

ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR STEINARSKOGEN

PLAN NR. 2034-1

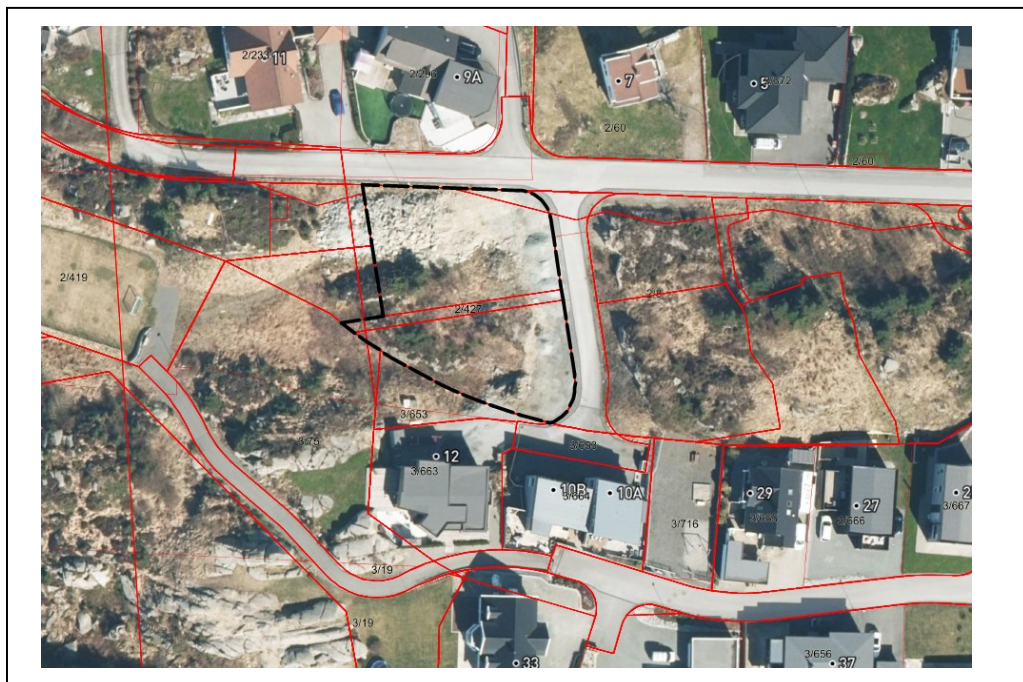
KARMØY KOMMUNE.

JUNI 2022

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr. 2/427

1. SAMMENDRAG

I forbindelse med utbygging på gnr/bnr. 2/427 ønskes det å gjøre endringer fra eksisterende plan. Utbygger ønsker å bygge lavblokk. Endringen gjelder en felles gangveg som er regulert fra øst til vest på tomte. Utbygger ønsker å beholde gangvegen på bakkeplan, men å bygge leiligheter i 2 og 3 etasje over gangvegen. I endringen tas formålet gangveg ut av planen og hele Gnr/bnr. 2/427 reguleres til blokkbebyggelse/konsentrert boligbebyggelse. Det tilføres en ny bestemmelse for å sikre en gangforbindelse gjennom området.



Skisse – eksisterende situasjon med stiple planavgrensning.

kontor- og post adresse

telefoner

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22
MVA
5570 Aksdal

+47 52 71 48 10

post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank

NO 989 205 781

5081.05.84618

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for leilighetsbygg.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Steinarskogen Eiendom AS

Plankonsulent: Vinkel Arkitekter AS v/ ark. Johanne Lomheim

Eiendoms - og eierforhold: Gnr. 2 /Bnr. 427 - Steinarskogen Eiendom AS

2.3 Krav om konsekvensutredning

Karmøy kommune har som ansvarlig myndighet vurdert at planforslaget ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning siden planen i hovedsak er i samsvar med eksisterende plan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Oppstartsmøte

- Det ble avholdt oppstartsmøte i forbindelse med denne endringen 02.06.22.

Medvirkning

- Forslag til endring er forelagt berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som berøres av endringen og andre berørte.
- Forslag til endring er varslet på kommunen sin nettside.
- Frist for kommentarer/ merknad var 06.07.22.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

Karmøy kommuneplan for 2014-2023, arealdel og bestemmelser.

Naturmangfoldsloven

Fylkesdelplan for universell utforming

Regional plan for areal og transport på Haugalandet

Karmøy kommune sin veileder for folkehelse.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

PLAN NR. 2034 – Bebyggelsesplan for Steinarskogen

4.3 Tilgrensende planer

PLAN NR. 219 – Reguleringsplan for Steinarskogen

PLAN NR. 214 – Reguleringsplan for Skuteberg (Vea nord II)

PLAN NR. 2101- Detaljregulering for Steinarsjøen.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger vest i kommunen og er en eiendom regulert til blokkbebyggelse/konsentrert boligbebyggelse felles gangveg.



og

Kartutsnitt fra kart.gulesider.no

kontor- og post adresse

telefoner

e-post

Eikeskogvegen 22
MVA
5570 Aksdal

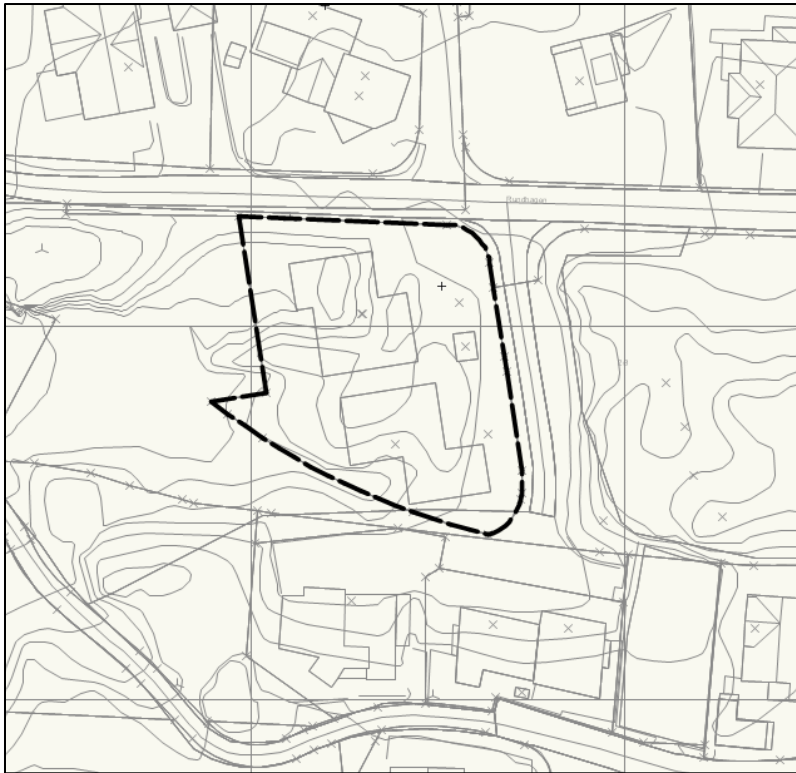
+47 52 71 48 10

post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank

NO 989 205 781

5081.05.84618



Varslet planavgrensning.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er det samme som Gnr/bnr. 2/427 og har en størrelse på 1243,8 m².

I kommuneplanen ligger tomten helt vest i et stort område som er avsatt til boligbebyggelse. Like vest for tomten starter friområder. Friområdet strekker seg nordover og sørover langs sjøen.

I reguleringsplanen er det på gnr/bnr 2/427 regulert inn en gangveg i øst-vestlig retning. Gnr/bnr 2/427 er ellers regulert til blokkbebyggelse/konsentrert boligbebyggelse. Friområdene i vest og sør for tomten er regulert til friluftsområder. I vest er noe regulert til anlegg for idrett og sport. Nord og øst for tomten ligger det vegstruktur.

5.3 Stedets karakter

Boligområdene som grenser til planområdet består av eneboliger, tomannsboliger og småhus i rekker. Bygningenes høyder ligger rett under 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Mot vest grenser tomta til et større friområde som går langs med sjøen. Det er 110 meter til sjøen. Sjøkanten er noe utbygget.

Eiendommen er i dag overgrodd naturtomt med noen fyllmasser i nordøst. Terrenget på tomta er kupert, med en dalformasjon mot vest.

5.4 Naturverdier

Naturbase er sjekket. Det er ikke registrert naturverdier innenfor eller i direkte tilknytning til planområdet i forhold til biomangfold eller plante- og dyreliv.

Ved befaring på tomta og området er det registrert stor utbredelse av parkslirekne. I fremmedartslista er parslirekne kategorisert med svært stor risiko.

5.5 Trafikkforhold

Eiendommen ligger til kjørevege uten fortau og har en adkomst via eksisterende boliggate. All trafikk kommer fra øst og inn ved nordøstlige hjørne av tomta. Langs østre tomtengrense går vegen til to eneboliger. Langs vegen i nord går vegen videre til 6 boligenheter og ca. 8 naust/fritidsboliger. Det er generelt lite biltrafikk i området.

5.6 Folkehelseperspektiv / Barns interesser

I friluftsområdet vest for tomta ligger ei balløkke. Boligtomten har nær tilgang til natur. Balløkka ser ut til å være en samlingsplass, selv om det ikke ligger til rette for andre aktiviteter rundt denne.

Sør for tomta går det en gangveg til balløkka. Over tomta og nord for tomta går det barnetåkk fra bilvegen og til balløkka. Selve tomta ser ut til å være for overgrodd til å bli brukt til noe mer enn gjennomgang. Det ligger to opparbeidede lekeplasser, og et areal som er regulert til lekeplass innenfor en radius på 50 meter.

Det er 120 meter til nærmeste barnehage og 800 meter til sentrumsområde med blant annet skole, butikk og kirke. Planens beliggenhet fremmer sykling og gange.

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 MVA 5570 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank 5081.05.84618	NO 989 205 781



Ortofoto av området. Tomta er markert med svart. Balløkk ligger vest for tomte. Turveier er markert med orange farge, og barnetråkk/stier med turkis farge.

Universell tilgjengelighet:

På opparbeidede veger nord og vest for tomte er det fast dekke og relativt flatt. Gangvegen (i enden av Steinarskogen) i sør er det en del stigning på. Den nordligste turvegen er regulert til gangveg og er i dag opparbeida som anleggsvei. Fra asfaltert veg og ned til barnetråkket er det en del stigning. Friområdet er ikke universelt utformet.

Tilgjengeligheten inne på selve eiendommen er minimal i form av at området er uten fast dekke og overgrodd. Fra øvre nivå på tomte og ned til balløkket er det en høydeforskjell på 5 meter.

kontor- og post adresse

telefoner

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22
MVA
5570 Aksdal

+47 52 71 48 10

post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank

NO 989 205 781

5081.05.84618

6.3 Estetikk og stedsutvikling

Ved utforming av tiltaket er det lagt vekt på at bygningsmassen skal gjenspeile noe av småhusbebyggelsen i området både i volum og materialvalg. Bebyggelsen er derfor oppdelt ved bruk av flere kledningsmaterialer for å markere skala fra eksisterende bebyggelse.



Ny bebyggelse vil i høyde og volum være tilpasset omgivelser og eksisterende bebyggelse. Tiltakenes plassering bidrar til at tiltaket vil være lite dominerende i omgivelsene.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Bygget får en lukket og stram bakside mot parkering og kommunikasjonsareal og en åpnere side mot utsikt, sol og havet. Hver leilighet har både kontakt med utsikt og havet mot vest og mot kommunikasjonsareal og adkomst i øst. Alle leilighetene har overbygde altaner og mulighet for innglassing. Mot vest har alle leilighetene vinduer fra golv til tak og det er lagt vekt på å ha noe vindusflate uten altan foran for å optimalisere utsikt fra leilighetene. Regulert gangveg løses som gjennomgang i bygningskroppen og gir tilkomst til friområdene vest for bygget og stiforbindelser ned til balløkke og sjøen. En tilpasning av gangvegen i terrenget vil ikke gi stigningsforhold som tilfredsstiller kravene til universell utforming. Det etableres heis i prosjektet slik at universell tilkomst sikres leilighetene.

6.5 Avkjørsel

Bygget har adkomst fra regulert felles gårdsplass / Rundhagen i hht. plan.

Tiltaket har to innkjørsler fra gårdsplass. Frisikt er ivaretatt.

6.6 Uteoppholdsareal

Boenhetene har private solrike altaner/terrasser mot vest. I tillegg har leilighetene i 1. etasje et hageareal i forkant av terrassen. Uteplass tilfredsstiller krav til solforhold.

7 Virkninger/konsekvenser av planendrings-forslaget

7.1 Overordnede planer

Tiltaket forholder seg til overordnede planer.

7.2 Estetikk og stedsutvikling

Reguleringsendringen åpner for en bedre utnyttelse av tomten. Ved å samle bebyggelsen og bygge i 2. og 3. etasje over gangvegen kan en samle bygningsstrukturen.

7.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Eiendommen er en del av et eksisterende bomiljø og vil gi en fortetning av boliger i området. Utbyggingen er i tråd med reguleringsplanen og overordnede planer.

7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Forslaget til endring endrer ikke planens hensikt og forholdet til naturmangfold. Ved befarings ble det registrert parslierekne. Planendringen påvirkes ikke om planten er der eller ikke. Parkslirekne omtales mer i ROS-analysen.

7.5 Trafikkforhold/trafikksikkerhet

Forslag til endring vil ikke bidra til at eksisterende veger blir endret. Forslaget vil heller ikke tilføre uønskede situasjoner i form av møte mellom myke og harde trafikanter utover det som allerede er situasjonen i dag.

7.6 Uteområder

Endringen vil ikke påvirke private uteoppholdsarealer på eiendommen. Opprettholdelse av gangforbindelse mellom øst og vest vil gi mindre endringer i etablerte gangforbindelser mellom gårdsplass og friområde.

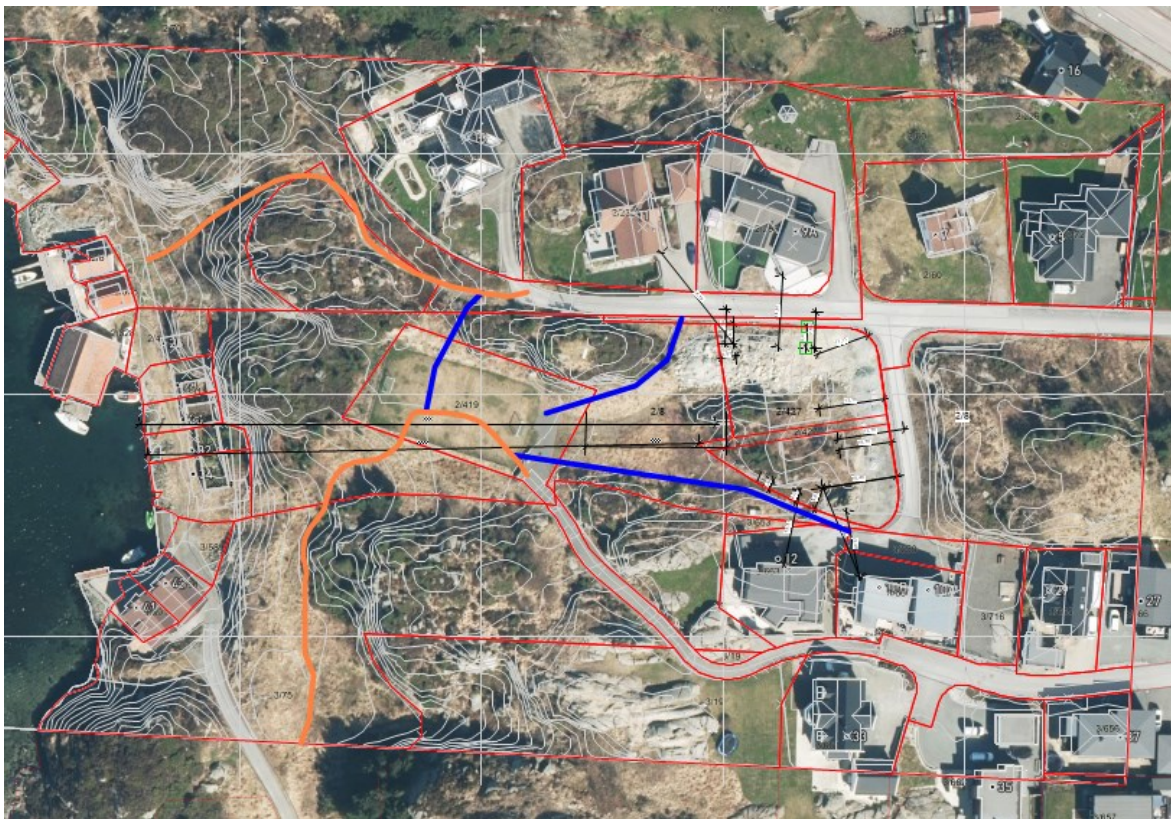
7.7 Folkehelseperspektiv / Barns interesser

Tomta vil bli mer tilgjengelig og tilrettelagt for bruk og opphold etter utbygging. Boligenes beliggenhet fremmer gåing og sykling framfor kjøring.

For menneskene som bruker dette området er forbindelsen mellom friområdet i vest og bebyggelsen i øst viktig. Et utbygget Gnr/bnr 2/427 vil ligge på høyde med bilvegen nord og øst for tomten. Friområdet vest for tomten ligger 5 meter lavere enn bygningene. En forbindelse langs den regulerte gangvegen og over i friområdet vil ikke kunne tilfredsstille kravene til universell utforming i forhold til stigning.

Det er regulert vegareal eller friområde/friluftsområder på alle sider av tomten. Både friområder og veger er arealer som er tilgjengelig for alle. Både sør for tomten og nord for tomten ligger terrenget bedre til rette for å lage gode forbindelser mellom friluftsområdene i vest og boligområdene i øst.

Planendringen legger fremdeles opp til at barnetråkket over tomten ivaretas med gangforbindelse over eiendommen, men denne tilrettelegges ikke for universell tilgjengelighet.



Ortofoto av området: Sti/gangveg i friområde markert med orange. Blå strek viser logiske forbindelser mellom vegarealer/boligområder i øst og friområdet i vest.

kontor- og post adresse	telefoner	e-post	bankforbindelse	foretaksregistrert
Eikeskogvegen 22 MVA 5570 Aksdal	+47 52 71 48 10	post@vinkel-arkitekter.no	Den Norske Bank 5081.05.84618	NO 989 205 781

8 Innkomne innspill

8.1 Merknader / innspill

Innkomne merknader/innspill til varsel om oppstart.

Innkomne merknader/innspill følger som eget vedlegg 5.

- | | | |
|---|------------|-------------|
| 1. Tore Andre Mikkelsen, Rundevegen 12 | 26.06.2022 | vedlegg 5.1 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 05.07.2022 | |
| vedlegg 5.2 | | |
| 3. Statens vegvesen, transport og samfunn | 06.07.2022 | vedlegg 5.3 |

Sammendrag av merknad/innspill med kommentarer fra forslagsstiller

	Avsender	Merknad/innspill	Kommentar
1	Tore Andre Mikkelsen, nabo i Rundevegen 12	- Reagere på byggehøyden. - Lurer på hvorfor det kan bygges 9 meter høyt på denne tomten, når han måtte forholde seg til strenge regler når han bygget sitt hus.	- Det er forskjellige reguleringsplaner som gjelder for Steinersjøen Panorama og Rundevegen 12. Klagen er ikke relevant i forhold til varselet. - Rundevegen 12 hører til reg.plan nr. 219, byggeområde 9. Her er maks byggehøyde kote 26,5. Steinersjøen Panorama kan ha gesimshøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Byggehøyden er etter planen på kote 29,3.
2	Statsforvalteren i Rogaland	Ingen merknader	
3	Statens vegvesen	- Siden det er registrert barnetråkk over eiendommen bør det vises gangforbindelse i plankartet. - Avkjørsel til eiendommen bør	Punkt 7.7 over viser andre barnetråkk/sti-muligheter i umiddelbar næret. I tillegg er gangforbindelsen sin funksjon på tomta ivaretatt i

		vises i reguleringsplan og ha med siktsone.	bestemmelse og illustrasjon. ▪ Avkjørsel til egen eiendom er del av byggesaken og vil bli vist der.
--	--	---	--

kontor- og post adresse

telefoner

e-post

bankforbindelse

foretaksregistrert

Eikeskogvegen 22
MVA
5570 Aksdal

+47 52 71 48 10

post@vinkel-arkitekter.no

Den Norske Bank
5081.05.84618

NO 989 205 781