



Saksbehandler: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
009/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	18.01.2022
013/22	Kommunestyret	07.02.2022

Plan 3049 - sluttbehandling - Bygnes hageby - detaljregulering - 102/26 mfl.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for 3049 Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg teknisk og miljø - 18.01.2022 - 009/22

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for 3049 Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 18.01.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 009/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for 3049 Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl., med

tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 07.02.2022:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

KST- 013/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for 3049 Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl., med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 18.01.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFREMLEGG

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS har på vegne av Odd Hansen Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 3049 Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl.

Formålet med planen er å legge til rette for 25 boenheter som frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter et areal på ca. 8,9 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik (plan 673) er vist til boligformål.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa. For et planområde på 9 daa tilsvarer dette min. 22,5 boenheter/daa.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert. Området grenser i sør til planene:

- Sørvest: Plan 3010 - Områdereguleringsplan for G/S-vei Bygnes-Søylebotn, vedtatt

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

Det ligger kommunale VA-traser i Klossteinvegen rett sør for planområdet. Overvann fra planområdet ledes i dag til bekkesig i nord. I oppstartsmøte ga Karmøy kommune beskjed om at overvann ikke kan føres til kommunal overvannsledning i Klossteinvegen.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det ligger ingen trafo i planområdet, men det vil kunne være behov for etablering av trafo ved utbygging av planområdet. I planområdets østre grense står et 22 kV luftspenn som vil måtte hensyntas.

Barn- og unge bruker ikke planområdet pr. dd., da dette tidligere vært brukt som landbruksareal, men planområdet krysses av et tråkk som går ut i et friområde rett nord for planområdet. Friområdet er kupert og brukt til rekreasjon/sommeraktivitetsplass. En lavvo innenfor planområdet skal fjernes.

Helt øst i planområdet går det en gammel vei/tråkk nordover til eiendommene øst og nordøst for planområdet. De berørte eiendommene har tinglyste rettigheter for framtidig adkomst til sine eiendommer. Tinglysningen tilsier 2,5 m vei samt sidegrøfter. Forslagsstiller har derfor avsatt totalt 4,5 m areal (2,5 m vei + 1 m sidegrøft på begge sider) for framtidig vei. Helt i sørøst er området noe utvidet, fordi det er en terrenghøyde her som den gamle veien gikk vest for (Klovstein). Traseen er sikret med et kombinert formål LNF/V, som sikrer at området også kan bestå som et LNF-areal inntil en vei ev. bygges.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planen tilrettelegger planområdet for en 2- og 3-etasjers småskalabebyggelse bestående av frittstående eneboliger, konsentrerte småhus - kjedet rekkehus, og konsentrerte småhus - firemannsboliger med private uteområder som henvender seg mot sør eller vest. Dette er en type småskalabebyggelse som harmonerer med tilgrensende boligområde, samtidig som firemannsboligene bidrar til å ivareta en bebyggelsestetthet i tråd med norm i overordnede planer.

Det er avsatt to uteoppholds-/lekeområder som er lokalisert slik at alle boliger har < 50 m til ett av områdene. Plasseringen av uteoppholds-/lekeområder gjør at eksisterende hauger nordvest og sørøst i planområdet kan ivaretas for å nyttes til frilek i naturtilstand.

Trafikksikkerhet har vært i fokus. Krav til utforming av gatetun samt rekkefølgekrav til utbedringer i Klossteinvegen; breddeutvidelse av fortau, senking av fortauskant i kryss og oppgradert belysning er vurdert å ivareta myke trafikanter. Samtidig har det vært viktig å påse at en fortsatt kommer greit gjennom planområdet og ut i friområdet som ligger i nord.

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

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Vannledning inn til feltet koples til kommunal vannledningskum i Klossteinvegen. Kommunen har foretatt en beregning av potensiell vannmengder i kummen og funnet at her er det mulig å ta ut 20 l/s.

Spillvannet fra området koples til i eksisterende kum i Klossteinsvegen. Det går en Ø 160 mm spillvannsledning ut fra kummen.

Overvannet fra området føres nordover mot bekkedraget slik det var tidligere. Her ligger en Ø 200 – 250 mm overvannsledning gjennom terskelen nå. Det må inngås avtale med naboen i nord for å etablere overvannsrøret. Det er planlagt å legge inn et fordrøyningsbasseng slik at det ikke slippes ut større overvannsmengder enn før utbygging.

Et eget område for trafo og renovasjonspunkt er satt av i plankartet.

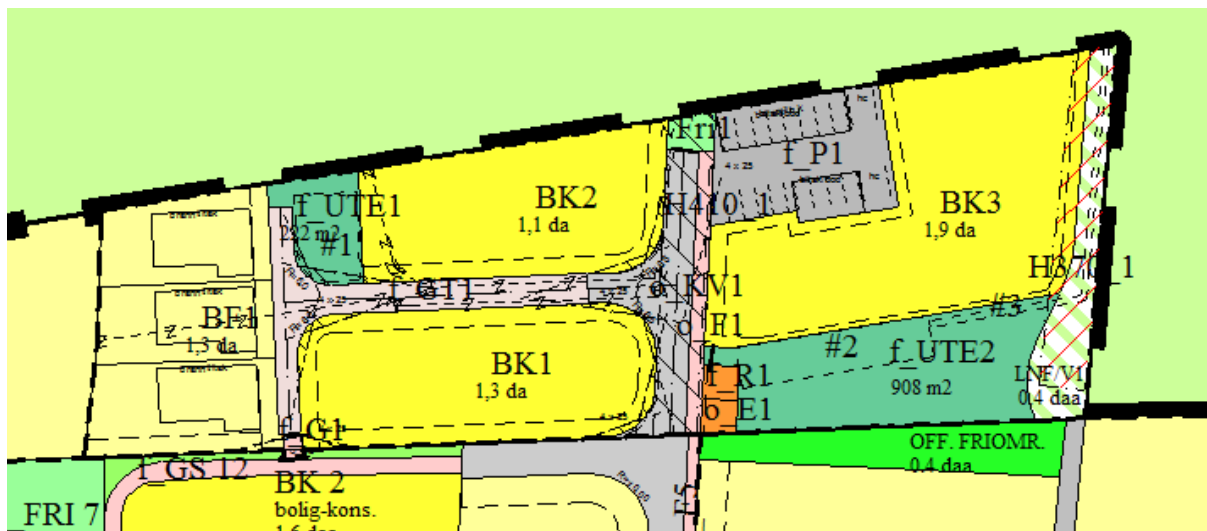
Barn og unge:

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn og unge, da planområdet i sin helhet er tidligere landbruksareal som ligget brakk i senere år.

Lek internt i området er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafiksikker for alle brukergrupper. Den ligger inntil/med tilkomst fra gatetun og fortau.

Det skal gjøres trafiksikringstiltak i Klossteinvegen for myke trafikanter. Fortau skal utvides til regulert bredde på 2,0 m hvor dette pr. dags dato er innsnevret, og belysning skal utbedres.

De avsatte leke- og uteområdene grenser til arealer som i kommuneplanen er avsatt til LNFR-formål, og vil således også kunne fungere som inngangsporter til naturlek utenfor planområdet. I sørøst, sør for avsatt felles uteoppholds- og lekeareal, er det i tilgrensende reguleringsplan avsatt et område til offentlig friområde, som også bidrar til at det totale området for lek er større enn det som er avsatt i plan.



Reguleringsplan 3049 Bygnes Hageby med tilgrensende reguleringsplan i sør, der offentlig friområder og uteoppholdsområder samlet utgjør et større område for lek. Nord og øst for planområdet vises formålet LNFR i kommuneplanens arealdel.

Folkehelse:

Planens viktigste positive faktorer mht. folkehelse er vurdert å være:

- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til friområde/friluftsområde, til kollektivstopp.
- Planområdet består av åpne fellesarealer og privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- Bokvaliteten forsterkes ved at bebyggelsen og uteoppholdsarealene ved hjelp av sin lokalisering skaper noen hyggelige samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet.

Det vises til planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse.

Naturmangfold:

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.

Naturbase er sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet. Planområdet består av jordbruksarealer som kontinuerlig har vært opparbeidet/i drift frem til for noen år siden.

Sakkyndig anleggsgartnermester Vaglid har befart planområdet for fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1. Det er ikke funnet forekomst av den svartlistede eller rødlistede arter, jf. vedlegg *Uttale Anleggsgartnermester Vaglid*.

Andre forhold:

Kommunen har ved oppstart ytret ønske om å kunne lede teknisk infrastruktur (ledninger) gjennom planområdet dersom nødvendig for industriområder avsatt lenger nord. Dette er hensyntatt i planforslaget ved at kjørevei og friområde utgjør en naturlig forlengelse av Klossteinvegen i sør videre nord gjennom planområdet. Hensynssoner ivaretar at området kan benyttes til ledningstrase på et senere tidspunkt.

I øst er det satt av et kombinert formålsområde med LNF-formål og vei-formål til tilgrensende eiendommer i nord og øst for planområdet. Dette er i henhold til tidligere veiretter for disse eiendommene. Dette veianlegget skal ikke bygges ut gjennom rekkefølgekrav i denne planen. Inntil en vei eventuelt blir bygd, vil området kunne bevares som et LNF-formål, i tråd med tilgrensende arealer lenger øst.

Økonomiske konsekvenser:

En direkte økonomisk konsekvens for kommunen vil være vedlikeholdsansvaret av de offentlige

anleggene.

Utbygger Odd Hansen Prosjekt AS tilbyr seg samtidig å inngå utbyggingsavtale med kommunen for å etablere offentlig vannledning gjennom planområdet samtidig med byggemodningen av planområdet. Vannledning skal forsyne fremtidige næringsområde i nord.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Regulerte gatetun innebærer at det ikke opprettes snuplass på den enkelte eiendom, men at det rygges ut i gatetunet. Ut fra illustrasjoner vil de østligste boenhetene i BK1 og BK2 måtte rygge ut i offentlig vei (snuhammer), og ikke i gatetun. Dette er et avvik fra kommunal norm, men grunnet hensyn til høy boligtetthet og at gatetunet totalt betjener relativt få boenheter, finner kommunen det akseptabelt.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 15.10.20.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, mottatt 10.09.20
2. Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) i Rogaland, mottatt 01.09.20
3. Statens vegvesen, region Vest, mottatt 07.10.20

B: Private og organisasjoner

1. Agnes Bygnes Nygård (naboer gnr. 102, bnr. 20, 46 og 47), mottatt 04.10.20
2. Atle Storesund (nabo gnr. 102, bnr. 52), mottatt 13.20.20

I vedlegget «Merknadsvurdering» gjengis hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger. De fullstendige merknadene ligger vedlagt i plansaken.

Ved 1. gangsbehandling:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø i møte den 24.08.21, sak

94/21, og følgende vedtak ble fattet:

«Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan

3049 for Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl., datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Berørte

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

Reguleringsplanen var lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 10.09.21 – 22.10.21.

Det kom inn 4 uttalelser fra offentlige myndigheter og 2 merknader fra private/naboer. Det kom ingen innsigelser til planforslaget.

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, Plan- miljø- og samfunnsavdelingen, datert 30.09.21
2. Statsforvalteren i Rogaland, datert 04.10.21
3. Statens vegvesen, datert 18.1.21
4. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 24.09.21

B: Private og organisasjoner

1. Atle Storesund, datert 18.10.21
2. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av flere, datert 15.10.21

I vedlegget «Merknadsvurdering» gjengis hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger. De fullstendige merknadene ligger vedlagt i plansaken.

Etter offentlig ettersyn ble revidert planforslag sendt ut på begrenset høring til berørte naboer/rettighetshavere, angående endring av tinglyst trasé for adkomstvei til naboeiendommer. Høringsperioden var 24.11.21-10.12.21.

Det kom inn en merknad fra private.

B: Private og organisasjoner

1. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av flere, datert 15.10.21

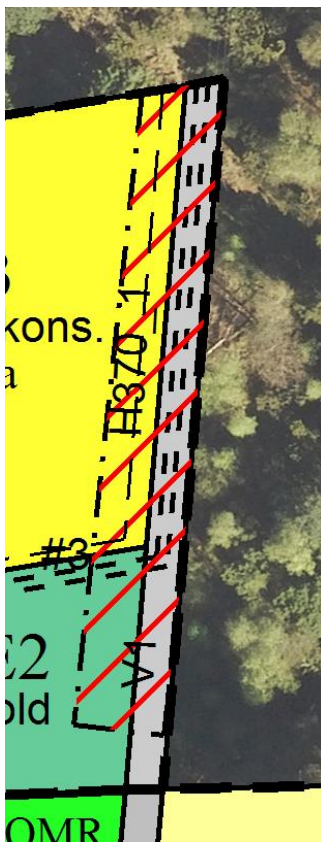
I vedlegget «Merknadsvurdering» gjengis hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger. De fullstendige merknadene ligger vedlagt i plansaken.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN:

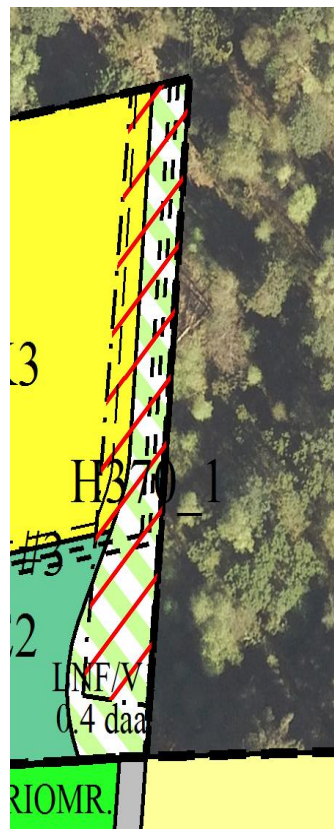
Forslagsstiller har, etter innkomne merknader, økt traseen for tinglyst veirett for berørte

naboeiendommer nordøst og øst for planområdet, fra 3 til 4,5 m. Dette området ønsket kommunen å endre regulert formål fra et rent veiformål (V1) slik det var avsatt i planforslaget ved offentlig ettersyn, til et kombinert formål LNF/V1. Dersom veitraseen aldri blir utbygd, vil LNF-formålet sikre en god overgang til samme formål i kommuneplanens arealdel øst og nordøst for planområdet. Samtidig kan LNF-formålet sikre at de berørte eiendommer med tinglyst veirett, kan anlegge en enklere traktorvei om nødvendig til sine eiendommer i LNF-området. Dersom veitraseen skal bygges ut som en kjørevei for personbiler, vil det uansett være nødvendig med ny reguleringsplan for å sikre tilstrekkelig veibredde og tilknytning til eksisterende, regulert kjørevei, både innenfor planområdet og utenfor planområdet.

Denne endringen er sendt ut til berørte eiendommer til begrenset høring, i brev fra kommunen datert 24.11.21. Det ble gitt 2,5 ukers høringsfrist, til 10.12.21. Vurdering av innkommet merknad fra begrenset høring ligger i vedlegget «Merknadsvurdering».



Til venstre: Planforslaget ved offentlig ettersyn, med tinglyst veirett med formål V1.



Til høyre: Revidert plan, der tinglyst veirett er avsatt med kombinert formål LNF/V1.

Endringen medfører en liten reduksjon i f_UTE2. Imidlertid grenser også f_UTE2 til et avsatt offentlig friområde i sør, slik at det totale området for lek- og uteopphold i praksis er større. Inntil en vei eventuelt blir bygd i LNF/V1, sikrer også formålet en god overgang til naturområder både innenfor og utenfor planområdet mot øst.

For øvrig er det satt inn krav til min./maks.-antall parkeringsplasser (2 stk) for boligene (§§ 12 og 18), jf. faglig råd fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune. For konsentrert boligbebyggelse er det også satt krav om min. 6 sykkelparkingsplasser for hver av firemannsboligene, noe som tilsvarer 1,5 sykkelparkering per boenhet (§24). Utendørsplanen er justert tilsvarende.

Endringene framkommer i revidert planbeskrivelse og planbestemmelser med rød skrift.

RÅDMANNENS VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger opp kommunedelplanen for Kopervik.

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

En mindre endring i plankartet angående privatrettslige rettigheter (veirett) er etter offentlig ettersyn sendt ut på begrenset høring til berørte eiendommer. Det er ut over dette ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn.

Høringsrundene har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til gjennomgang av de enkelte uttalelsene, i vedlegget «Merknadsvurdering». Rådmannen finner at privatrettslige hensyn med tanke på adkomst til eiendommer i nord og øst, ikke medfører at planforslaget for plan 3049 trenger å endres.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at planen legger til rette for en god fortetting i Kopervik med utbygging som ivaretar utbyggingsmønster i tilgrensende boligområder, samtidig som planen gir nye lekeareal og gir fortsatt tilgang til friarealer nord for utbyggingsområdet.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 18.01.22, godkjennes.

Karmøy, 03.01.22

Vibeke Vikse Johnsen

rådmann

1.

Vedlegg:

3049 Planbestemmelser

Oversiktskart

3049 Plankart

Gjeldende KDP - utsnitt

Gjeldende KPA og KDP - utsnitt

Gjeldende reguleringsplaner - tilgrensende

3049 Planbeskrivelse med ROS-analyse

ROS-analyse - plan 3049

Skisse til teknisk plan med K1774-09

Foreløpig utomhusplan - datert 10.11.2021

Diverse illustrasjoner

Naturkartlegging og avklaringer

3049 Uttalelser samlet oppstart

3049 Uttalelser samlet off. ettersyn

3049 Uttalelser begrenset høring

3049 Merknadsvurdering