter utbygging vil området bli et boligområde med lekeplass, friområdet på toppen, samt en bedre mulighet for ferdsel (til fots/sykkel) gjennom området.

### **Folkehelse:**

Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal « fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet»

Planforslaget legger til rette for lettere forflytning til fots og på sykkel fra Øvre Østremneset til skole og sentrum, enn dagens forhold. Friområdet på toppen (FRI1) vil dessuten bli skjøtet over til kommunen og kan bedre tilrettelegges for aktivitet og adkomst. Planen har rekkefølgekrav om opparbeidelse av en ny sti mot toppen fra nordøst.

Planen vil i så måte bidra til økt folkehelse for befolkningen i nærområdet.

### **Naturmangfold:**

Planområdet er ikke utbygd i dag, men ligger innenfor et område med sammenhengende, konsentrert boligbebyggelse. Grønne lunger av denne typen er viktige for mange arter, særlig små dyr, edderkoppdyr, bløtdyr og insekter som kun beveger seg over korte avstander. Utbygging vil medføre tap av leveområdene for disse artene. Planforslaget tar vare på eksisterende friområde med busker og trær. Det er ikke registrert noen rødlistede eller sjeldne arter ved Miljødirektoratets database.

Det er funnet Parkslirekne i området, en plante som står på fremmedartlisten og er uønsket. Det er strenge krav til fjerning av disse, det gjelder også jord ned til 3 meters dybde (frøspredning). Det er satt egne rekkefølgekrav til at dette må være gjennomført før det gis byggetillatelse innenfor planområdet.

Det er noe dyrka jord i planområdet. Det er krav om beregning og redegjørelse for bruk av dette ved byggetillatelse. Det antas at det er lite jord (kun overflatedyrka mark), og at jorda brukes innenfor planområdet som toppdekke.

Et større tre som har visse visuelle kvaliteter innenfor regulert friområde, skal tas hensyn til ved anleggelse av vei (KV1). Treet er avmerket med symbol i plankartet.

Kommunen har vurdert planen etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Med planbestemmelser som ivaretar forhold nevnt over, kan ikke kommunen se at det er forhold som tilsier at planen ikke kan gjennomføres.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget legger opp til at kommunen overtar områder markert som offentlige i plankartet (med unntak av GS2). Dette inkluderer vei, fortau, gang- og sykkelvei samt friområder. Lekeplassen skal være privat.

Planbestemmelser sikrer at offentlige områder overdras vederlagsfritt til kommunen. Det vil imidlertid påløpe fremtidige vedlikeholdskostnader for kommunen for alle offentlige arealer.

KV2 og F2 vil ikke bli opparbeidet slik som regulert før områdene i vest (BF3 og BF4) blir opparbeidet (samt regulert på nytt). Dette fordi veiløsningene kan bli noe endret når det foreligger en konkret reguleringsplan for dette området. Det vil i mellomtiden bli opparbeidet en 2 m gruset turvei innenfor arealformåle KV2 og F2. Disse arealene, regulert som offentlig i plankartet, vil ikke bli overskjøtet kommunen før KV2 og F2 er ferdig opparbeidet slik som regulert.

#### **Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:**

- For BK1 (13-14 boenheter) er det krav om min. 4 meter hagedybde, mens kommunal norm tilsier min. 6 meter hagedybde. Imidlertid har de samme boenhetene også krav til balkong over garaseje/carport, slik at krav til solfylt, privat uteoppholdsareal er oppfylt
- Byggegrense mot Per Sivles veg er 3 m, som er normkrav for adkomstvei (A), mens Per Sivles veg er å regne som en samlevei (S1) med krav om 5 m byggegrense. Administrasjonen anser likevel byggegrensen som akseptabel, da terrengforskjeller uansett gjør det vanskelig å utvide veiene ytterligere her
- G/s-vei (GS1 og 2) tillates med stigning opp til 10 %, mens normen tilsier maks 8 %

Avvikene begrunnes i fylkeskommunens krav til tetthet, som medfører flere boenheter per daa enn det som utbygger opprinnelig har ønsket. Avvik fra stigningsgrad for g/s-vei skyldes hensyn til omkringliggende terreng og friområde.

## **SAKSBEHANDLING:**

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 13.07.18.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

### A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen .....16.06.18
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv .....24.07.18
3. Fylkesmannen i Rogaland .....06.07.18
4. Statens vegvesen, region Vest .....09.07.18
5. Direktoratet for mineralforvaltning.....13.06.18

De innkomne merknader er vedlagt.

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 02.10.18 – sak 108/18, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3047 Øvre Østremneset – gnr. 66/2 m.fl., datert 02.10.18, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.»

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 17.10.18–28.11.18.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn, deriblant en innsigelse:

### A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen .....28.11.18 (med innsigelse)
2. Statens vegvesen, region Vest .....29.11.18
3. Fylkesmannen i Rogaland .....23.11.18

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Videre kommunikasjon med Rogaland fylkeskommune vedrørende oppfølging av innsigelsen, ligger også vedlagt.

## **KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:**

Planforslaget legger opp til en relativt kraftig fortetting (med variert boligstruktur) i et byområde som hovedsakelig består av eldre, frittliggende eneboliger med lav tetthet. Samtidig vil planforslaget medføre at et større friområde som i dag er privat eid, blir skjøtet over kommunen og kan utvikles til glede for hele bydelen. Planforslaget vil også gi gang- og sykkeladkomst fra

Østremneset til Avaldsnesvegen (Fv. 511), som igjen gir kortere vei til sentrum og Kopervik barneskole. Her er to momenter å bemerke:

- Inntil boligområdene vest for planområdet bygges ut (og omreguleres), vil ikke kjørevei og fortau (KV2 og F2) bygges ut. Det er rekkefølgekrav om at det anlegges en 2 m bred grusvei på denne strekningen. Bakgrunnen er både å unngå store kostnader for en strekning som økonomisk skal belastes et annet byggeområde, men også fordi det ved omregulering i vest kan være aktuelt å se på noe justering av veitrase mv.
- Når KV2 og F2 bygges ut slik som regulert, er det også satt rekkefølgekrav om trafikksikkerhetstiltak for kryssing av Fv. 511 (Avaldsnesvegen)

Planforslaget gir også ny, regulert veiadkomst til boligområdene vest for planområdet, noe som gjør at dagens adkomst rett fra Avaldsnesvegen på sikt kan fjernes. Denne er svært smal og med dårlig sikt. Dermed legger planen til rette for ytterligere fortetting i denne bydelen, noe som er positivt.

Det er funnet Parkslirekne innenfor planområdet, som er en svartlista plante. Planbestemmelsene sikrer at denne blir fjernet forsvarlig, som igjen er et positivt element for naturmiljøet i området.

Langs planområdets søndre grense går et gammelt steingjerde som også utgjør den historiske kommunegrensen mellom Kopervik (bykommune) og landkommunen Stangeland. Planen med tilhørende hensynssone ivaretar denne steinmuren.

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er et ledd i gjennomføringen av kommune(del)planen for Karmøy. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket forhold som skulle tilsi at planen ikke bør godkjennes og legges ut til offentlig ettersyn i den foreliggende form.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 2.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 28.04.20, legges ut til nytt, offentlig ettersyn.

Kommunalsjef teknisk, 02.04.2020

Eiliv Staalesen  
sign.

#### **VEDLEGG:**

1. Planbestemmelser
2. Oversiktskart
3. Gjeldende kommunedelplan – utsnitt

4. Gjeldende reguleringsplan
5. Plankart, datert 28.04.20
6. Planbeskrivelse med ROS-vurdering
  - a. Illustrasjoner – Situasjonsplan, sol-/skyggediagram, utsiktsmodell mv.
  - b. Diverse – fagnotat brann FIRESAFE
7. Uttalelser
  - a. Merknader til oppstart:
    1. Merknad fra Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen
    2. Merknad fra Rogaland fylkeskommune – kulturavdelingen
    3. Merknad fra Fylkesmannen i Rogaland
    4. Merknad fra Statens vegvesen
    5. Merknad fra Direktoratet for mineralforvaltning
  - b. Innsigelse og uttalelser ved 1. gangs offentlige ettersyn:
    1. Rogaland fylkeskommune – fylkesrådmannen (innsigelse)
    2. Fylkesmannen i Rogaland
    3. Statens vegvesen
  - c. Dialog mellom kommune og Rogaland fylkeskommune i etterkant av innsigelse



## SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

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

### 1. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - FYLKESRÅDMANNEN

Det er i Fylkesutvalget den 27.11.2018 fattet følgende vedtak:

Det fremmes innsigelse til detaljreguleringsplanen. Planen fører til uheldig fragmentering og dårligere kvalitet av friområdet, oppsplitting av kulturlandskapselement, for dårlig boligtetthet og noe uheldig plassering av lekeplassarealet.

#### **Fylkesrådmannens vurderinger:**

Fylkesrådmannen er positiv til hovedgrepet i planen om å etablere tettere bebyggelse enn gjeldende plan legger opp til. Boligtettheten er imidlertid fremdeles lavere enn kravene i regionalplan for areal og transport på Haugalandet. Kommunen foreslår også å åpne for boligbebyggelse og adkomstveg innenfor tilliggende areal som er avsatt til friområde. Regulering til friområde brukes for å sikre allmennheten tilgang til attraktive arealer for aktivitet og uteopphold nær tettbebygde områder. Fylkesrådmannen mener arealene som foreslås omdisponert har viktige kvaliteter som ikke bør bygges ned.

#### **- Sammenheng i friområde**

I reguleringsplanen er det regulert inn et areal for boligbygging (BK3) innenfor areal som er avsatt til friområde i kommuneplanen. Et område lengst sørøst har til gjengjeld endret formål fra boligområde til friområde. Fylkesrådmannen er positiv til at det blir gjort tilpasninger av arealformål i detaljreguleringen, men mener en viktig forutsetning er at kvaliteten på friområdet totalt sett ikke blir forringet.

I saksdokumentene kommer det frem at friområdet innehar en del friluft- og kulturlandskapskvaliteter. Friområdet består av en høyde i nordvestlig del. Det er registrert flere tråkk i området, en akebakke, en geil, flere steingarder og rester av en gammel frukthage.

Bytte av areal som er gjort her, fører etter fylkesrådmannen sin vurdering til en uheldig oppsplitting av friområdet. Det gjelder både plassering av området BK3 et stykke fra resten av bebyggelsen, og også etablering av adkomstveg til området BK3.

#### **- Akebakke**

Bakken lengst vest blir brukt som akebakke om vinteren. Ved etablering av boligområdet BK3, blir bakken mer adskilt fra resten av friområdet. Det flatere området der BK3 er tenkt etablert, kan naturlig inngå i aktiviteter knyttet til akebakken. Området FR12 vil etter fylkesrådmannen sin vurdering ikke kunne dekke de samme funksjonene.

#### **- Topografisk utforming av FR12**

Området FR12 ligger mer isolert fra resten av friområdet og framstår som relativt bratt. I 3D-illustrasjoner som følger planen ser en at området FR12 utgjør en nokså markant skråning. Området heller både mot sør og mot øst. Etter fylkesrådmannen sin vurdering vil det være krevende å etablere et attraktivt friområde her.

#### **- Oppsplitting av landskapselement**

Plassering av området BK3 og etablering av adkomstvegen fører til uheldig oppsplitting av et landskap med flere historiske spor. Både geilen, frukthagen og deler av steingardstrukturene er knyttet til området nær det gamle gårdshuset. Noen av elementene vil bli stykket opp. Geilen og rester av frukthagen vil bli liggende isolert fra resten av landskapet.

#### **- Boligtetthet**

Et hovedprinsipp i regional plan for areal og transport på Haugalandet er å styrke by-, tettsteds- og grendesentrene. Hvor nye boliger blir etablert, og hvilken type boliger det blir lagt til rette for, er avgjørende for om målet blir nådd. Ny boligbygging skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljø, og gi grunnlag for miljøvennlig transport.

I regionalplanen er det stilt krav om en boligtetthet på 4-8 boliger pr dekar innenfor en radius på 750 meter fra sentrum. Av saksdokumentene går det fram at det blir planlagt opp til 21 nye boliger. Arealet avsatt til lekeplass og boligbebyggelse er 6,6 dekar. Dette gir en tetthet på om lag 3,2 boliger/dekar.

Planområdet ligger rundt 450 meter fra Hovedgata i Kopervik. Fylkesrådmannen mener det er uheldig at planen ikke når minstekravet til boligtetthet i regionalplanen. I saksdokumentene er det oppgitt at det både går skole og kollektivt busstilbud langs fylkesveg, knappe 150 meter fra planområdet. Økt tetthet vil også kunne åpne for større differensiering av type boliger.

Fylkesrådmannen vil i denne sammenheng peke på at området ligger innenfor kommunedelplan for Kopervik som nylig har vært på høring. I planen ble følgende utfordringer knyttet til boligstruktur framhevet:

- Konsentrere flere områder i sentrum og sentrumsnære områder
- Skape en høyere arealutnyttelse i både eksisterende og framtidige boligområder
- Skape en mer variert boligstruktur innenfor planområdet, med særlig fokus på etablering av leiligheter og mer arealeffektive boligtyper.

Fylkesrådmannen ser at det for deler boligområdet ligger en begrensning i høyde. Ny bebyggelse bør ikke virke skjemmende for utsikt fra høyden i friområdet. Slik bebyggelsen så langt er planlagt, vil det bli liggende igjen et areal sørøst i planen (friområde FRI2). Dette arealet har gode solforhold, og bør kunne utnyttes til boligformål. Det finnes flere gode eksempler på boligtyper som kan tilpasses skrånende terreng.

#### **- Lekeplass**

Fylkesrådmannen registrerer at lekeplassen er plassert i området som fra gammelt av var hage/frukthage. Intensjonen er å ta vare på noe av hagens kvaliteter. Fylkesrådmannen er i tvil om opparbeidelse av en lekeplass er et godt grep for å ivareta frukthagen. Konkret er det satt krav om å ta vare på ett tre. Etter fylkesrådmannens vurdering vil det å innlemme

hagen i friområdet ivareta stedets historiske verdi på en bedre måte ved at området i større grad inngår i sin naturlige sammenheng.

På bakgrunn av momentene nevnt over, forringelse av friområdet (fragmentering og dårligere kvalitet av «erstatningsareal»), oppsplitting av kulturlandskapselement, for dårlig boligtetthet og noe uheldig plassering av lekeplassen foreslår fylkesrådmannen innsigelse til planen slik den nå foreligger.

#### Forslagstillers vurdering:

Innsigelsen har ført til omstrukturering av arealformålene, for å løse de meste av punktene som ble nevnt i innsigelsen:

Sammenheng i friområde, akebakke, topografisk utforming av FRI2 og oppsplitting av landskapselement.

- o\_FRI2 (0.8daa) er ført inn i BK1.
- BK3 (1.1daa) er ført inn i o\_FRI1.
- Friområdet blir dermed et område som beholder alle kvalitetene som ble påpekt som viktige ved BK3.
- Angående Friområdet, se kap. 6.5.1 Friområde.

#### Boligtetthet og lekeplass

- Antall boliger er oppjustert til 23 boliger.
- Boliger innenfor planområdet er betydelige mer konsentrert enn noen av de eksisterende boligene rundt planområdet.
- Planen vår foreslår 3,6 boliger pr. daa. Her avviker vi fra ROGFK, som ønsker en boligtetthet på 4-8 bolig pr. daa.

For å oppnå en bedre plassering av lekearealet er arealformålet f\_LEK (526.8 m<sup>2</sup>) trukket inn i BK1, og mulighetsvurderingen viser hvordan den da kan flyttes mer sentralt i boligområdet.

Se kap. 5.1 Planer og ønsker innenfor planområdet, for mer angående boligtetthet.

Se kap. 6.5.2 Lekeplass (Felles lekeareal) for mer angående lekeplass.

#### Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Kommunen la ved oppstart en del føringer for planarbeidet som også gir utfordringer ift. mulige planløsninger, deriblant krav om en tverrgående gang- og sykkelvei (ev. fortau), et krav som ikke kreves pga. planlagt utbygging, men som kommunen ønsket opparbeidet for at resten av Østremneset skal få bedre tilgang for gående/syklende til sentrum og skole. Videre har kommunen satt krav om maks høyde på bygg, for å sikre at friområdets høydedrag ikke mister utsiktskvaliteter.

Samtidig må også planområdet sørge for veiadkomst til boligområder vest for planområdet (i retning Avaldsnesvegen). Denne adkomsten er regulert også i gjeldende plan, men ikke opparbeidet. Adkomstveien er i revidert planforslag regulert inn, for å synliggjøre dette grepet. Kommunen har i den forbindelse satt krav om gjennomgående g/s-vei eller fortau på hele strekningen, noe som manglet i første utkast, der en del av strekningen var regulert med kun kjørevei.

### **Friarealer/grøntarealer**

Videre anser kommunen spørsmålet om oppsplitting av friområder og hensyn til akebakken i vest som løst. BK3 ved forrige høring, er tatt ut av planen. All fortetting er nå lagt i områdene i øst (BK1 og BB1). FRI2 er tatt ut av planen og lagt inn i BK1. Dette gir mulighet for større utnyttning av de sørøstre delene av planområdet, slik fylkeskommunen ønsket. Imidlertid må det settes av plass til skråning mellom bebyggelse og g/s-veien. G/s-veien må ligge lavt i terrenget for å hindre for mye stigning, samtidig som bebyggelsen må ligge høyere, da adkomstveien (og dermed også stigningsforhold her) krever høyere beliggenhet enn g/s-veien.

### **Lekeplass og felles uteoppholdsarealer**

Ved første gangs offentlig ettersyn var det foreslått å bruke eksisterende boligtau/hage til lekeplass. Ved nærmere gjennomgang har dette vist seg å være vanskelig. Litt av hensikten var å bevare omkringliggende murer/geiler, men disse måtte ha blitt sikret mot lekeplassen og delvis også fjernet pga. ny kjørevei (KV1 mot vest) og g/s-vei i sør. I revidert planforslag er det derfor (gjennom illustrasjon) foreslått å legge lekeplassen noe lenger mot øst, men mer sentralt i boligområdet. Lekeplassen er ikke regulert inn, fordi utbygger ønsker å ha noe frihet til å vurdere endelig beliggenhet/avgrensning ved utbygging. Det er imidlertid satt krav om at lekeplassen skal være på minimum 390 m<sup>2</sup>, noe som er godt over ATPs minstekrav på 150 m<sup>2</sup>. Videre er det satt krav om at inngangen til lekeplassen ikke skal være rett ut i kjørevei. Beliggenheten er god, både med tanke på lokalklima og nærhet til alle boligområdene som er planlagt.

Med 23 planlagte boenheter er det i ATP krav om 690 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal. Lekeplassen sikrer 390 m<sup>2</sup>, samt felles takterrasse i BB1 som har krav om min. 150 m<sup>2</sup>. Dette gir totalt 540 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsreal. Dette er under minimumskravet, men kommunen har vektlagt at forslagsstiller gjennom planforslaget overskjøter et 5,4 daa stort friområde til kommunen, som også blir liggende rett inntil boligområdene. Videre har hver boenhet krav om private balkonger (lavblokk), samt både privat terrasse på bakken og balkong (konsentrert småhusbebyggelse). Samlet sett anser derfor kommunen at hensyn til uteoppholdsareal er tilfredsstillende.

### **Boligtetthet og -struktur**

Planforslaget gir en tetthet på 3,6 boenheter/daa. Dette er en økning i forhold til forrige planforslag, men oppfyller ikke ATPs norm som tilsier 4-8 boenheter/daa. Kommunen ønsker å presisere at normene i ATP er anbefalinger og ikke absolutte krav, i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementet endelige vedtak av ATP (21.06.2017), der det for pkt. 12 (arealutnyttelse i boligområder) står presisert at tall i nedenstående tabell angir anbefalte normer. (kommunens understreking).

Samtidig står det at nye kommuneplaner skal sette krav om tetthet. Da dette planarbeidet ble påbegynt, gjaldt kommuneplanens arealdel for hele kommunen, og den har krav om min. 3 boliger/daa for Kopervik. For ny kommunedelplan for Kopervik (vedtatt etter at planarbeidet for plan 3047 ble igangsatt) er det ikke krav om tetthet, annet enn krav om maks 50 % BYA. Denne planen åpner for BYA på 60 % for BB1, noe som altså er høyere utnyttning enn det gjeldende kommunedelplan åpner opp for.

Kommunen har vært i dialog med fylkeskommunen i etterkant av innsigelsen, og hatt flere runder med forslagsstillere på hvilke løsningsalternativer som kan bidra til økt tetthet innenfor planområdet, samtidig som en del av de ønskede kvalitetene blir beholdt. I revidert planforslag er det derfor lagt opp til mindre krav til hagedybde enn det kommunens egen norm tilsier, for å gi bedre utnyttelse av arealene. Samtidig er det foreslått en lavblokk mot friområdet i vest, men 10 boenheter. Denne løsningen – og plassering av lavblokken – gir umiddelbart noen fordeler:

- Fordi terrenget her skråner opp mot friområdet (høydetopp), vil vestvendte hager for vanlige rekkehus/bolighus gi oppover-skrånende hager, noe som er uheldig. Med lavblokkbebyggelse vil den nederste etasjen bli forbeholdt garasje (med unntak av helt mot sør, der det vil være boenheter på bakkenivå med utgang/terrasse mot sør, og ikke mot vest). Dermed blir boenheterne (2. og 3. etasje) løftet opp og blir mindre skjult av høydedraget, og får dermed mer lys inn
- Garasje i 1. etasje gir også mindre krav til parkeringsareal på de øvrige områdene, og den kan bygges delvis inn i terrenget
- Det er satt krav om at friområdets skrånende terreng ned mot BB1 skal skråne slakt helt inntil bygningskomplekset. Dermed unngår man skjæringer/sjakter mellom friområdet og bygningen. En utstikkende knaus i friområdet må sprenges bort for å få dette til, og dessuten gi sol til felles takterrasse. Det sprengte området vil terrengmessig bli mer likt omkringliggende skråninger, og skal dekkes med min. 20 cm jord og tilsås med vanlige vekster i området, for at terrenget skal gli naturlig ned mot lavblokken
- Lavblokken blir med andre ord bygget inn til terrenget, slik at terrenget på det meste vil gå opp til og med 2. etasje (av 3. etasjer). Dette gjør at lavblokken vil virke mindre dominerende, særlig sett fra friområdet i vest, samtidig som krav til høydebegrensning for hele planområdet er ivaretatt (som igjen sikrer utsikt fra friområdets topp). Flere av leilighetene vil også kunne få utgang til bakkenivå, og ikke bare balkong.

Kommunen viser for øvrig til kap. 6.2 og 6.3 i planbeskrivelsen for illustrasjoner og ytterligere beskrivelse av planlagt bebyggelse.

Kommunen er enig i at det bør tilstrebes økt tetthet i sentrale deler av kommunen. Dette må imidlertid avveies mot andre hensyn, slik som landskapshensyn, infrastruktur, omkringliggende boligbebyggelse, lokal etterspørsel mv. Det er i de helt sentrale delene av Kopervik sentrum ferdig regulert flere leilighetskomplekser, som sliter med salg. Det er nettopp også byggegodkjent hybler sentralt i Kopervik sentrum. På Østremneset er bebyggelsen preget av eldre frittliggende eneboliger med tetthet på 1-1,5 boenheter/daa. Det er kommunens vurdering at revidert planforslag balanserer hensynet til økt tetthet med andre hensyn som skal ivaretas, deriblant ønsket om salgbar boligstruktur.

Planforslaget er også i tråd med tetthetskrav satt i kommuneplanens arealdel da planforslaget ble igangsatt, og nær opp til ATPs anbefalte normer for tetthet.

## 2. FYLKESMANNEN I ROGALAND

Vi viser til kommunens oversending fra 16.oktober. Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til planen

Forslagstillers vurdering:

Fylkesmannens innspill tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Ingen ytterligere kommentar.

### **3. STATENS VEGVESEN, REGION VEST**

Statens vegvesen viser til brev datert 16.10.2018. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende vegnett. Planområdet har adkomst fra kommunal veg, via kryss mot fv. 511. Statens vegvesen sine interesser i området er knyttet til fylkesvegen og vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeier.

I uttale til oppstart skrev Statens vegvesen at:

Dersom planarbeidet medfører at den totale ÅDT overstiger 500 kjøretøy i krysset kan Statens vegvesen stille krav til utbedring av siktzone mot fv. 511. Vi ber om at dette utredes i planarbeidet.

Den totale trafikkbelastningen på sekundærvegen Per Sivles veg etter utbygging av planlagte nye boliger er ikke utredet i planarbeidet. Fartsgrensen på fv. 511 er 50 km/t, og fylkesvegen er forkjørsveg. Trafikktellinger utført av Karmøy kommune viser at dagens ÅDT på Per Sivles veg er 800 – 1100. Det går fram av planbeskrivelsen at det planlegges 20 nye boliger. Den totale trafikkbelastningen i krysset mot fylkesveg en etter utbygging av planlagte boliger overstiger klart 500 kjøretøy.

Regulert sikt i gjeldende plan er 4x45 m. I henhold til Vegnormalen er krav et til sikt i krysset 10x54 m. Statens vegvesen gir faglig råd om å stille rekkefølgekrav til utbedring av sikt fra Per Sivles veg til fv. 511 før utbygging av nye boliger i planområdet.

Forslagstillers vurdering:

Vi har vurdert opparbeidingskravet som urimelig, ettersom planområdet kun hever trafikkmengden ved krysset Fv. 511 mot Per Sivles veg med 65 ÅDT. Se 6.4.2 T-kryss mot Fv. 511, for mer angående utbedring av krysset.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

I 2013 ble plan 3010 vedtatt, som omhandler utbedring av Avaldsnesvegen (fv. 511) med områder rundt. Planarbeidet var initiert av Rogaland fylkeskommune, Samferdselsseksjonen. Planforslaget ble utarbeidet av Ankonova på oppdrag fra fylkeskommunen, i samarbeid med Karmøy kommune. Det har vært lite utbygging som berører nevnte kryss siden den gang, slik at ÅDT på Per Sivles veg allerede den gang langt oversteg 500 ÅDT. Når det i planarbeidet for utbedring av Avaldsnesvegen ikke ble gjort reguleringsmessige endringer i dette krysset, er kommunen enig med forslagsstiller

om at det er urimelig å kreve dette for en mindre utbygging som øker ÅDT med 65 (som utgjør ca. 6-8 % av dagens ÅDT).

Kommunen antar at bakgrunnen for at krysset ikke ble endret i planarbeidet for plan 3010, er at det ville medført sanering av en bolig som hindrer friskt slik som Statens vegvesens håndbok krever, og at dette ble ansett som et voldsomt tiltak i forhold til hensynet friskten er ment å ivareta.