

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Stølsbakken

ID 5101



Bilde av planområdet

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	HOLON Haugesund as	Før førstegangsbehandling
2		
3		
4		
5		
6		

Innholdsfortegnelse:

Kapittel 1:	Bakgrunn for planarbeidet	5
Kapittel 2:	Planprosessen	5
Kapittel 3:	Planstatus	6
Kapittel 4:	Dagens situasjon:	6
	4.1 Planområdets beliggenhet	6
	4.2 Beskriv:	7
	4.3 Eiendomsforhold	7
	4.4 Sosial infrastruktur og barns interesser:	7
	4.5 Kulturminner:	8
	4.6 Landbruk:	8
	4.7 Teknisk infrastruktur:	8
	4.8 Trafikkforhold:	9
Kapittel 5:	Planforslaget	10
	5.1 Overordnet ide:	10
	5.2 Arealbruk:	10
	5.3 Areal og transportplan (ATP)	11
	5.4 Bebyggelse, struktur og tiltak:	12
	5.5 Samferdselsanlegg:	14
	5.6 Teknisk infrastruktur:	15
	5.7 Overvannshåndtering:	15
	5.8 Vannforsyning/brannvann	16
	5.9 Spill vann:	16
	5.10 Universell utforming:	16
	5.11 Sosial infrastruktur:	16
	5.12 Grønnstruktur:	16
	5.13 Barn og unges interesser:	17
	5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse:	17
	5.15 Miljøkonsekvenser:	18
	5.16 Naturmangfold:	18
	5.17 Kulturminner:	18
	5.18 Støy og luftforurensing:	19
	5.19 Energiforbruk:	19
	5.20 Anleggsfasen:	20
	5.21 Kriminalitetsforebygging:	20
	5.22 Folkehelse:	20
	5.23 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:	20

Kapittel 6:	ROSanalyse	21
	6.1 Innledning	21
	6.2 Risiskomatrise	21
	6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak:	23
	6.4 Konklusjon:	25
Kapittel 7:	Høringsuttalelser og merknader	26
Kapittel 8:	Kommentarer til merknadene	29
Kapittel 9:	Vedlegg	32

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

På vegne av JGH eiendom fremmer HOLON Haugesund as forslag til detaljregulering for Spannetoppen gnr/bnr: 149/416 :

Planforslaget legger til rette for å skille ut 3 tomter i nordre del av eiendommen for oppføring av boliger i samsvar med gjeldende kommuneplans formål.

Eier av hele planområdet er JGH eiendom.

Karmøy kommune har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav til planprogram og konsekvensutredning, jf plan- og bygningslovens § 4-1 og 4-2.

Kapittel 2: Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune 24.11.2020.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Haugesund Avis 10.12.2020 og Karmøy kommune sine nettsider, samtidig som det gikk ut varsling til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknad ble satt til 14.01.2021.

VÅR REF: 8660-STØLSBAKKEN, Gnr/Bnr: 149/416
VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING
STØLSBAKKEN, KARMØY KOMMUNE



I henhold til FBL § 12-8 kunngjøres herved at det er satt i gang arbeid med detaljregulering av eiendom Gnr/Bnr: 149/416 ved Stølsbakken på Spannetoppen i Karmøy kommune.

Hensikten med planarbeidet er å skille ut 3 stk tomter i nordre del av eiendommen for oppføring av bolig, evt med utleiedel, i samsvar med gjeldende kommuneplans formål.

Kommunen har vurdert planarbeidet til ikke å innebære krav til planprogram og konsekvensutredning, jf plan- og bygningslovens § 4-1 og § 4-2.

Grunneiere og andre som blir berørt av planarbeidet blir særskilt varslet. Varselet er også å finne på Karmøy kommunes hjemmeside, www.karmoykommune.no/no under planinnsyn.

© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Eventuelle merknader til det igangsatte planarbeidet kan rettes til Holon arkitektur as innen 14.01.2021.

Holon arkitektur as
Att: Øystein Liseth Torggt. 10,
Pb. 426, 5501 Haugesund
Tlf. 52 70 79 70
email: oystein@holon.no



Kapittel 3: Planstatus:

Kommuneplanens arealdel 2014 – 2023:

Formål: boligbebyggelse

ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet:

Boligtetthet: min 2,5 bolig/ daa

Kapittel 4: Dagens situasjon

4.1 Planområdets beliggenhet:

Planområdet ligger i Norheim, Karmøy kommune og består av eiendommen 149/416.

Området avgrenses av veiene Stølsbakken i nord og Spannhelgelandvegen i øst.

Planområdet omkranses av eneboliger i nord, og leilighetsbygg under oppføring i øst og vest.

I sør grenser området til LNF-område. Planområdet utgjør 4430 m².

Innenfor planområde ligger det et automatisk fredet kulturminne i form av gravrøys, med ID 54163 – Torehaugen.

Planområdet ligger 4 km sør for Haugesund sentrum og 1 km øst for Karmsundbrua.



Planområdet

4.2 Beskrivelse:

Planområdet består av beitemark. Grunnforhold er fjell. Terrenget har en høydeforskjell på ca. 15 meter innenfor avgrensningen. Det er svært gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen. Det er ingen spesiell grad av støy- eller luftforurensing på området. Det er ikke registrert prioriterte naturtyper eller truede eller nært truede naturtyper i området.

4.3 Eiendomsforhold:

Planområdet består av eiendommen 149/416, og eier av tomten er JGH eiendom.

4.4 Sosial infrastruktur og barns interesser:

Innenfor 1 km finner en skole og barnehage. Her finnes også idrettspark, klubb- og grendehus og rideskole. Svømmehall og treningssenter ligger ca. 4 km fra planområdet.

Dagligvarebutikk ligger innenfor 500m og kjøpesenter og legesenter ligger innenfor 1,5 km. I tillegg er det 2 km til Amanda senteret og 4 km til Haugesund sentrum.

Det er gode turområder i umiddelbar nærhet både ved Vormedalsvannet og Tuastadvannet.

Det er også etablert turveg fra planområdets nærhet hele vegen til Røyksund. Bl.a via Gamle Tuastadsvegen som i dag fungerer som bilfri turveg mellom Vormedal og Røyksund.

Det er kort avstand fra planområdet til busstopp i både Spannavegen (350 m) og Norheimvegen (250 m). I tillegg finnes Norheim terminal, et hoved knutepunkt for buss på fastland Karmøy 1 km fra planområdet.

På grunn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet, er det kun en forholdsvis liten del av eiendommen/planområdet som reguleres til boligformål. Resterende arealer reguleres til friområde. Dette arealet vil fortsatt egne seg godt til frileik i natur.



4.5 Kulturminner:

Innenfor omsøkt planområde ligger det et automatisk fredet kulturminne i form av gravrøys, med ID 54163 – Torehaugen.

Det er funnet to røyser med steinsettinger, en kokegrop, skår av leirkar og metallfunn. Funn, struktur og oppbygging av haugen viser at det er et automatisk fredet kulturminne, jf Lov om kulturminne §2, og vi kan ut fra funn og den monumentale plassering i landskapet slå fast at det er snakk om gravrøyser. Forhistoriske gravminner er lagt på svært synlige og markerte steder i landskapet, der innsyn/utsyn var en viktig faktor. Haugen har visuell kontakt med de store gravminnene på nord-Karmøy: Rehaugane, Flagghaugen, skipsgravene på BØ og Storasund osv. Fylkesrådmannen vurderer kulturminnet til å ha svært høy verneverdi.

4.6 Landbruk:

Innenfor planområdet finnes kun beitemark. Det er kun et tynt lag med skrin jord som ligger i skråningen. Eventuell matjord som blir til overs etter utbygging skal tas hånd om i henhold til en matjordplan.

4.7 Teknisk infrastruktur:

Strømforsyning:

Strømforsyningen i området er gammelt 230V luftnett som i dag forsyner 20 enheter. Det vil ikke være anledning til å knytte mer til her uten tiltak for å frigjøre kapasitet.

Fibernet:

Tilstrekkelig utbygd fibernet, også for 3 nye boliger.

Brannvanndekning:

I Tresåkervegen er det 3 vannkummer med brannuttak. Kum 7121 er tilkoblet en 110 mm PVC. Kummer 7456 og 7319 er tilkoblet 150 mm SJK ledning. Vannkummer med brannuttak, nr.186 og 5843 tilføres vann fra 150 mm SJK ledning i Spannatoppen. Vannkum med brannuttak nr. 7111 tilføres vann fra 150 mm SJK vannledning i Stølstunet.

Ved kjøring av kapasitetsberegning, viser teoretiske beregninger at det i kummer 7456, 7319, 186, 5843 og 7111 er 50 l/s potensiell vannmengde tilgjengelig for uttak. I kum 7121 er det 20 l/s potensiell vannmengde tilgjengelig for uttak.

Vann og avløpsnett:

Teknisk infrastruktur er etablert i forhold til eksisterende bebyggelse inn til plangrensen. Det er 3 forskjellige kummer å knytte seg til rundt planområdet.

4.8 Trafikkforhold:

Karmøy kommune og Sykkkelbyen Haugesund-Karmøy har utarbeidet rapporten: Barnetråkk Norheim skole, i samarbeid med barna på skolen. Her er det blitt registrert trasséer hvor barn går til og fra skolen, og mengdene av barn som benytter hver enkelt trassé. I tillegg har barna registrert positive og negative punkter.

Stølsbakken er en av vegene med høyest intensitet for bruk til og fra skolen for barn. Denne vegen går forbi planområdet og er vegen boligene er knyttet opp mot.

Av negative punkter, er denne delen av vegen nevnt fordi det ikke er fortau her. Positivt at det ikke er tillatt med gjennomkjøring for bil, kun til boliger og til Spannhelgelandsvegen.

Busstopp finnes i flere retninger innenfor 300 m.

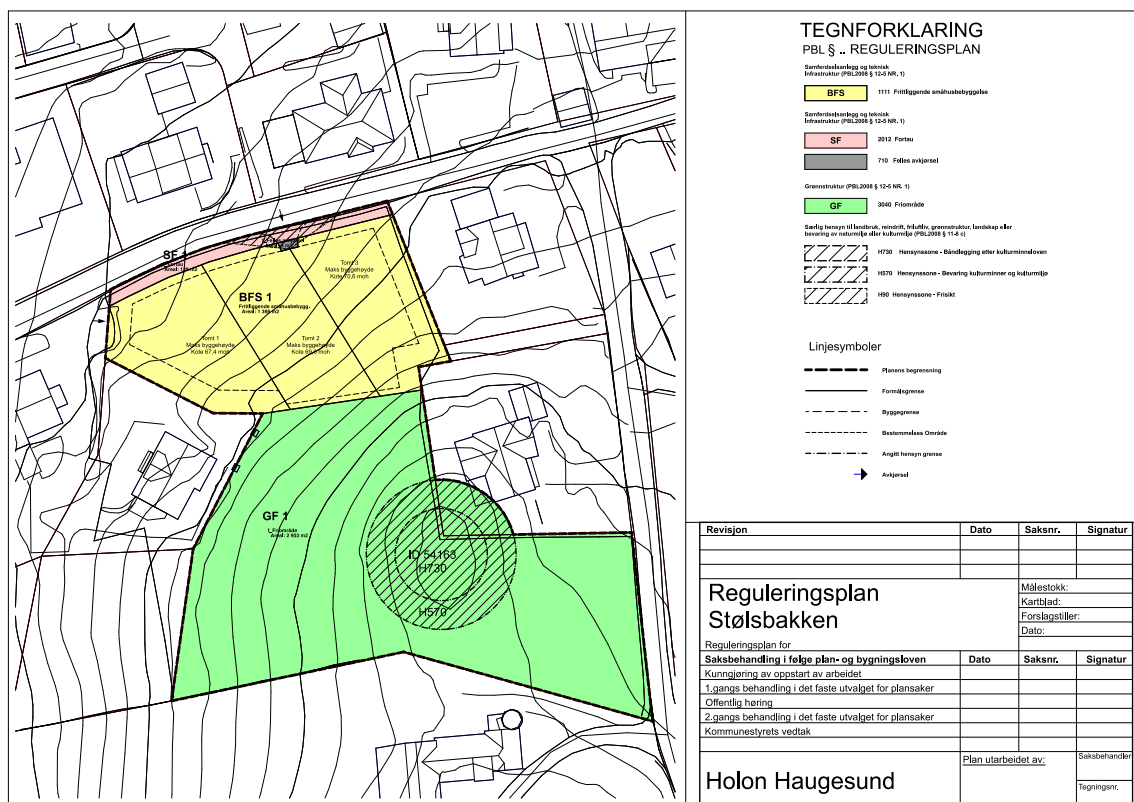


Barnetråkk Norheim skole: Elevenes registrerte traseer/spor.

Kapittel 5: Planforslaget

5.1 Overordnet ide:

Hensikten med planarbeidet er å skille ut 3 stk tomter i nordre del av eiendommen for oppføring av bolig.



5.2 Arealbruk:

Eiendommen/Planområdet er 4522 m². Største del av arealet gis formål: Friareal. Dette på grunn av automatisk fredet kulturminne; ID 54163 – Torehaugen, som ligger innenfor planområdet.

Delen i nord hvor det planlegges 3 stk tomter for enebolig, utgjør 1398 m², og gis formålet frittliggende småhusbebyggelse.

ATP, (Regional plan for areal og transport på Haugalandet), setter krav til tetthet på 2,5 boliger pr. daa for dette området. Dette gir tett utbygging. Planforslaget er 3 tomter med areal, 480m², 442m² og 477m². Grad av utnytting settes til BYA 40%.

Planen har følgende fordeling av arealer, (arealregnskap):

Arealformål	m2
Bebyggelse og anlegg Frittliggende småhusbebyggelse	1398
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fortau (offenlig) - Felles avkjørsel (felles)	128 5
Grøntstruktur (felles) Friareal	2903
Spesialområde (kulturminne) - Hensynssone 11-8d – båndlegging for kulturminne, (H730) - Hensynssone 11-8c – vernesone for kulturminne, (H570)	
Sum planareal	4433

5.3 Areal og transportplan (ATP), for Haugalandet:

I utgangspunktet skal tilhørende fellesareal også være med i beregningen av tetthet. I dette tilfellet er det et forholdsvis stort areal som er avsatt til friområde. Det finnes et automatisk fredet kulturminne her. Det var i tidligere forslag ønske om langt større utnyttelse av eiendommen. Dette ble imidlertid stoppet av fylkesmannen, pga. kulturminne. Og det ble anbefalt kun utbygging det areal som nå benyttes.

Da mener vi det vil være feil og kreve at dette arealet tas med i beregning av tetthet. Det er heller ikke ønskelig med terrenginngrep eller etablering av lekeapparater inne på dette arealet.

Om en da tar utgangspunkt i det gule arealet i planforslaget, blir kravet etter ATP sin regnemåte 3,5 (4) boliger.

Det er høydeforskjell på ca 10 meter fra innkjøring til eiendommene, opp til kulturminne. Dette har vi løst ved at deler av 1 etg legges inn i terreng. Da vil en kunne gå rett ut fra 2 etg til terreng i nord og videre ut i friområdet. Det er sterkt ønskelig og unngå store skjæringer i terrenget. Skal en etablere en tomannsbolig på en av tomtene, vil en være avhengig av store skjæringer og høye forstøtningsmurer for å få dette til. Dette er ikke ønskelig mot kulturminnet. Og vil heller ikke være god tilpassing til terreng.

Vi velger da å runde 3,5 ned og foreslå 3 boligtomter, og mener dette totalt sett er den rette utnyttelsen av aktuelle området.

5.4 Bebyggelse, struktur og tiltak:

Boligene planlegges og plasseres slik at det gir gode utearealer på tomten. Det tillates innenfor regulert byggegrense, å plassere boligene 1 meter fra naboeiendom. Forskriftsmessig brannsikring må da skje innenfor egen eiendom.

Det tillates bygging i to etasjer over terreng med flatt tak. Det tillates også andre takformer, men samlet bebyggelse inkl. parapet må ligge under maksimal byggehøyde angitt på plankart.

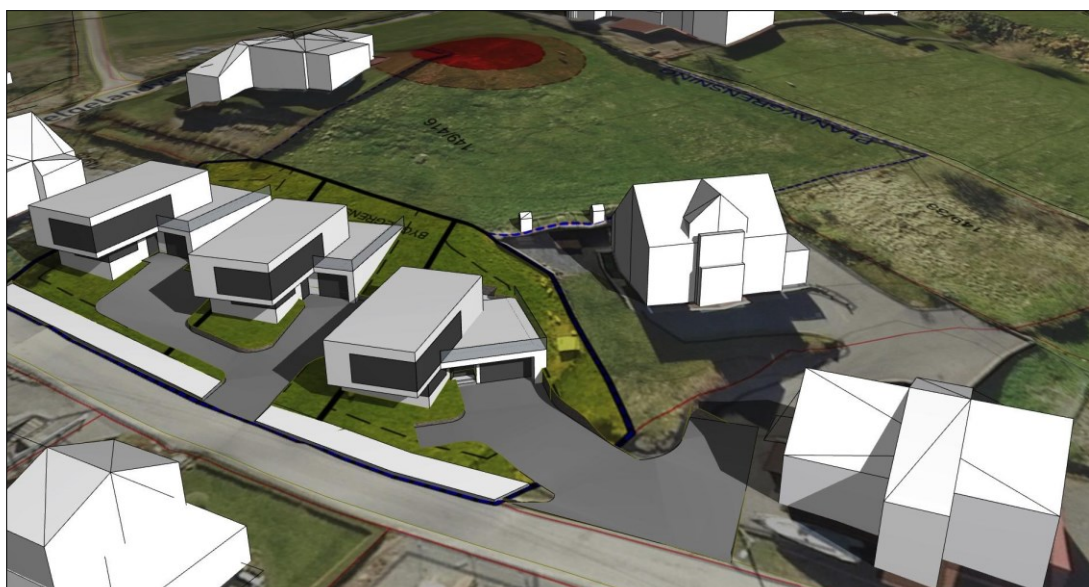
Det tillates enkle tekniske innretninger, som pipe, lufterventil, osv.. over denne høyde.

Høydebegrensning for de enkelte tomtene settes til: Tomt 1 kote 67,4 – Tomt 2 kote 69,0 – Tomt 3 kote 70,6.

Uteareal på tak medregnes som akseptabelt uteareal for eiendommene.

Det legges opp til minimum 2 biloppstillingsplasser pr bolig innenfor egen eiendom. Dette er i henhold til kommuneplanen. Det tillates maks 1 utkjørsel ut i Stølsbakken. Denne etableres innenfor angitte bestemmelsesområde avsatt for utkjørsel. For tomt 1 kan det etableres utkjørsel gjennom naboeiendom gnr/bnr 149/370, om tillatelse fra eier gis.

Deler av planområdet grenser mot Stølsbakken. Her etableres det fortau.

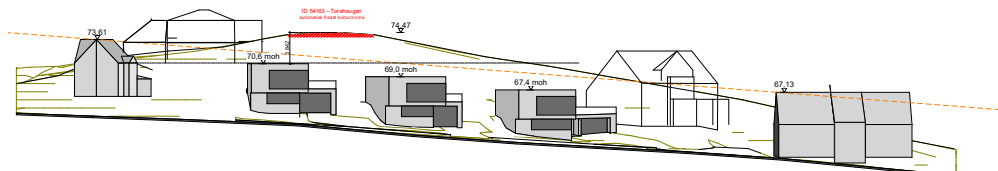
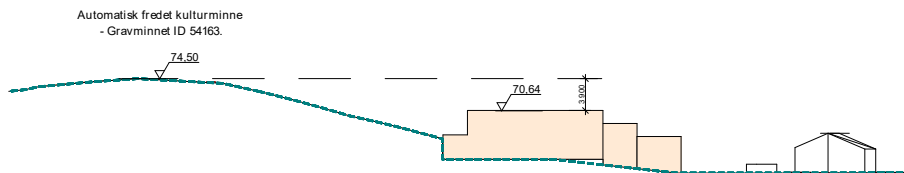


HOLON 	Prosjekt		Oppslarmsmete		Prosjektnummer	
	Detaljreguleringsplan for Stølsbakken		Oppslarmsmete		8660	
	Arkitekt		Oppslarmsmete		Prosjektansvarlig	
	John Gilbert Helgeland		Ø. Liseth PSNR		PSNR	
	Skisseprosjekt - Illustrasjon 3		Format: A4		Dato: 29.10.20	

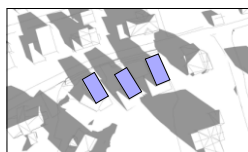
torgata 10 | postboks 426 | 5501 haugesund | tlf. +47 52 70 79 70 | epost@holon.no | www.holon.no



Illustrasjon av mulig bebyggelse på eiendommene.



Snitt og oppriss med forslag til maks byggehøyder for tomtene.



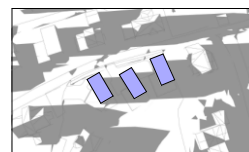
21. September kl. 09:00



21. September kl. 12:00



21. September kl. 15:00



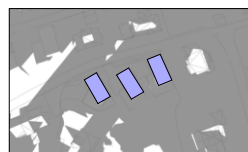
21. September kl. 18:00



21. Desember kl. 09:00



21. Desember kl. 12:00



21. Desember kl. 15:00



21. Desember kl. 18:00

Sol/skygger diagram.

5.5 Samferdselsanlegg:

Det tillates maks en utkjørsel ut i Stølsbakken. Denne etableres innenfor angitte bestemmelsesområde avsatt for utkjørsel. For tomt 1 kan det etableres utkjørsel gjennom naboeiendom gnr/bnr 149/370, om tillatelse fra eier gis.

Det legges opp til minimum 2 biloppstillingsplasser pr bolig innenfor egen eiendom. Dette er i henhold til kommuneplanen.

Stølsbakken har ikke gjennomkjøring for bil, kun til boliger og til Spannhelgelandsvegen.

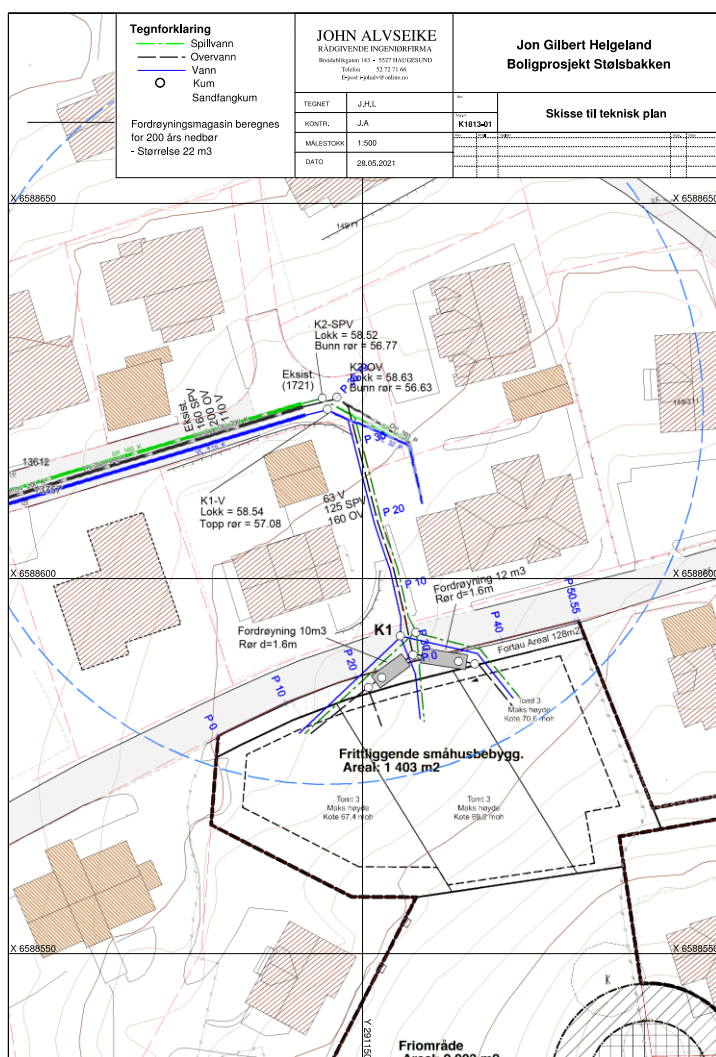
Stølsbakken er mye brukt gang/sykkelvei for barn til skolen. (se punkt 4.4 Trafikkforhold)

Fra planområdet er det ca 300 meter til bussholdeplass, både i Norheimvegen og Spannavegen, begge retninger.

I reguleringsplanen legges det opp til etablering av fortau langs hele planens utstrekning langs Stølsbakken. Fortau må være ferdig etablert før ferdigattest gis for boliger.

5.6 Teknisk infrastruktur:

Skisse til teknisk plan er utarbeidet av Ing. John Alvseike.



Tegningsliste/vedlegg:

K 1813 – 01 Skisse til teknisk plan

K 1813 – 201 Lengdeprofil trase og fortau

- Beregning fordrøyningsmagasin
- Skriv fra Karmøy kommune ang brannvann

5.7 Overvann:

Arealer av nedslagsfeltet med beregning av nåværende avrenning.

Arealer:

- 1 590 m² boligområde $\phi = 0,6$
- 300 m² uberørt område ovenfor tomtene.

Beregner nåværende avrenning til 3 l/s da.

Nåværende avrenning $3 \times 1,89 = 5,67$ l/s

I Karmøy kommune bruker de 200 års nedbør/flom kurve for beregning av fordrøyningsmagasiner det ikke er flomvei til sjøen.
IVF-kurver fra målinger ved Brekke vannverk på Karmøy er lagt til grunn.
Etter passering av fordrøyningsmagasin koples overvann til kumgruppen nedenfor.

5.8 Vannforsyning/brannvann.

Vannforsyningen til boligene koples til i kum merket 7121 i vedlagt skriv fra kommunen. I følge kapasitetsberegning kan her tas ut 20 l/s som er nok til slukkevann (20 l/s).

5.9 Spillvann:

Spillvannet koples til i spillvannskum ved siden av brannkummen. (1721)

Vei:

Det bygges fortau langs tomtene mot Stølsbakkeveien. Visning på kantsteinen mot Stølsbakkeveien skal være 13 cm. I avkjørslene til tomtene senkes kantsteinen slik at visning blir 2 cm.

5.10 Universell utforming:

Det vil bli etablerte fortau langs Sølsbakken i planens utstrekning, med stigningsforhold lik eksisterende veg.

Det legges ikke opp til krav for universell utforming, utover det som kreves etter plan- og bygningsloven.

5.11 Sosial infrastruktur:

Innenfor 1 km finner en skole- og barnehage. Her finnes også idrettspark, klubb- og grendehus og rideskole. Svømmehall og treningssenter ligger ca. 4 km fra planområdet. Dagligvarebutikk ligger innenfor 500m og kjøpesenter og legesenter ligger innenfor 1,5 km. I tillegg er det 2 km til Amanda senteret og 4 km til Haugesund sentrum. Planen legger kun opp til 3 stk boliger. Dette påvirker ikke sosial infrastruktur vesentlig. Skole-, barnehage-, helse- og kulturtilbud er godt dekket i området.

5.12 Grønnstruktur:

Det er gode turområder i umiddelbar nærhet både ved Vormedalsvannet og Tuastadvannet. Det er også etablert turveg fra planområdets nærhet hele vegen til Røyksund. Bl.a via Gamle Tuastadsvegen som i dag fungerer som bilfri turveg mellom Vormedal og Røyksund. Det er kort avstand fra planområdet til busstopp i både Spannavegen og Norheimvegen. I tillegg er det busstopp innen rimelig gangavstand i Rv 873. Planområdet fremstår i dag som godt egnet for frilek til barn. På grunn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet, er det kun en forholdsvis liten del av eiendommen/planområdet som reguleres til boligformål. Resterende arealer reguleres til friområde. Dette arealet vil fortsatt egne seg godt til frilek i natur.

5.13 Barn og unges interesser:

Planen utløser ikke krav til felles lekeareal.

På grunn av automatisk fredet kulturminne innenfor planområdet, er det kun en forholdsvis liten del av eiendommen/planområdet som reguleres til boligformål. Resterende arealer reguleres til friområde. Dette arealet vil fortsatt egne seg godt til frilek i natur.

Det er ca 50 m til nærmeste lekeplass, Spannatoppen. Og ca 300 m til nærmeste ballplass.

Innenfor 1 km finner en skole- og barnehage. Her finnes også idrettspark, klubb- og grendehus og rideskole. Svømmehall og treningssenter ligger ca. 4 km fra planområdet. Dagligvarebutikk ligger innenfor 500m og kjøpesenter og legesenter ligger innenfor 1,5 km. I tillegg er det 2 km til Amanda senteret og 4 km til Haugesund sentrum.

Det er gode turområder i umiddelbar nærhet både ved Vormedalsvannet og Tuastadvannet.

Det er også etablert turveg fra planområdets nærhet hele vegen til Røyksund. Bl.a via Gamle Tuastadsvegen som i dag fungerer som bilfri turveg mellom Vormedal og Røyksund.

Det er kort avstand fra planområdet til busstopp i både Spannavegen og Norheimvegen. I tillegg er det busstopp innen rimelig gangavstand i Rv 873.

5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse:

ROS-analysen avdekker ikke hendelser hvor det må settes inn ekstra tiltak som resultat av alvorlige eller svært alvorlige risiko. Se ROS-analyse punkt 6.0.

5.15 Miljøkonsekvenser:

Innenfor planområdet finnes kun beitemark. Det er kun et tynt lag med skrinns jord som ligger i skråningen. Dette kvalifiserer ikke som matjord.

Masser innenfor planområde vil i hovedsak bli benyttet tilbake på eiendommen etter bygging. Skulle det bli behov for å kjøre vekk noe av det, vil det bli krav til å utarbeide en plan for bruk av evt. matjord, før det gis byggetillatelse.



5.16 Naturmangfoldloven:

Planområdet er sjekket opp mot Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nært truede arter i planområdet. Området er antatt å ikke ha viktige eller skjelne arter. Område fremstår i dag som beitemark.

Utbyggingsområdet ligger mellom og i nærheten til hager.

Fremmede plantearter kan ha spredd seg til området fra hagene. Noen av disse artene kan skade norsk flora dersom det tillates at de spres ukontrollert ved for eksempel flytting av masser.

Før igangsettingstillatelse skal området undersøkes av botanisk fagperson for å avklare om det er fremmede arter som krever spesiell håndtering for å hindre spredning.

5.17 Kulturminner:

Innenfor omsøkte planområde ligger det et automatisk fredet kulturminne i form av gravrøys, med ID 54163 – Torehaugen.

Det er funnet to røyser med steinsettinger, en kokegrop, skår av leirkar og metallfunn. Funn, struktur og oppbygging av haugen viser at det er et automatisk fredet kulturminne, jf Lov om kulturminne §2, og vi kan ut fra funn og den monumentale plassering i landskapet slå fast at det er snakk om gravrøys. Forhistoriske gravminner er lagt på svært synlige og markerte steder i landskapet, der innsyn/utsyn var en viktig faktor. Haugen har visuell kontakt med de store gravminnene på nord-Karmøy: Rehaugane, Flagghaugen, skipsgravene på BØ og Storasund osv. Fylkesrådmannen vurderer kulturminnet til å ha svært høy verneverdi.

Område oppe på høyden ved og rundt ID 54163 vil kreve regulering til hensynsone 11-8d – båndlegging etter kulturminneloven, SOSI kode H730 med formål friareal. I tillegg må det reguleres inn en sikringssone på fem meter gjennom hensynssone 11-8c – bevaring kulturminner og kulturmiljø, SOSI kode H570 med formål friareal.

Deler av reguleringsområdet (nedre del av området ned mot Stølsbakken) kan brukes til boligbygging (med restriksjoner på høyde).

5.18 Støy og luftforurensing:

Støynivået og luftkavitet er normalt for boligområder av denne typen. Det er ingen spesielle støykilder i nærheten. Den planlagte bebyggelsen med 3 stk boliger vil ikke medføre økt støynivå er vesentlig grad.

Det vil under bygging bli økt støynivå. Det vil bli gjort normale tiltak i forhold til dette.

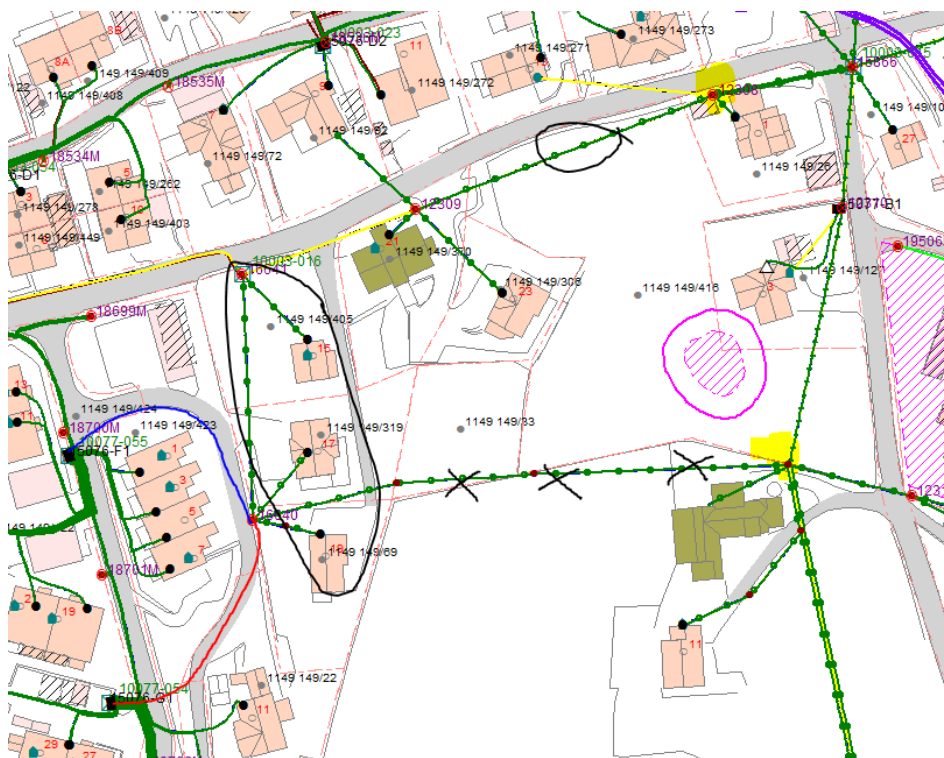
5.19 Energiforbruk:

Haugaland kraft har uttalt:

Strømforsyningen i området er av et gammelt 230V luftnett som i dag forsyner 20 enheter. Det vil ikke være anledning til å knytte mer til her uten tiltak for å frigjøre kapasitet.

Under er en skisse over hvordan dette kan evt. løses.

- *Markert i gult kan være alternative tilkoblingspunkt med jordkabel til eksisterende luftnett.*
- *3 husstander markert med sort ring avlastes mot annen kurs vest, det må graves på enten rød eller blå trase.*
 - o Luftnett sør kan så evt. rives.*
 - o Alternativt må nye tomter forsynes fra samme området.*
- *Luftnett i nord er også muligens i konflikt og må tas høyde for at kan være nødvendig å legge i bakken*
 - o Dersom dette er tilfellet vil det være naturlig å kombinere forsyning til de 3 tomtene i sammenheng med kabling av linjen.*



Arbeid ifm dette vil måtte dekkes inn fra evt. utbygger(e) som anleggsbidrag.

Fibernet er godt utbygd i det aktuelle området.

5.20 Anleggsfasen:

Boligetablering etter planen vil ikke medføre støy i anleggsfasen utover det normale for eneboligområder. Utbygging må skje i samsvar med nasjonale retningslinjer gitt i T-1442 for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen.

Stølsbakken er en vei med spesielt mye gående barn og ungdom til og fra skole. Det vil være viktig med god sikring, ved anleggsgjerde mellom veg og byggeplass.

Det skal stilles krav om riggplan i planbestemmelsen for anleggsfasen. Riggplanen skal sikre at skolebarna kan passere anleggsområdet trykt.

5.21 Kriminalitetsforebygging:

Planlagte boliger vil ligge i etablert boligområdet. Nærmiljøet er normalt trygt med nærhet til sunne og gode interesser.

Vi anser at det ikke er forhold med denne planen som gir behov for spesielle plangrep i forhold til kriminalitetsforebygging.

5.22 Folkehelse:

Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatiske sykdommer, skader eller lidelser. Bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Planens innhold vil ikke gi negative konsekvenser når det gjelder å ivareta befolkningens helse, risiko for økt kriminalitet eller sosiale helseforskjeller.

Det vil etableres gode boforhold med gangavstand til skole- og barnehage, dagligvarebutikk, idrettspark, klubb- og grendehus og rideskole. 1,5 km til Oasen kjøpesenter.

Det er gode turområder i umiddelbar nærhet både ved Vormedalsvannet og Tuastadvannet.

Det er også etablert turveg fra planområdets nærhet hele vegen til Røysund. Bl.a via Gamle Tuastadsvegen som i dag fungerer som bilfri turveg mellom Vormedal og Røysund.

Innenfor omsøkte planområde ligger det et automatisk fredet kulturminne i form av gravrøys, med ID 54163 – Torehaugen. Her er et godt utkikkspunkt ut over store området, og havet.

5.23 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

Planen regulering inn ca. 3000 m² friareal og ivaretar automatisk fredet kulturminne. Friarealet reguleres inn til offentlig formål.

Det etableres også fortau langs planområdet til Stølsbakken

Kapittel 6: ROS - analyse

6.1 Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.3 skal risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utarbeides ved all planlegging. Målet med analysen er å gi en overordnet og representativ framstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det avdekkes forhold med kritisk risiko eller sårbarhet. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreduserende tiltak.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen omfatter kun risiko- og sårbarhetsvurdering knyttet til fysiske forhold i det aktuelle planområdet.
- Det forutsettes at fremtidige byggearbeider følger relevante lover og forskrifter. Dette innbefatter sikringstiltak og lignende.

6.2 Risikomatrise

For å gi en visuell kvantifiserbar framstilling av ROS-analysen er det benyttet en risikomatrise. Reguleringsplanveilederen til Miljøverndepartementet T-1490 samt temaveileder fra DSB: Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven danner grunnlaget for analysen.

• Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn	
• Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen	
• Grønt indikerer akseptabel risiko	

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis ikke dette gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

For å komme frem til risikofaktor må en gange sannsynlighet med konsekvens. Dersom sannsynlighet er 2 og konsekvens er 4 vil risikofaktoren være 8 (gult).

Konsekvens Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig/ kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget	4	8	12	16	20

sannsynlig/ periodevis, lengre varighet					
3. Sannsynlig /flere enkeltilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

1. **Lite sannsynlig/ ingen tilfeller:** Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
2. **Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller:** Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
3. **Sannsynlig/ flere enkeltilfeller:** Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet.
4. **Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet:** Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
5. **Svært sannsynlig/ kontinuerlig:** Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området.

Vurdering av konsekvensene av uønsket hendelse er delt i:

1. **Ubetydelig/ ufarlig:** Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. **Mindre alvorlig/ en viss fare:** Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. **Betydelig/ kritisk:** Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
4. **Alvorlig/ farlig:** (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
5. **Svært alvorlig/ katastrofalt:** Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.
- 6.

6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Betydelig/kritisk		Ingen ytterligere tiltak nødvendig
6. Radongass	Tiltak	Sannsynlig	Betydelig/kritisk		Vanlig behandling av radon i henhold til gjeldende forskrifter.
7. Vind	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Ubetydelig		Forskriftsmessig bygg håndterer vind.
8 Nedbør	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Ubetydelig		Forskriftsmessig bygg håndterer nedbør.
9. Overvann	Tiltak	Mindre sannsynlig	Mindre alvorlig		Teknisk plan vil bli utarbeidet. Også med løsning på overvann.
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Betydelig/kritisk		Ikke registrert sårbar flora
14. Sårbar fauna	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Betydelig/kritisk		Ikke registrert sårbar fauna
18. Automatisk fredet kulturminne	Tiltak	Mindre sannsynlig	Betydelig/kritisk		Automatisk fredet kulturminne: ID 54163, ligger innenfor planområdet. Tilbakemelding fra Fylkesrådmannens kulturavdeling etterkommes.
20. Kulturlandskap	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Ubetydelig		Planen berører kulturlandskap: Beitemark.
21. Viktige landbruksområder	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Ubetydelig		Beitemark.

Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei	Tiltak	Sannsynlig	Mindre alvorlig		Eventuell skade på veien under bygging vil bli fikset opp og veien tilbakeført til opprinnelig stand.
29. Energiforsyning	Ingen tiltak	Sannsynlig	Ubetydelig		Dialog med Haugaland kraft er gjennomført. Vanlig tilkobling.
30. Telekommunikasjon	Ingen tiltak	Sannsynlig	Ubetydelig		Ok.
31. Vannforsyning	Ingen tiltak	Sannsynlig	Ubetydelig		Kommunal tilkobling. Teknisk plan vil bli utarbeidet.
32. Avløpsanlegg	Ingen tiltak	Sannsynlig	Ubetydelig		Kommunal tilkobling. Teknisk plan vil bli utarbeidet.
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
39. Støy, støv, lukt	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Mindre alvorlig		Ingen spesielle forhold utover det som er vanlig i eneboligområde. Tiltak ikke nødvendig.
40. Sterkt/forstyrrende lys	Ingen tiltak	Lite sannsynlig	Mindre alvorlig		Ingen spesielle forhold utover det som er vanlig i eneboligområde. Tiltak ikke nødvendig.
53. Ulykke i av- påkjørsler	Tiltak	Mindre sannsynlig	Svært alvorlig		Etablere sikker avkjørsel. Oversiktlig med ryddige siktsoner.
54. Ulykke med gående/syklende	Tiltak	Mindre sannsynlig	Svært alvorlig		Det etableres fortau langs hele planens grense om Stølsbakken.

Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Tiltak	Lite sannsynlig	Betydelig/kritisk		Beredskapsplan. HMS rutiner
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/gjennomføring	Tiltak	Lite sannsynlig	Betydelig/kritisk		Avsperring av anleggsområdet. Planlegging og avdempende tiltak i forhold til støy og uro i anleggsperioden.

6.4 Konklusjon

ROS-analysen avdekker ikke hendelser hvor det må settes inn ekstra tiltak som resultat av alvorlige eller svært alvorlige risiko.

Kapittel 7: Høringsuttalelser og merknader



Fylkesmannen i Rogaland

Vår dato:

18.12.2020

Vår ref:

2018/3524

Deres dato:

03.12.2020

Deres ref:

Holon arkitektur as
Torggt. 10, postboks 426
5501 HAUGESUND
Att. Øystein Liseth

Kontakt saksbehandler
Tina Eltervåg, 51568789

Uttale - varsel om oppstart av detaljregulering for Stølsbakken, 149/416 Karmøy

Vi viser til brev datert 03.12.2020.

Bakgrunn

Saken gjelder varsel om oppstart av plan Stølsbakken gnr/bnr 149/416 i Karmøy kommune. Hensikten med planarbeidet er å skille ut tre tomter i nordre del av eiendommen for oppføring av bolig. Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanen.

Vår vurdering

Vi forutsetter at planen utarbeides i tråd med gjeldene kommuneplan og Regionalplan for areal og transport på Haugalandet, blant annet med tanke på boligtetthet og leke- og uteoppholdsareal. Eiendommen har en sentral plassering med tanke på nærheten til områdesenteret Norheim. I tillegg er eiendommen klassifisert som overflatedyrka jord. Dette tilsier at det må tilstrebes en høy utnyttelse. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen må også legges til grunn.

Natur

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

Klimatilpasning

Vi oppfordrer til bruk av naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort. Dette følger av kapittel 4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag, avsnitt ti i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.

Massehåndtering

For all massehåndtering bør ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges. Vi viser til kapittel 8 Retningslinjer for massehåndtering i Regionalplan for massehåndtering Jæren for veiledning. Selv om denne planen ikke har direkte virkning for Karmøy kommune, har føringene knyttet til massehåndteringen overføringsverdi også til Haugalandet.

E-postadresse:
fmropost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 59
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44

Telefon: 51 56 87 00
www.fylkesmannen.no/ro
Org.nr. 974 763 230

HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Deres referanse:
8660-
Dato: **16.12.2020**
Saksnr.: **2020/74237**
Dok.nr.: **5**
Saksbehandler:
Hanne Tveter Åmdal

Karmøy kommune - gnr 149 bnr 416 - detaljregulering – Stølsbakken – merknader til varsel om oppstart

Vi viser til varsel om oppstart med detaljregulering for Stølsbakken i Karmøy. Hensikten med planarbeidet er å skille ut tre tomter i nordre del av eiendommen for oppføring av bolig.

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.

Vi gjør oppmerksom på at det vil komme et eget brev fra kulturavdelingen.

Hilsen
Knut Thorkildsen Slettebak
seniorrådgiver

Hanne Tveter Åmdal
rådgiver

Kopi til:
FYLKESMANNEN I ROGALAND

Dette dokumentet er elektronisk godkjent. Oppgi vårt saksnr når du svarer på brevet.

Besøksadresse

Arkitekt Eckhoffs gate 1
Stavanger

Postadresse

Postboks 130 sentrum
4001 Stavanger

T 51 51 66 00
E firmapost@rogfk.no
Org.nr. 971045698

www.rogfk.no

HOLON ARKITEKTUR AS
Kanalveien 11
5068 BERGEN

Dykkar referanse:
8660-
Dato: **08.01.2021**
Saksnr.: **2020/74237**
Dok.nr.: **4**
Saksbehandlar:
Angunn Skeiseid

Karmøy kommune - gnr 149 bnr 416 - detaljregulering – Stølsbakken - Varsel om oppstart - fråsegn vedrørende kulturminne

Fylkesrådmannen viser til varsel om oppstart om detaljregulering for Stølsbakken, gnr 149 bnr 416 i Karmøy kommune.

Føremålet med planen er å skilje ut tre tomter i nordre del av eigedommen for oppføring av bustader, evt med utleigedel, i samsvar med den gjeldande kommuneplanen for Karmøy kommune.

Fylkesrådmannen har vurdert oppstartsvarselet som sektormyndigheit innanfor kulturminnevern. Innanfor omsøkt planområde ligg det eit automatisk freda kulturminne med ID 54163 og i tidlegare uttalar til denne planen har det springande punktet vore graden av utilbørleg skjemming av Torehaugen, jf lov om kulturminne §3.

Planarbeidet i dette området har pågått over fleire år og det har vore fleire møte mellom partane. Fylkesrådmannen vil berømme forslagsstillar som i dette planforslaget har imøtegått fylkesrådmannens merknader i tidlegare uttaler til planen (til dømes brev datert 11.03.2019).

Fylkesrådmannen – her ved seksjon for kulturarv - har tidlegare uttalt at ein ikkje vil kunne akseptere utbygging som vil ha ein utilbørleg skjemmaende verknad på det automatisk freda kulturminnet, jf. Lov om kulturminne §3. Fylkesrådmannen stiller seg positiv til planforslaget og føremålet, slik det er lagt fram nå.

Fylkesrådmannen meiner at den nordre delen av planområdet, området som grensar ned til Stølsbakken kan brukast til bustadbygging - med restriksjonar på høgde. Ein kan eksempelvis bygge to etasjar over terreng dersom flatt tak eller 1,5 etasjar over terreng dersom mønetak med takopplett. Det er altså begrensingar på høgde som er avgjerande her, for ikkje å konkurrere med gravhaugen på toppen i den søraustre delen av planområdet.

Omsynssonar

Det automatisk freda kulturminnet med ID 54163 med sikringssone på 5 meter må leggst

Besøksadresse
Arkitekt Eckhoffs gate 1
Stavanger

Postadresse
Postboks 130 sentrum
4001
Stavanger

T 51 51 66 00
E firmapost@rogfk.no
Org.nr. 971045698

www.rogfk.no

Emne: RE: VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING STØLSBAKKEN
Dato: tirsdag 12. januar 2021 21:57:52 sentraleuropeisk normaltid
Fra: Cecilie Tellefsen
Til: Øystein Liseth
Kopi: estyve@hotmail.com
Vedlegg: image001.png, image002.jpg

Takk for tilbakemelding og tilsendte tegninger Øystein.

Vi ønsker å komme med følgende innspill vedrørende detaljregulering av eiendom 149/416. Innspillene gjelder for tomtene som skal skilles ut grensende mot Stølsbakken.

- 1) Boligenes mønehøyder blir regulert med kotehøyder som følger eksisterende terreng, dvs. synkende fra øst til vest.
- 2) Ingen oppbygning av terreng langs Stølsbakken. I den betydning at bunn grunnmur for bolig/bygg følger samme kotehøyde som vegen Stølsbakken. Grunnmur vil da være delvis nedgravd og kan bedre innlemmes i eksisterende terreng.

Vi setter pris på om dette blir hensynstatt.

Mvh

Cecilie Tellefsen og Eirik Styve

8.1 Kommentarer til merkandene:

Fylkesmannen i Rogaland

Alle innspill legges til grunn for utforming av planforslaget.

ATP:

Vi foreslår en liten reduksjon i forhold til krav til boligtetthet.

I utgangspunktet skal tilhørende fellesareal også være med i beregningen av tetthet. I dette tilfellet er det et forholdsvis stort areal som er avsatt til friområde. Det finnes et automatisk fredet kulturminne her. Det var i tidligere forslag ønske om langt større utnyttelse av eiendommen. Dette ble imidlertid stoppet av fylkesmannen, pga. kulturminne. Og det ble anbefalt kun utbygging det areal som nå benyttes.

Da mener vi det vil være feil og kreve at dette arealet tas med i beregning av tetthet. Det er heller ikke ønskelig med terrenginngrep eller etablering av lekeapparater inne på dette arealet.

Om en da tar utgangspunkt i det gule arealet i planforslaget, blir kravet etter ATP sin regnemåte 3,5 (4) boliger.

Det er høydeforskjell på ca 10 meter fra innkjøring til eiendommene, opp til kulturminne.

Dette har vi løst ved at deler av 1 etg legges inn i terreng. Da vil en kunne gå rett ut fra 2 etg til terreng i nord og videre ut i friområdet. Det er sterkt ønskelig og unngå store skjæringer i terrenget. Skal en etablere en tomannsbolig på en av tomtene, vil en være avhengig av store skjæringer og høye forstøtningsmurer for å få dette til. Dette er ikke ønskelig mot kulturminnet. Og vil heller ikke være god tilpassing til terreng.

Vi velger da å runde 3,5 ned og foreslå 3 boligtomter, og mener dette totalt sett er den rette utnyttelsen av aktuelle området.

Natur:

Planområdet er sjekket opp mot Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nært truede arter i planområdet. Området er antatt å ikke ha viktige eller skjelne arter. Område fremstår i dag som beitemark.

Utbyggingsområdet ligger mellom og i nærheten til hager.

Fremmede plantearter kan ha spredd seg til området fra hagene. Noen av disse artene kan skade norsk flora dersom det tillates at de spres ukontrollert ved for eksempel flytting av masser.

Før igangsettingstillatelse skal området undersøkes av botanisk fagperson for å avklare om det er fremmede arter som krever spesiell håndtering for å hindre spredning.

Klimatilpasning:

Det benyttes naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Massehåndtering:

Innspill tas til med i videre planlegging.

Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen:

Alle innspill legges til grunn for utforming av planforslaget.

ATP:

Vi foreslår en liten reduksjon i forhold til krav til boligtetthet.

I utgangspunktet skal tilhørende fellesareal også være med i beregningen av tetthet. I dette tilfellet er det et forholdsvis stort areal som er avsatt til friområde. Det finnes et automatisk fredet kulturminne her. Det var i tidligere forslag ønske om langt større utnyttelse av eiendommen. Dette ble imidlertid stoppet av fylkesmannen, pga. kulturminne. Og det ble anbefalt kun utbygging det areal som nå benyttes.

Da mener vi det vil være feil og kreve at dette arealet tas med i beregning av tetthet. Det er heller ikke ønskelig med terrenginngrep eller etablering av lekeapparater inne på dette arealet.

Om en da tar utgangspunkt i det gule arealet i planforslaget, blir kravet etter ATP sin regnemåte 3,5 (4) boliger.

Det er høydeforskjell på ca 10 meter fra innkjøring til eiendommene, opp til kulturminne. Dette har vi løst ved at deler av 1 etg legges inn i terreng. Da vil en kunne gå rett ut fra 2 etg til terreng i nord og videre ut i friområdet. Det er sterkt ønskelig og unngå store skjæringer i terrenget. Skal en etablere en tomannsbolig på en av tomtene, vil en være avhengig av store skjæringer og høye forstøtningsmurer for å få dette til. Dette er ikke ønskelig mot kulturminnet. Og vil heller ikke være god tilpassing til terreng.

Vi velger da å runde 3,5 ned og foreslå 3 boligtomter, og mener dette totalt sett er den rette utnyttelsen av aktuelle området.

Rogaland fylkeskommune, Kulturavdelingen:

Alle innspill legges til grunn for utforming av planforslaget.

Tidligere ønske om å regulere mindre område for bolig er etterkommet i dette forslaget.

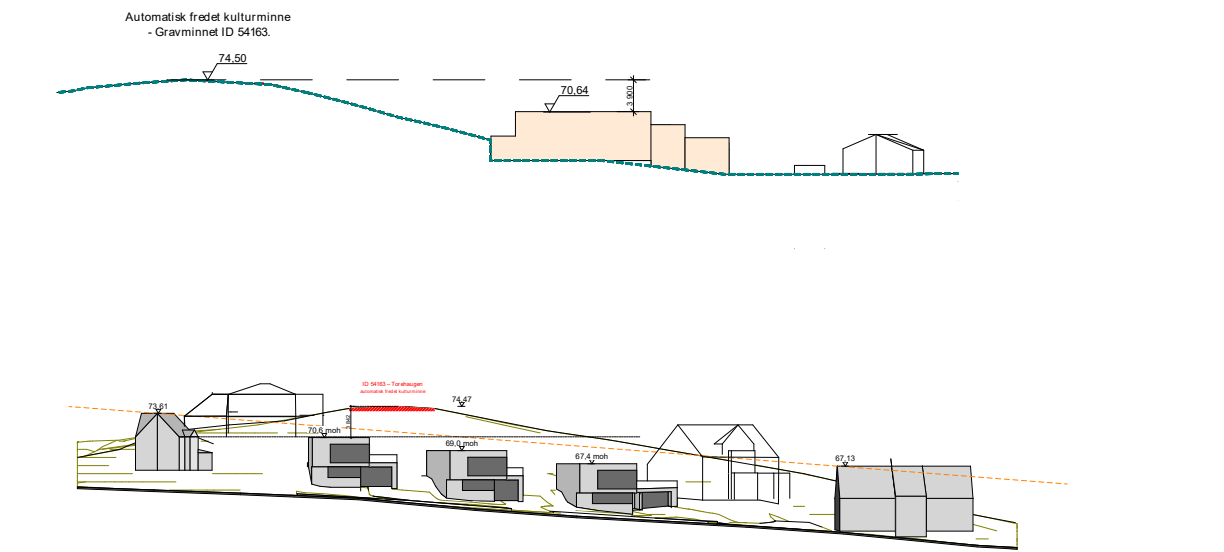
Cecilie Tellefsen og Eirik Styve:

Ansvarlig arkitekt har vurdert høydeplassering grundig, både i forhold til automatisk fredet kulturminne og omkringliggende bebyggelse. Vi har kommet frem til følgende forslag til høydebestemmelser, som vi mener er rimelige:

Det tillates bygging i to etasjer over terreng med flatt tak. Det tillates også andre takformer, men samlet bebyggelse inkl. parapet må ligge under maksimal byggehøyde angitt på plankart.

Det tillates enkle tekniske innretninger, som pipe, lufteventil, osv.. over denne høyde.

Høydebegrensning for de enkelte tomtene settes til: Tomt 1 kote 67,4 – Tomt 2 kote 69,0 – Tomt 3 kote 70,6.



Kapittel 9: Vedlegg

- ROS-analyse
- Skisse til teknisk plan
- Sol/skyggediagram
- Oppriss
- Illustrasjoner