

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Øygardsvegen, Ytre Eide

2011-07-22 Oppdragsnr.: 5111295



Rev. 0	Dato: 22.7.2011	Beskrivelse: for behandling til Karmøy Kommune	Utarbeidet sahov/mbvik	Fagkontroll mbvik/pso	Godkjent pso
--------	--------------------	---	---------------------------	--------------------------	-----------------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Innledning	6
1.1	Saken gjelder	6
1.2	Premisser for planarbeidet	6
1.3	Målsetninger med planarbeidet	6
2	Tidligere planer	8
2.1	fylkesdelplan for haugalandet	8
2.2	Kommuneplan for karmøy	9
2.3	Tilgrensende reguleringsplan for asalheim	10
3	Beskrivelse av planområdet	12
3.1	Beliggenhet og avgrensing	12
3.2	Eiendomsforhold	13
3.3	Eksisterende bebyggelse	13
3.4	Topografi	13
3.5	grunnforhold	15
3.6	Vegetasjon og markslag	15
3.7	visuelle kvaliteter	16
3.8	Sol-/skyggeforhold, vind og klima	18
3.9	Kulturminner og fornminner	18
3.10	Offentlig og privat service	20
3.11	Vei og trafikkforhold	20
3.12	Barns oppveksts vilkår	21
3.13	Friområder/friluftsliv i nærmiljø	21
3.14	Kommunalteknisk infrastruktur	21
4	Beskrivelse av planforslaget	24
4.1	Bærende ide	24
4.2	Reguleringsformål; størrelse og oversikt	25
4.3	Byggeformål	26
4.4	grønnstruktur og lekeområder	29
4.5	Adkomst og Trafikkarealer	29
4.6	Barn og unges interesser	30
4.7	Sol-/skyggeforhold	31
4.8	Parkering	31
4.9	Vann og avløp	31
4.10	Støy(tiltak)	32
4.11	Bruk/bevaring av kulturminner	32
4.12	Avfallshåndtering	32
4.13	Områder for k. tekniske anlegg, el-forsyning etc.	33

4.14	Risiko og sårbarhet	33
5	Informasjon og medvirkning	38
5.1	Generelt	38
5.2	Innkommne merknader og uttalelser fra offentlige myndigheter	38
5.3	Innkommne merknader og uttalelser fra privatpersoner/organisasjoner	39
5.4	Vurdering av innkommne merknader og uttalelser	39
6	Forslagsstiller oppsummerende kommentar	41
7	Vedlegg	43
7.1	R01 planforslag datert 22.7. 2011	43
7.2	RD02 planbestemmelser datert 22.7.2011	43
7.3	A01 illustrasjonsplan – bebyggelse, datert 22.7.2011	43
7.4	a02 3d-illustrasjon, datert 22.7.2011	43
7.5	A03 skisseløsning va, datert 22.7.2011	43
7.6	Berg Knutsen AS, Beregning av trafikkstøy, Øygardsvegen i Midtre Eide - Kamøy kommune, 10.05.2010.	43
7.7	ROS-analyse, datert 21. juli 2011, norconsult aS	43

1 Innledning

1.1 SAKEN GJELDER

Norconsult AS fremmer på vegne av Stange Tre & Boligservice planforslag til detaljregulering for Øygardsvegen, Ytre Eide. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 69, bnr. 1 samt flere mindre eiendommer. Planområdet begrenses av Øygardsvegen i vest, Sundvegen i nord og eiendomsgrense i øst og sør.

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeider 9. april 2010 for eiendommen gnr. 69, bnr. 1. Kommunen har vurdert det slik at tiltaket ikke er konsekvensutredningspliktig.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel.

Karmøy kommune har laget et forslag til områdeplan for Asalheim som grenser inntil planområde for Øygårdsvegen i nordøst, øst og sør. Det er et viktig moment i planarbeidet å koordinere forslag til detaljreguleringsplan for Øygardsvegen med forslag til områdereguleringsplan for Asalheim.

1.2 PREMISSER FOR PLANARBEIDET

Det ble avholdt et oppstartmøte med Karmøy kommune den 16. mars 2010. Avgrensningen for planen ble fastlagt i dette møtet, og ble etter kommunens ønske lagt lenger sør fram til grensene for gnr. 69/5, 69/35 og 69/20. BoligPartner AS varslet oppstart av reguleringsarbeider for Øygardsvegen den 9. april 2010 for eiendommen gnr. 69, bnr. 1. BoligPartner utarbeidet et foreløpig utkast til områdereguleringsplan, datert 28. september 2010. I april 2011 engasjerte Stange Tre & Boligservice Norconsult AS til å ferdigstille forslag til detaljreguleringsplan for Øygardsvegen.

1.3 MÅLSETNINGER MED PLANARBEIDET

Hovedmålene for planarbeidet er:

- Tilrettelegging for boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel
- Ivareta tetthetsnorm med 2 boliger pr. daa i henhold til fylkesdelplanen
- Tilrettelegge for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse samt eneboliger
- Sikre god landskapstilpasning av bebyggelse, veier og andre fysiske inngrep
- Sikre gode bokvaliteter i form av sol, utsikt, gode private og offentlige uteområder, god tilgjengelighet m.m.
- Tilrettelegging for etablering av grønnstruktur
- Bevare verdifullt kulturlandskap og kulturminner
- Tilrettelegge for universell utforming

2 Tidligere planer

Ulike nasjonale, regionale og kommunale planer og retningslinjer har betydning for reguleringsplan for Øygardsvegen. De vesentligste tidligere planene er Fylkesdelplan for areal og transport på Haugalandet og kommuneplanen for Karmøy, 2008-2019.

Det er ingen egengodkjente reguleringsplaner i området. Karmøy kommune har utarbeidet forslag til områdereguleringsplan for Asalheim, som er under behandling i Karmøy kommune jfr. kap. 2.3. Forslag til områdereguleringsplan for Asalheim omfatter også deler av gjeldende planområde for detaljreguleringsplan for Øygardsvegen.

2.1 FYLKESDELPLAN FOR HAUGALANDET

Karmøy kommune omfattes av "Fylkesdelplan for areal og transport på Haugalandet" som er utarbeidet av Rogaland fylkeskommune. Gjeldende planområdet er vist som godkjent planlagte boligareal i eksisterende tettsted. Nord for planområdet er det vist et større område som friluftsområde med spesiell status (utover LNF), og nordvest for planområdet er det vist et område som grøntstruktur med høy prioritert landbruks og/eller kulturverneverdier.



Figur 1: Utsnitt av fylkesdelplan for Haugalandet.

Tetthetsnorm:

4.2.1 For sentre (pkt.6) og hovedtrasé for kollektivtrafikken (jfr. Pkt 3.1.1.) legges følgende normer til grunn:

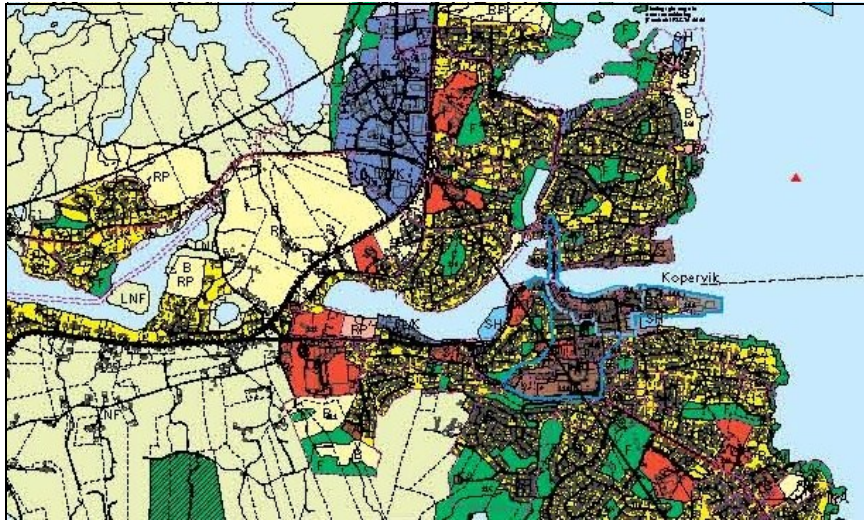
- Minimum 2 bol/daa innenfor 500 m fra mindre kommunesentre og kommunedelsentre

Figur 2: Utdrag av normer for gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder og i byfornyelsesområder, fylkesdelplan for Haugalandet

I henhold til tetthetsnormen i pkt. 4.2.1 er det krav om minimum 2 boliger pr. daa innenfor gjeldende planområde.

2.2 KOMMUNEPLAN FOR KARMØY

Karmøy kommunestyre vedtok i møte 17.06.07 kommuneplan for Karmøy for perioden 2008 – 2019. jfr. plan- og bygningslovens § 20-5. Gjeldende planområdet er i kommuneplanen vist som byggeområde – boligområder, planlagte. I henhold til pkt. 1 i bestemmelsene til kommuneplanen er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.



Figur 3: Utsnitt av kommuneplan for Karmøy kommune

Bestemmelser for kommuneplan:

PLANKRAV. (Bestemmelse til § 20-4, 2.ledd – bokstav a).

1. Innenfor arealer merket RP på plankartet, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84 og 93 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

BESTEMMELSER OM GJENNOMSNITTLIG TETTHET I NYE UTBYGGINGSOMRÅDER

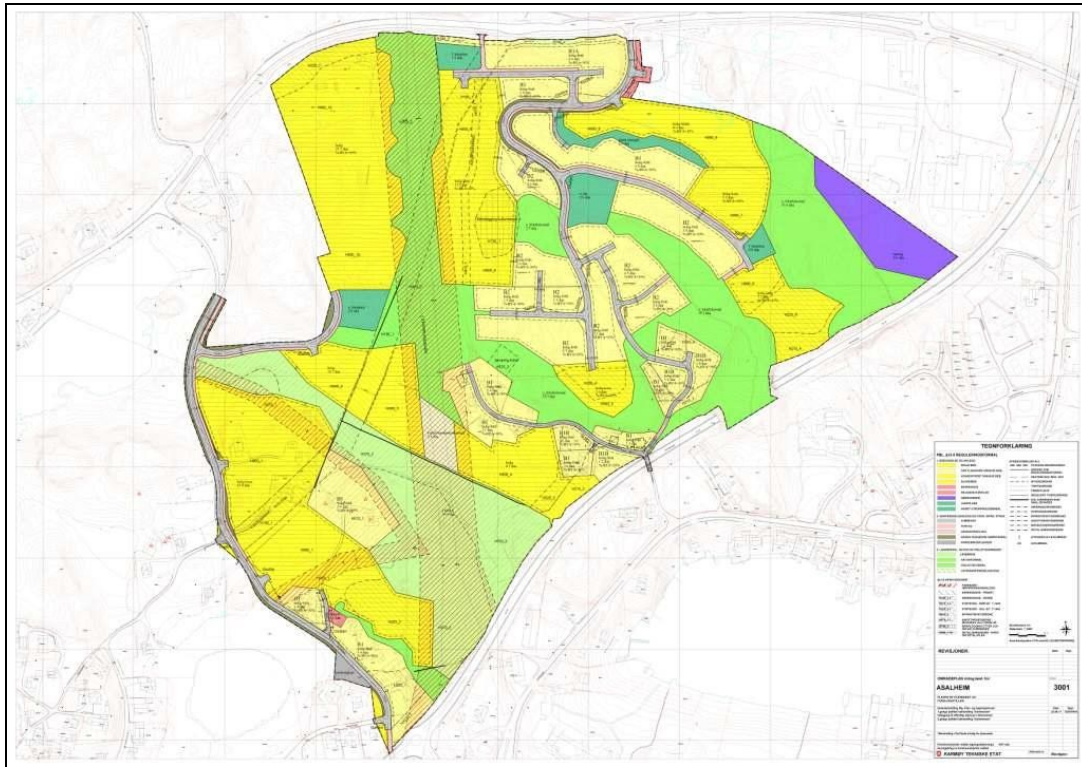
4. I boligområder med gangavstand til Kopervik og Åkrehamn skal det stilles krav om minimum 3 boliger per dekar. I Skudeneshavn stilles det krav om minimum 2 boliger per dekar. I øvrige boligområder stilles det krav om minimum 1,2 boliger per dekar. For å få et variert boligtilbud må tetthet vurderes for større områder som det er naturlig å se i sammenheng.

Figur 4: Utdrag av bestemmelser for kommuneplan for Karmøy kommune

Dette betyr at tetthetskravet for Øygårdsvegen er 1,2 boliger pr. daa i henhold til kommuneplanen i og med at området ligger mer enn 1 km fra Kopervik sentrum. I og oppstartmøte har Karmøy kommune imidlertid det slik at kravet er 2,0 boliger pr. daa.

2.3 TILGRESENDE REGULERINGSPLAN FOR ASALHEIM

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til områdereguleringsplan for Asalheim, som også omfatter deler av gjeldende planområde for detaljreguleringsplan for Øygardsvegen. Forslag til områdereguleringsplan for Asalheim ble 1.gangsbehandlet i teknisk utvalg den 23. juni 2011. Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med befaring før 2.gangsbehandlingen.



Figur 5: Forslag områdereguleringsplan for Asalheim

Norconsult sendte brev til Karmøy kommune den 16. mai 2011 der de ber kommunen om å utsette 1.gangsbehandlingen av områdereguleringsplan for Asalheim til detaljreguleringsplanen for Øygardsvegen kan 1.gangsbehandles. Karmøy kommune ønsket ikke å utsette sin behandling av områdeplanen. Norconsult sendte dermed et nytt brev til Karmøy kommune den 31. mai 2011 der det fremmes innspill til 1.gangsbehandlingen av områdereguleringsplan for Asalheim. Norconsult ber på vegne av Stange Tre & Boligservice om at innspillene tas inn i forslag til områdereguleringsplan for Asalheim før planen legges ut til offentlig ettersyn. Følgende innspill ble lagt frem:

1. Norconsult foreslår å opprettholde planavgrensningen for detaljreguleringsplan for Øygardsvegen vist i oppstartvarselet. Dette ble tidligere avtalt med kommunen og Stange Tre & Boligservice har en avtale med grunneier av eiendommen gnr. 69, bnr. 1. Dette området bør dermed tas ut av forslag til områdereguleringsplan for Asalheim.
2. Norconsult foreslår å opprettholde grense for grønndrag som går øst-vest vist i forslag til områdereguleringsplan for Asalheim, med noen mindre justeringer mot sør jfr. vedlagt reguleringsskisse. Foreslår også at et mindre grønndrag flyttes lenger nord som en grønnsforbindelse til det større grønndraget i øst som går i nord-sørlig retning.
3. Norconsult foreslår at friområde – lekeplass vist på gnr. 69, bnr. 1 i øst flyttes til eiendommen gnr. 69 bnr. 2, og plasseres langs steingarden som går i nord-sørlig retning. Her ligger en hovedvannledning som godt lar seg kombinere med en ball-løkke og lekeplass.

4. Norconsult foreslår at BoligPartner sitt forslag til trase for samleveg inn til boligområdet beholdes med noen mindre justeringer. Denne vegtrase er nødvendig for å sikre adkomst med akseptable stigningsforhold til boligområdet på nordsiden av samlevegen, samt at det vil muliggjøre en tosidig utnyttelse av adkomstveg inn til dette boligområdet. I forslag til områdereguleringsplan har Karmøy kommune vist en trase som ligger ca. 8 meter lenger nord.

5. Norconsult har vurdert veiadkomst mot øst til området vist i områdereguleringsplan, eiendommene gnr. 69, bnr. 2 og 3 m.fl. Ved å legge adkomstvegen slik den er vist i vedlagt reguleringsskisse vil den både kunne gi adkomst til to boligområder vist i detaljreguleringsplan, samt boligområder vist lenger sør-øst i områdereguleringsplan. Vegen vil også kunne brukes som adkomstveg til lekeplass/ball-løkke. Norconsult har også vist veiadkomst til eiendommen gnr. 69, bnr. 2 lenger nord-øst, vist i områdereguleringsplan.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 BELIGGENHET OG AVGRENSING

Planområdet er lokalisert ca. 2 km vest for Kopervik sentrum, og omfatter eiendommen gnr. 69, bnr.1 samt flere mindre eiendommer. Planområdet grenser inntil Sundvegen (fv.851) i nord og mot Øygardsvegen i vest. Mot øst grenser planområdet inntil eiendommene gnr. 69, bnr. 2 og 33 (vist i forslag til områdereguleringsplan for Asalheim), og mot sør inntil eiendommene gnr. 69, bnr. 4 og 5.

Planområdet har i dag adkomst både fra Sundvegen og Øygardsvegen.



Figur 6: Ortofoto fra planområdet, Fonnakart

3.2 EIENDOMSFORHOLD

Stange Tre & Boligservice har en avtale med grunneier om kjøp av eiendommen gnr. 69, bnr. 1.

3.3 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Det er 4 eksisterende eneboliger innenfor planområdet samt et gardstun med flere bygninger som tilhører eiendommen gnr. 69, bnr.1. Eiendommen gnr. 69, bnr. 1 er i dag i drift som landbruksområde.



Figur 7: Eneboliger på gnr. 69, bnr. 30 og 47



Figur 8: Enebolig på gnr. 67, bnr. 37



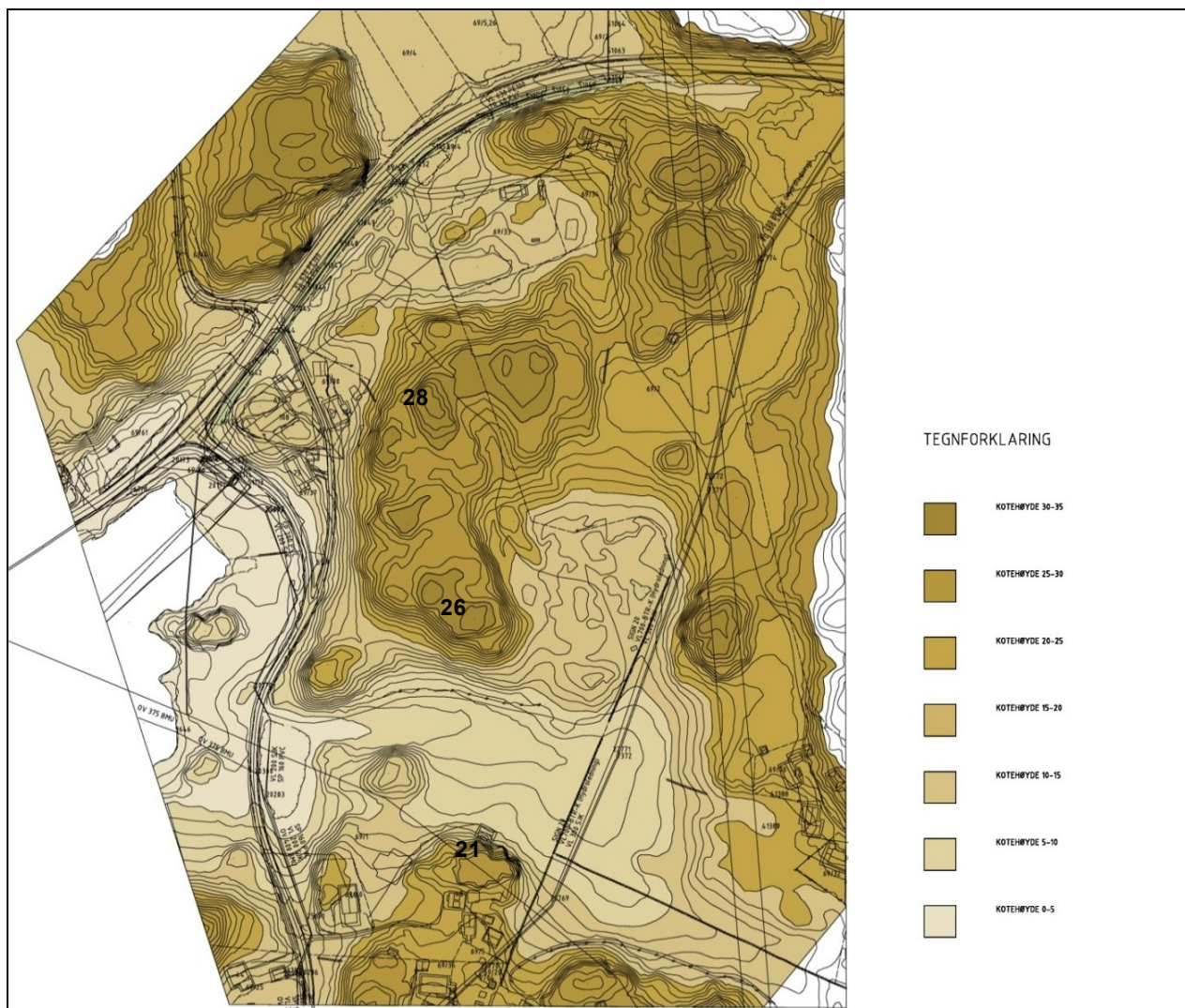
Figur 9: Gardsbruk på gnr. 69, bnr. 1 ligger bak trærne og haugen til høyre



Figur 10: Uthus på gnr. 69, bnr. 1 og enebolig på gnr. 69, bnr. 60 til høyre

3.4 TOPOGRAFI

Det er utarbeidet et høydelagskart for området som gir informasjon om terrenget og terrenghelningens retning. De mørkeste feltene er de områdene som ligger med høyest kotemeter over havet. Kartet gir en oversikt over terrengformene og gir et bilde av landskapsrommene. Terrenget innenfor planområdet er noe småkupert og ligger mellom kotehøyde 4 og 28 meter. Det går et mindre høydedrag i nordsørlig retning midt i planområdet. Høyeste punkt i planområdet ligger i den nordøstlige delen av høydedraget og ligger på kote 28. Den sørligste delen av høydedraget ligger på kote 26. Sør og øst for høydedraget ligger et flatere område med en dal som går i østvestlig retning. Det går også en mindre dal i den østlige delen av planområdet som går i nordsørlig retning. Sør for det flatere området stiger terrenget noe igjen mot sør opp til en topp som ligger på kote 21.



Figur 11: Høydelagskart Norconsult 2011



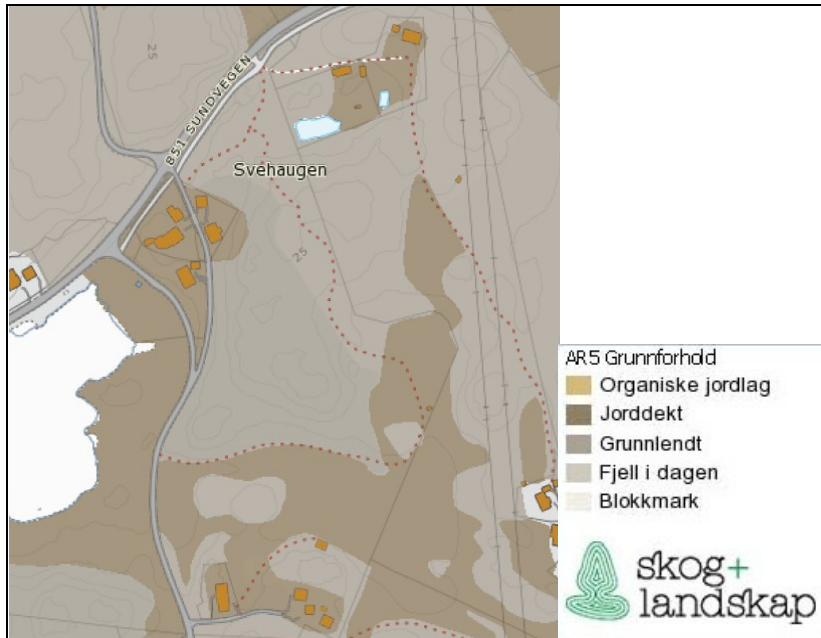
Figur 12: Foto tatt øst for planområdet mot sørvest, og viser det flatere området og dalen som går i østvestlig retning.



Figur 13: Foto tatt fra øst mot vest og viser den sørlige delen av høydedraget med høyden på 26 kotemeter.

3.5 GRUNNFORHOLD

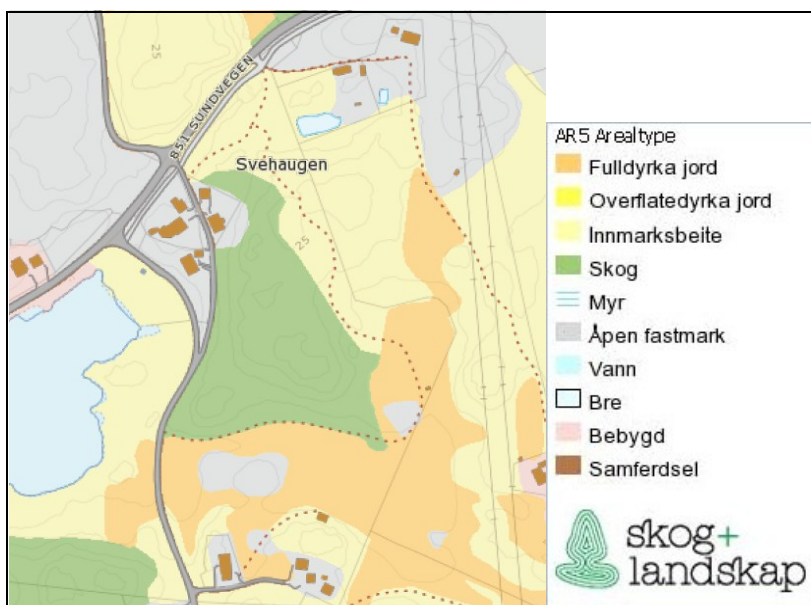
Det er tatt ut et temakart for grunnforhold funnet på nettstedet skogoglandskap.no. Temakartet viser fjell i dagen og grunnlendt område i de kupertene områdene i den nordlige delen av planområdet og på høydedraget. Det flattere området i dalen mot sør og vest er jorddekte områder.



Figur 14: Utsnitt av temakart grunnforhold, Skogoglandskap.no

3.6 VEGETASJON OG MARKSLAG

Det er tatt ut et temakart for markslag funnet på nettstedet skogoglandskap.no. Temakartet viser skog i høydedraget i den nordlige delen av planområdet. I nord, nordøst og vest er det innmarksbeite, og i den nordsør gående dalen i øst og den østvest gående dalen i sør er det fulldyrka jord. Når kartet sammenliknes med ortofoto på side 11, ser man at det er kommet opp en del vegetasjon på deler av beitet.



Figur 15: Utsnitt av temakart markslag, Skogoglandskap.no

I skogområdet på høydedraget vist i temakartet er det blandingsskog med størst innslag av løvtrær som bjørk, rogn og selje, men også noen bartrær som gran og einer. I området mot nordøst vist som innmarksbeite i temakartet er det i dag planteskog med gran. Denne planteskogen ligger utenfor planområdet, men er plantet langs grensen helt inntil planområdet i nordøst.



Figur 16: Foto tatt i blandingsskogen som ligger på høydedraget.



Figur 17: Foto tatt av planteskogen mot nordøst

3.7 VISUELLE KVALITETER

Norconsult har utarbeidet et temakart for visuelle kvaliteter i planområdet. Landskapet i området er stort sett ubebygget og det er noe spredt bebyggelse i nord og sør. Landskapet er småkupert med et mindre høydedrag i den nordlige delen av planområdet. Dette høydedraget danner en silhuett i landskapet sett på nært hold. Høyeste punkt i planområdet ligger i nordøst på kotehøyde 28 meter og den sørlige delen av høydedraget ligger på kotehøyde 26. Det er viktig å bevare disse to høydene i forhold til silhuett og synlighet, og at ny bebyggelse underordner seg disse. Det er også flere høyder i området som ligger utenfor planområdet og som er med og danner silhuetter i landskapet.



Figur 18: Silhuett sett fra Sundvegen mot øst



Figur 19: Silhuett sett fra Sundvegen mot sørøst

Langs høydedraget er det flere viktige utsiktspunkter, spesielt på de høyeste punktene. Her er det også en del blandingsskog som hindrer noe utsikt i dag. Utsikten mot sør og Vedavågen har spesielt stor verdi i forhold til ny boligbebyggelse i området, og er et viktig landskapselement i området som gir verdier i forhold til landskapsopplevelse. Også utsikten mot sør og dalen som går i østvestlig retning har verdi i forhold til landskapsopplevelse.

Det er flere mindre landskapsrom i planområdet. Det største landskapsrommet er i området langs dalen som går i østvestlig retning. Her dannes landskapsrommet av høydene med vegetasjon som omkranser det flattere landbruksområdet. Et mindre landskapsrom ligger i dalen som går i nordsørlig retning. Her også

dannes landskapsrommet av høydene med vegetasjon mot nord og vest. Området med planteskog danner en markant vegg langs eiendomsgrensen i nordøst.



Figur 20: Utsikt fra høydedraget mot sør



Figur 21: Utsikt fra høydedraget mot vest



Figur 22: Visuelle kvaliteter Norconsult 2011

Det finnes flere viktige landskapselementer i området. Viktige landskapselementer er de mange steingardene i området. Flere av disse er godt bevarte og ligger flere steder som grenseskille langs eiendommene. Steingardene gir karakter til landskapet som et kulturlandskap. De er også med å heve opplevelsesverdien av landskapet.



Figur 23: Foto tatt mot sørvest og viser landskapsrommet i den øst-vestgående dalen og viktige landskapselementer, steingarder



Figur 24: Foto tatt mot sør og viser landskapsrommet i den nord-sørgående dalen

3.8 SOL-/SKYGGEFORHOLD, VIND OG KLIMA

Det er viktig at boligplanleggingen tar hensyn til det lokale klimaet. Sol, temperatur, vind og nedbør betyr mye for drift og vedlikehold av bygninger og for energibruk til oppvarming. De klimatiske forholdene betyr også mye for folks velvære og bruksegenskapene til bygningene og boligområdet. God klimaplanlegging er derfor avgjørende for en miljøvennlig boligplanlegging. Klimatilpasning av bebyggelsen innebærer både å utnytte og forsterke godværs klima og solinnfall og beskytte seg mot dårlig vær, vind og nedbør. Sola gir betydelig varmetilskudd til boligene. Bebyggelse og fellesarealer bør dermed plasseres på steder med mye sol, og nordvendte og skyggefulle steder bør unngås. Vindbelastning kan reduseres ved hjelp av terreng, voller, vegetasjon, veføring og bebyggelse.

Dominerende vindretning i området er fra nordvest om sommeren og fra sørøst både vinter og sommer. Det er viktig å skjerme seg mot dominerende vindretning ved plassering av bebyggelse og ved å bevare eksisterende vegetasjon og terreng. Det er dermed viktig i størst mulig grad å bevare eksisterende vegetasjon.

De høyereliggende områdene i nord og høydetraket som går i nord-sørlig retning kan være noe vindutsatte. Den østvestgående dalen og den nord-sørgående dalen er noe skjermet i forhold til dominerende vindretninger, og blir skjermet av høydene og vegetasjonen på høydene. Det flatere området i nord langs Sundvegen er også noe skjermet i forhold til dominerende vindretninger.

Området har generelt gode solforhold og det er ingen områder som er spesielt skyggefulle. Planteskogen langs grensen i nordøst kan gi noe skygge tidlig morgen for de områdene som grenser inntil planteskogen. Den østvendte delen av høydetraket er ikke er godt egnet til bebyggelse både pga. bratt terreng og at området er østvendt.

3.9 KULTURMINNER OG FORNMINNER

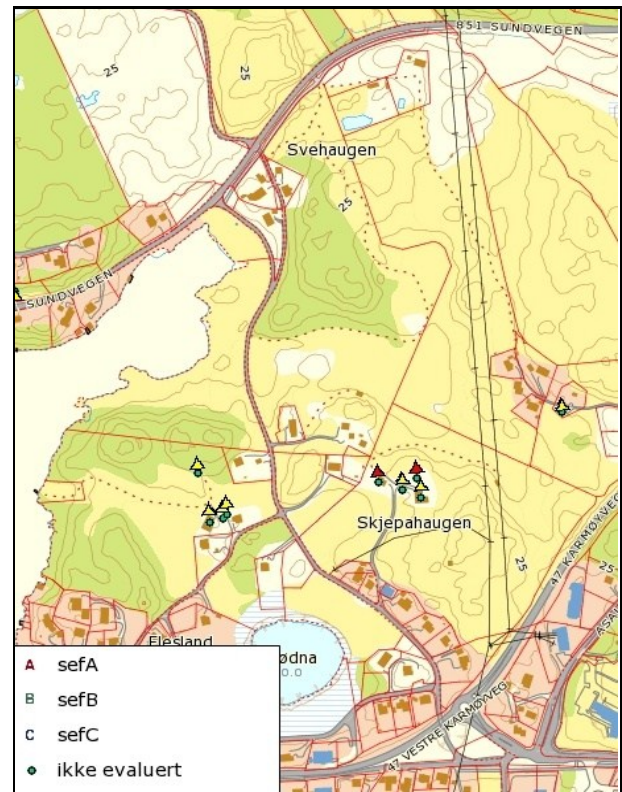
Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Alle kulturminner fra oldtid og middelalder (inntil år 1537) er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner, 1978.

Det er tatt ut temakart for kulturminner og fornminner funnet på nettstedet Temakart Rogaland (Rogaland fylkeskommune). Temakartet viser at det ikke finnes automatisk fredede kulturminner (fornminner) innenfor planområdet, men det finnes flere registrerte fornminner like utenfor planområdet.

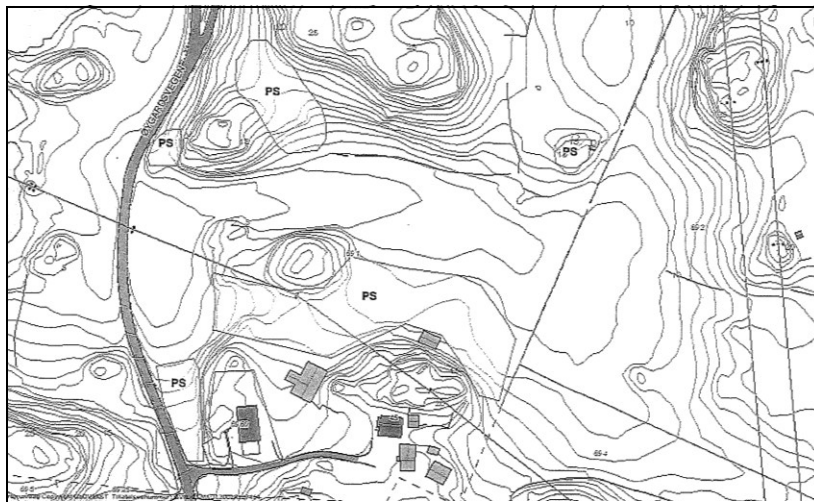
SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminne. Det er ikke registrerte SEFRAK-objekter innenfor planområdet, men det finnes flere slike objekter like utenfor planområdet.



Figur 25: Temakart forminner, Temakart Rogaland



Figur 26: Temakart kulturminner, Temakart Rogaland



Figur 27: Områder med potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner, Rogaland fylkeskommune

Rogaland fylkeskommune har i sin uttalelse datert 27.04.2010 sagt at det er et potensiale for steinalderbosetting under markoverflaten i deler av området, og at det vil være behov for nærmere arkeologiske registreringer før endelig uttale til planen. Den 11.05.2010 ble det foretatt en befaring av området, og i uttalelse datert 12.05.2010 skriver fylkeskommunen at det ikke er påvist synlige automatisk freda kulturminner. Deler av området har imidlertid et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner i form av bosettingsspor fra steinalder, og fylkeskommunen mener det er nødvendig å foreta nærmere arkeologiske registreringer. Stange Tre & Boligservice har bestilt arkeologiske utgravninger og dette skal gjennomføres i uke 29 i 2011.

Det finnes også flere nyere kulturminner i området i form av steingarder samt rester av gamle steinmurer og grunnmurer. Kulturminner i form av steingarder er ikke fredet, men bør bevares i størst mulig grad.



Figur 28: Kulturminner som steingarder langs eiendomsgrensene



Figur 29: Mindre steingarder som viktige landskapselementer

Det er ikke registrert verdifull kulturlandskap innenfor området i noen databaser. Karmøy kommune skriver i sin planbeskrivelse for forslag til områderegeringsplan for Asalheim at deler av planområdet har et rikt kulturlandskap med faste kulturminner både fra nyere og forhistorisk tid. Den største konsentrasjonen av kjente, synlige kulturminner ligger i vestre halvdel av planområdet, i området rundt dagens boligbebyggelse. Kulturminnene strekker seg i tid fra spor etter 2. verdenskrig, og trolig tilbake til steinalderen. Planområdets laveste drag, mellom Vedavågen og Eidsbotn, er et viktig kulturlandskapselement som må sees i sammenheng med det rike, omkringliggende kulturlandskapet. Stedsnavnet Eidsbotn er en videreføring av ordet "eid" som på norrønt betyr "halvøy med sjø på begge sider". Ut fra historiske kilder og funn har man dratt båter over land mellom Vedavågen og Eidsbotn, da havnivået var høyere og landstrekningen kortere.

3.10 OFFENTLIG OG PRIVAT SERVICE

Det er ikke etablert offentlig service i form av skole, sosiale eller omsorgstjenester i nær tilknytning til planområdet. Det finnes heller ikke privat service som nærbutikker/dagligvarehandel i nærområdet. Barnehage ligger ca. 500 meter fra planområdet mot øst ved Sundvegen, og Kopervik skole ligger ca. 1200 meter fra planområdet øst for Fv 47.

3.11 VEI OG TRAFIKKFORHOLD

Planområdet grenser inntil Sundvegen (fv.851) i nord og mot Øygardsvegen i vest. Eksisterende bebyggelse i nord har sin adkomst både til Sundvegen og til Øygardsvegen. Det er opparbeidet en privat veg som brukes som adkomstveg til disse boligene. Eksisterende bebyggelse i sør har sin adkomst til Øygardsvegen.

Sundvegen er hovedadkomst til boligområdet og alle områder nordvest for Fv 47. Den har en standard som tåler denne utbyggingen og krysset med Fv 47 (delvis to-plansløsning) har god kapasitet. Forholdene for gående/syklende i kryss-området og mot Asaldalvegen bør imidlertid forbedres. Øygardsvegen må imidlertid oppgraderes fra å være en kommunal veg med lav standard til en standard som er tilpasset den planlagte utbyggingen.

Det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs Sundvegen fra planområdet og frem til barnehagen og skolen. Det er en undergang som går under riksveg 47 frem til Kopervik skole, men skoleelever må krysse Asaldalvegen. Det er også en undergang fra Øygardsvegen mot sør som går under riksveg 47 til Eide og Kopervik videregående skole.

Det er utarbeidet en støyrapport (Berg Knudsen AS på oppdrag fra BoligPartner AS) i en tidlig fase av planarbeidet. Den er basert på en økning på ca. 400 ÅDT til 2100 ÅDT i 2020. Dette er omtrent økningen

som kan påregnes som følge av utbyggingen innenfor området "Øygårdsvegen". Utover dette må det regnes med økning som følge av utbygging på Asalheim hvor noen mindre områder vil få adkomst gjennom boligområde Øygårdsvegen. Det ligger også boligområder vestover (nye og fortetting) som vil gi mer trafikk enn 2100 ÅDT, i alle fall på lengre sikt enn år 2020. Det vises til punkt 4.11 i planbeskrivelsen.

ÅDT for Sundvegen er ca. 1700 i 2010, mens den kan ligge på ca. 250 ÅDT for Øygårdsvegen når vi forutsetter at alle boliger (ca. 50) i område ned til Fv 47 (Flesland, Eide) kjører nordover til Sundvegen og at det er gjennomsnittlig 5 turer pr. bolig pr. døgn. Erfaringen tilsier at det må regnes med dette antall turer ut fra avstanden til sentrum, forskjellige typer nær-/daglig-service og dårlig kollektivbetjening.

Langs Sundvegen finnes det bare et minimums tilbud av kollektivtrafikk (skoleruter), mens rutene Kopervik-Haugesund (rutene 8, 9 og 10) er hoved stamruten for buss-tilbudet i regionen og gjennom Karmøy. De 3 rutene har til sammen 3 avganger i timen.

De nærmeste buss-stoppene ligger langs Fv 47 ved Flesland, Eide og nord for Sundkrysset (Kopervik sykehjem) som gir 700 til 1400 m gangavstand, noe som ikke er særlig attraktivt. Langs Sundvegen er det tilrettelagt for et buss-stopp i østgående retning ved boligområde i forbindelse med at g/s-vegen er opparbeidet. Buss-lommen er imidlertid ikke opparbeidet, heller ikke i motsatt retning. På grunn av lite trafikk, skjer stopp i vegbanen langs det meste av strekningen.

3.12 BARNES OPPVEKSTSVILKÅR

Det er ikke registrert noen form for spor etter barns lek i området. Men i det skogkledte området langs høydedraget er det flere flotte muligheter for lekeområder for barn. Her er det blandingsskog med ulike typer løvtrær og kratt, knauser og mindre steiner. Det bør tilrettelegges for lekeplasser på deler av dette området. Det er også flere steder rester etter steingarder i området. Slike elementer kan også gi flotte lekemuligheter for barn.

3.13 FRILUFTSLIV I NÆRMILJØ

Nord for planområdet ligger Fotvatnet som i fylkesdelplanen er vist som et friluftsområde med spesiell status (utover LNF). Det er viktig å sikre god tilgjengelighet fra planområdet frem til friluftsområdet.

Vest for planområdet er det et strandområde som ligger innerst i Vedavågen. Dette området er et viktig område for friluftsliv og gir en mulighet for adkomst til fjorden og havet.

Det er ikke registrert noen spesielle verdier i forhold knyttet til biologisk mangfold i området.

3.14 KOMMUNALTEKNISK INFRASTRUKTUR

Norsk Hydro får sin industrivannforsyning fra Brekkevatn. Fra Brekkevatn går vannet via ledning til bedriftens område på Håvik. Ledningen går gjennom området ved Øygårdsvegen i vest og stikker seg i nord-nordøstlig retning og ut i Sundvegen. Ledningen ligger utenfor gjeldende planområde men ligger nært inntil grensen for planområdet i øst. Det er forbud mot sprenging og graving nærmere enn 6 m fra ledningens senterlinje. Arbeid nærmere enn 12 m fra ledningen må varsles og det må søkes om tillatelse fra Karmøy industrivannverk.

Det går to 66 kV høyspentlinjer gjennom området i øst. Statens strålevern anbefaler en hensynsone på 20-25 m til hver side av høyspentlinjen. Høyspentlinjene og hensynsonene rundt disse kommer ikke i konflikt med eller berører gjeldende planområdet. I tillegg går det 22 kV ledning gjennom område fra vest til øst langs hensynssonen for bevaring av kulturmiljø (landskap). I forbindelse med utbygging av området kan det bli aktuelt å kable 22 kV linjene.

Det finnes i dag eksisterende ledningsanlegg for vann og avløpsvann i Øygårdsvegen. Avløpsledningen ligger med fall fra sør (Fv 47) mot nord fram til pumpestasjon i nærheten av krysset med Sundvegen. Langs

den sørlige delen av strekningen ligger det også overvannsledning fram til hensynssonen for kulturlandskap hvor den går vestover i Vedavågen. Vannledningen er knyttet til hovedvannledning langs Sundvegen.

Infrastrukturen må bygges opp og dimensjoneres fra grunn av for den planlagte utbyggingen, og det må avklares om dagens eksterne anlegg er tilstrekkelig for utbyggingen av Øygårdsvegen.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 BÆRENDE IDE

Konseptet

Den bærende ideen er at kvalitetene i området med vestvendt utsikt over Vedavågen og sørvendte helninger mot kulturlandskapet, skal gjøres tilgjengelig for flest mulig boliger. Konseptet bygger bl.a. på rammene diskutert i møter med oppdragsgiver hvor blandingen mellom eneboliger og rekkehus ble diskutert og foreløpig fastlagt. Området ønskes utviklet til et attraktivt og godt bomiljø. Det er lagt til rette for gode løsninger for grønnstruktur, lekeområder, veger og fortauer og øvrig infrastruktur, integrert i en varierende bygningsmasse. De landskapsmessige kvalitetene vurderes godt ivaretatt. Utbyggingsmønsteret er differensiert ift. beliggenhet, terreng og oppdragsgivers ønsker.

Eiendom gnr. 69, bnr. 1 har en åpen, variert og spennende topografi og med en variert landskapskarakter, og det er valgt et konsept som tar utgangspunkt i landskapsanalysen i kap. 3. Det er lagt opp til en sammenhengende grønnstruktur som knyttes opp mot grønnstruktur vist i forslag til områderegeringsplan for Asalheim. En grunnleggende forutsetning i dette planforslaget er å bevare deler av områdets kulturlandskap. Områderegeringsplanen viser en hovedtrasé for grønnstruktur langs dalen som går i østvestlig retning, jfr. kap 3.9. Denne dalen har et godt bevart kulturlandskap med flere innslag av kulturminner. Gjeldende planforslag for Øygardsvegen viser en videreføring av hovedtrasé for grønnstruktur i østvestlig retning langs dalen frem til strandområdet ved Vedavågen.



Figur 30: Reguleringskisse Øygardsvegen, datert 31. mai 2011



Figur 31: Reguleringskisse Øygardsvegen og forslag til områdeplan for Asalheim

Områderegeringsplan for Asalheim viser også en hovedtrasé for grønnstruktur som går langs høgspenlinjen i nord-sørlig retning. Gjeldende planforslag for Øygardsvegen viser også en tilknytning til grønnstruktur i nord-sørlig retning som en smalere grønnkorridor i nordøst. Hovedtraséene for grønnstruktur knytter seg videre til øvrige grøntområder som lekeplasser og friområder.

Adkomstveger vist i planforslag for Øygårdsvegen er plassert i forhold til terrenget og er tilpasset naturlige landskapsformasjoner. Bebyggelsen er plassert i forhold til landskapsrom definert i landskapsanalysen og tilpasset terreng og veiløsning. Det er også plassert noe bebyggelse på høydedraget, men de to høyeste punktene på høydedraget i nord og sør er bevart for å unngå å bryte silhuettlinjene. På høydedraget er det en flott utsikt både mot sør og vest. Det er plassert en lekeplass på den sørlige delen av høydedraget slik at en skal kunne nyte utsikten fra dette felles uteoppholdsområdet.

Bebyggelsen

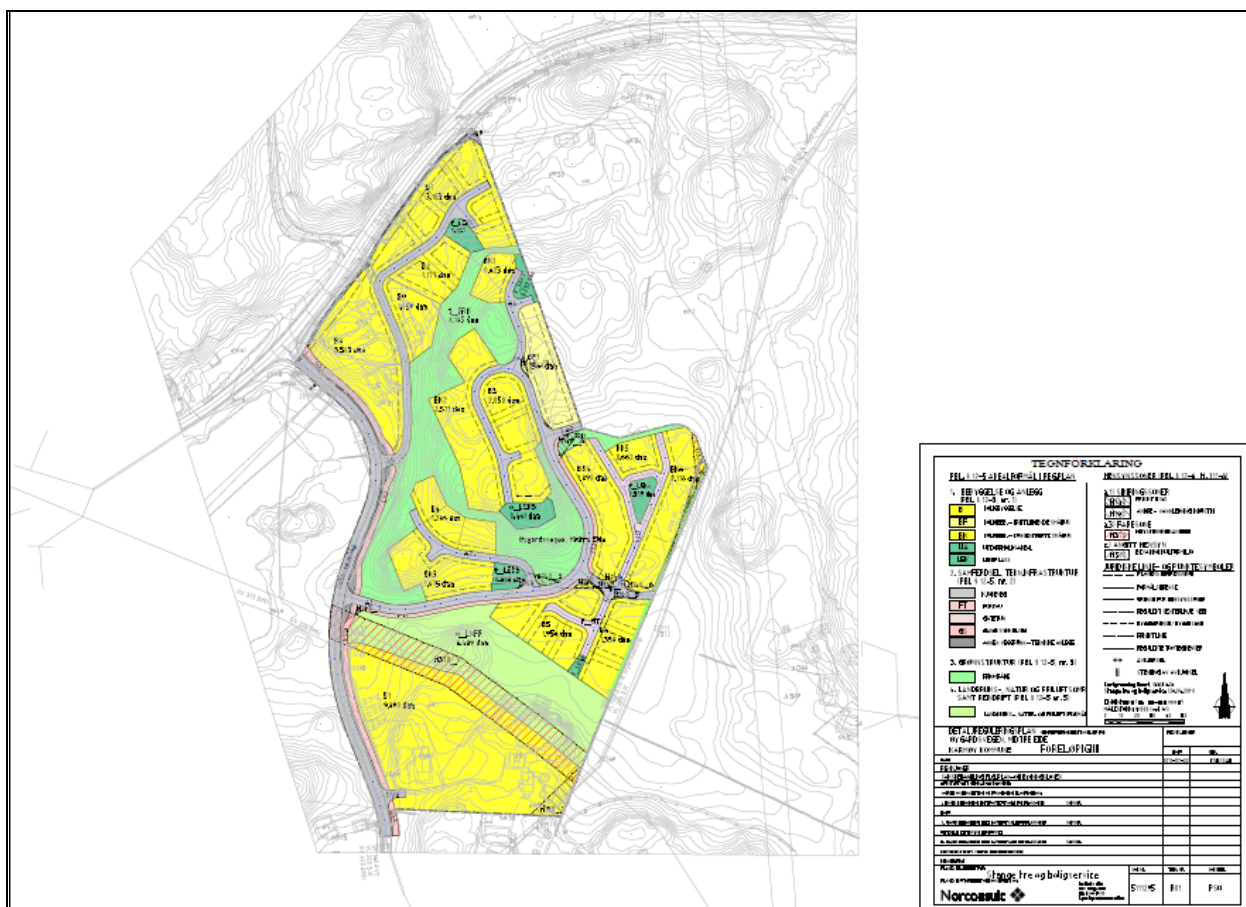
Planforslaget tilrettelegger for ulike boligtyper med tradisjonelle eneboliger, mindre (konsentrerte) frittliggende eneboliger og rekkehus. Dette for å legge til rette for et differensiert boligtilbud og krav til tetthet.

Tetthet

I henhold til fylkesdelplan for Haugalandet stilles det krav om en tetthet på 2 boliger pr. daa innenfor 500m fra mindre kommunesenter, og i henhold til kommuneplan for Karmøy, pkt. 4 i bestemmelsene, stilles det krav om minimum 1,2 boliger pr. daa i øvrige boligområder. I oppstartsmøte med Karmøy kommune den 16. mars 2010 ble det henvist til fylkesdelplanen med krav om 2 boliger pr. daa for Kopervik og dette planområdet. Planforslaget og illustrasjonsplanen viser at det er mulig å oppfylle kravet om 2 boliger pr. daa innenfor planområdet.

4.2 REGULERINGSFORMÅL; STØRRELSE OG OVERSIKT

Planforslaget legger primært til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg og funksjoner. Planområdet omfatter 64,8 daa og består hovedsakelig av bolig- og vegarealer samt grøntområder. Arealoversikt for de ulike formålene er vist i Tabell 1.



Figur 32: Planforslag for detaljreguleringsplan for Øygårdsvegen

Tabell 1: Arealoversikt.

OMRÅDER	DAA
BOLIGOMRÅDER	36,5
LEKEPLASSER	1,7
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	11,2
GRØNTOMRÅDER	15,4
FARE- OG SIKRINGSSONER (IKKE MEDBEREGNET)	4,7
Totalsum	64,8

4.3 BYGGEFORMÅL

Generelt for boligområdene

Før utbygging av de enkelte delområdene (BF 1 og BK1 til BK 6) skal utarbeides situasjonsplaner (M 1:500), mens eneboligtomtene kan bebygges etter individuell plan (enkeltsøknad). Situasjonsplanene skal vise tomtedelingen, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, adkomstforhold med frisikt, p-plasser, terrengbearbeidelse, snitt, opparbeidelse av felles funksjoner som kildesortering o.l., lekeplasser og felles uteoppholdsarealer.

Det legges vekt på at boligene ikke skal bli dominerende elementer i terrenget. Der det er mulig skal terrengforskjeller tas opp i bebyggelse, slik at en etasje /underetasje blir bygget inn i bakken.



Figur 33: Foto av 3D-modell tatt mot nordøst

Boligbebyggelse

Områder for boligbebyggelse består av områdene B1 – B9. B7 – B9 er eksisterende boligområder, og det er i planforslaget ikke vist et konkret forslag til utbygging/fortetting for disse. I områdene B1 – B6 er det planlagt nye eneboliger.

Tillatt bebygd areal (BYA) i eneboligområdene er maksimalt 30 % av tomtas nettoareal. Sekundærleilighet kan tillates dersom tomteforholdene legger til rette for det. Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser for eneboliger og 1 i tillegg for eneboliger med sekundærleilighet.

Det tillates en maks. gesimshøyde på 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng som også vil være maks. høyde for flate tak. Maks mønehøyde er 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takformen er ikke fastlagt.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Det er i planforslaget lagt til rette for et område med frittliggende småhusbebyggelse; BF1. I dette området er både tomtene og husene mindre sammenlignet med områdene B1 – B6. Husene er foreslått å ligge på rekke, med gangarealer mellom husene.

Tillatt bebygd areal (BYA) i området for frittliggende småhusbebyggelse er maksimalt 40 % av tomtas nettoareal. Sekundærleilighet kan tillates dersom tomteforholdene legger til rette for det. Det skal anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig og 1 i tillegg for enebolig med sekundærleilighet.

Det tillates en maks. gesimshøyde på 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng som også vil være maks. høyde for flate tak. Maks mønehøyde er 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takformen er ikke fastlagt, men bør være nesten lik på grunn av små tomter og lite avstand mellom boligene.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Formålet konsentrert småhusbebyggelse består av områdene BK1 – BK6. I disse områdene kan det oppføres rekkehus, kjedehus og flermannsboliger. Tillatt bebygd areal (BYA) er maksimalt 50 % av tomtas nettoareal. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 6 m for flate tak eller 9 m for tak med møne, målt fra planert ift. oppgitte kotehøyder i bestemmelsene. Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplass pr. bolig.

I områdene BK4, BK5 og BK6 er det foreslått å anlegge bebyggelsen slik de danner et tun, der alle boligene vender ut mot dette tunet.

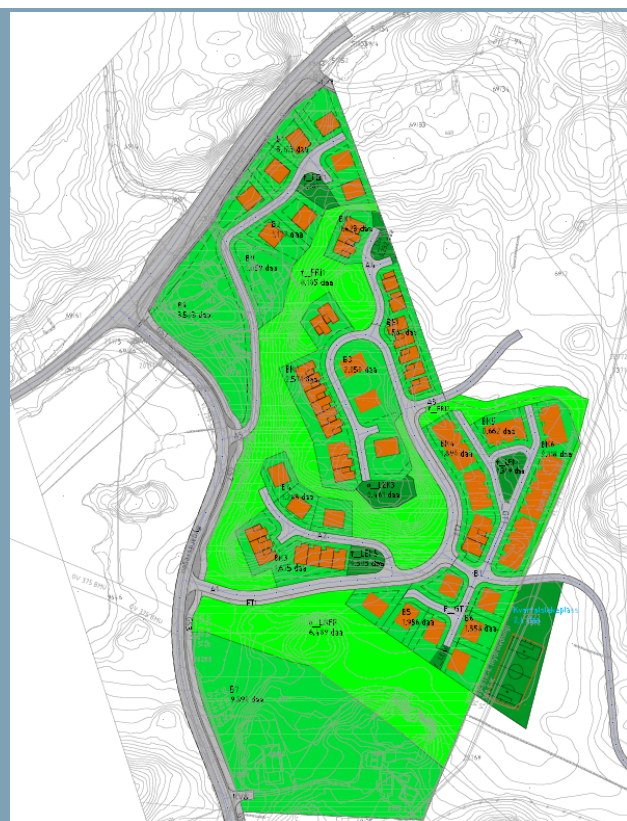
Nedenstående oversikt (figur 34) viser arealstørrelsene i de forskjellige byggeområdene samt størrelsen på illustrerte bygninger på plankartet. Illustrasjonene (se bl.a. figur 35) viser opp mot maksimal bygningsvolum i henhold til reguleringsbestemmelsene med unntak av eneboligene som er illustrert med 120 m² grunnflate. For eneboligene er det ikke illustrert garasjestørrelse. For rekkehusene og de konsentrerte småhusene inngår garasje/carport i arealet. Total ny bygningsmasse innenfor planen er ca. 7735 m² bebygd areal og ca. 15470 m² grunnflate (BRA) forutsatt 2 etasjer for alle 74 nye boliger. Eventuelle sekundærboliger samt eksisterende boliger kommer i tillegg.

Felles lekeplasser

Felles lekeplasser skal opparbeides som vist i planen i henhold til kommunalteknisk norm. Detaljplaner for lekeplassene skal godkjennes av kommunen. Felles lekeplasser skal betjene og vedlikeholdes av tilgrensende boligområder. Lekeplassene skal opparbeides og ferdigstilles med utstyr før bebyggelsen tas i bruk.

OMRÅDER	AREAL (m2)				
Bebyggelse og anlegg	Boliger grunnflate sum gr.flasum BRA				
Boligbebyggelse	antall	m2	m2	2 etasjer	
Boliger frittliggende - B1	3123	6	120	720	1440
Boliger frittliggende - B2	1177	2	120	240	480
Boliger frittliggende - B3	2050	3	120	360	720
Boliger frittliggende - B4	1286	3	120	360	720
Boliger frittliggende - B5	1956	4	120	480	960
Boliger frittliggende - B6	1358	3	120	360	720
Boliger frittliggende - B7	9890				
Boliger frittliggende - B8	3503				
Boliger frittliggende - B9	1059				
SUM	25402	21	720	2520	5040
Boliger frittliggende småhus -	1561	2	83	166	332
		5	99	495	990
SUM	1561	7	182	661	1322
Boliger - rekkehus					
Boliger kons. småhus - BK1	623	3	99	297	594
Boliger kons. småhus - BK2	2571	11	99	1089	2178
Boliger kons. småhus - BK3	1675	7	99	693	1386
Boliger kons. småhus - BK4	1890	10	99	990	1980
Boliger kons. småhus - BK5	662	3	99	297	594
Boliger kons. småhus - BK6	2118	12	99	1188	2376
SUM	9539	46	594	4554	9108
SUM ALLE		74	1496	7735	15470

Figur 34: Oversikt over boligarealer, boliger og bebygd areal



Figur 35: Illustrasjonsplan for Øygardsvegen

OMRÅDER	AREAL (m2)
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boliger frittliggende - B1	3123
Boliger frittliggende - B2	1177
Boliger frittliggende - B3	2050
Boliger frittliggende - B4	1286
Boliger frittliggende - B5	1956
Boliger frittliggende - B6	1358
Boliger frittliggende - B7	9890
Boliger frittliggende - B8	3503
Boliger frittliggende - B9	1059
SUM	25402
Boliger frittliggende småhus - BF1	1561
Boliger - rekkehus	
Boliger kons. småhus - BK1	623
Boliger kons. småhus - BK2	2571
Boliger kons. småhus - BK3	1675
Boliger kons. småhus - BK4	1890
Boliger kons. småhus - BK5	662
Boliger kons. småhus - BK6	2118
SUM	9539

Figur 36: Oversikt arealstørrelser boligområder

4.4 GRØNNSTRUKTUR OG LEKEOMRÅDER

Det er lagt opp til en overordna grønnstruktur jfr. kap 4.1 som er tilknyttet grønnstruktur vist i forslag til områdereguleringsplan for Asalheim. Reguleringsplanen viser en hovedtrasé for grønnstruktur langs dalen som går i østvestlig retning øst for gjeldende planområde, og gjeldende planforslag viser en videreføring av hovedtrasé for grønnstruktur i østvestlig retning langs dalen frem til strandområdet ved Vedavågen. Reguleringsplan for Asalheim viser også en hovedtrasé for grønnstruktur som går langs høgspenlinjen i nord-sørlig retning, og gjeldende planforslag viser en tilknytning til grønnstruktur i nord-sørlig retning som en smalere grønnkorridor mot nordøst. Grønnstrukturen knytter seg videre til øvrige grøntområder som lekeplasser og felles uteoppholdsområder. Områder som er for bratte for bebyggelse er også vist som grønnstruktur. Disse områdene har ingen funksjon for ferdsel eller opphold, men er viktige områder å bevare i forhold til synlighet og ta vare på landskap og silhuett.

Kvartalslekeplass med ball-løkke er foreslått plassert sentralt på et flatt og solrikt område midt i utbyggingsområdet både for Asalheim og Øygardsvegen. Dette området ligger på eiendommen gnr. 69, bnr. 2 som omfattes av områdereguleringsplan for Asalheim. Lekeplassen ligger i nær tilknytning til hovedtraseene for grønnstruktur i området. I dette området ligger Norsk Hydro sin industrivannforsyningsledning med en byggegrense på 6 meter på begge sider av traseen.

Øvrige lekeplasser i planområdet er plassert i tilknytning til, og med forbindelse til grønnstrukturen. Det er foreslått en kvartalslekeplass sentralt i området i den sørlige delen av høydedraget. Denne lekeplassen har et kupert terreng men har et flatere område der det kan tilrettelegges med lekeutstyr og sitteplasser. Eksisterende terreng og vegetasjon bør bevares som en naturlig lekeplass.

Videre er det foreslått fem mindre nærlekeplasser som ligger i nærmiljøet for de enkelte utbyggingsområdene. Disse lekeplassene er beregnet for de minste barna, men skal også fungere som felles uteoppholdsplasser og møteplasser. Her bør det tilrettelegges med lekeutstyr, beplantning og sitteplasser.

4.5 ADKOMST OG TRAFIKKAREALER

Adkomst

Hovedadkomsten til planområdet er via Øygardsvegen (S1), hvor man da kommer enten fra Sundvegen (fv. 851) eller fra Karmøyvegen (rv. 47). Adkomstveg A5 går direkte fra Øygardsvegen og til boligområdene B1, B2, B8 og B9. A1 gir adkomst til de resterende vegene (A2-A5, B1, GT1 og GT 2) og til de resterende boligområdene, utenom B7 som har direkte adkomst fra Øygardsvegen via avkjørselen KV8 i sør. Adkomstveg A1 gir sammen med A3 som er ført fram til plangrense også adkomst til områder som ligger innenfor områdeplanen for Asalheim da dette vil gi den beste adkomsten. Dette ble også vurdert for A 5, men traseen er for lang og går forbi eksisterende bebyggelse, slik at den anses som lite egnet.

Trafikk og vei

Karmøy kommunes tekniske norm for vegutbygging samt Håndbok 017, Veg- og gateutforming (Statens vegvesen), er lagt til grunn for dimensjonering av veganleggene. Veiene er lagt med en kurvatur og bredde som sikrer lav hastighet i boligområdet. Hovedadkomstvegen (A1) vil bli mest belastet med trafikk innenfor boligområdene og er dermed tilrettelagt med ensidig fortau. De andre adkomstvegene vil ha en lavere trafikkbelastning og det er dermed ikke vist fortau langs disse.

Vegen A1 er har bredde på 6 m og med fortau (bredde = 2,5) på den sørlige siden av veggen, dette frem til A1 møter A3. Totalt regulert bredde for A1 fram til A3 er 8,5 m. A1 er fra dette krysset og til endes regulert med bredde på 5 m.

Vegene A2-A4 og B1 har en regulert bredde på 5 meter. Disse vegene er dimensjonert med 4 meter asfaltert bredde samt skulder. Tilnærmet ved enden av vegene A1, A2, A4 og A5 skal det være snuplass (vendehammer) tilpasset liten lastebil. Vegene B1 og A3 fortsetter inn i planområdet for Asalheim.

Planforslaget omfatter også eksisterende kommunale veg, Øygardsvegen (S1). Denne veggen er foreslått flyttet noe mot vest for å få bedre avkjøringsforhold til adkomstveg inn til eksisterende eneboliger i områdene B8 og B9. Samtidig økes bredden for Øygardsvegen og det anlegges gang- og sykkelveg på østsiden. Eksisterende avkjørsel til Sundvegen (fv.851) forutsettes stengt.

Alle vegene er regulert som offentlige formål, det vil si at det er Karmøy kommune som har ansvar for vedlikehold og drift av vegene. Dette gjelder også for fortau samt gang-/sykkelveg.

De interne vegene (GT1 og GT2) innenfor boligområdene BK4, BK5, BK6, B5 og B6 er regulert som gatetun. På disse vegene vil det være blandet trafikk der ferdselen foregår på fotgjengernes premisser, dermed skal kjørefarten være svært lav. Gatetun gir muligheter for å bruke disse arealene for lek og andre aktiviteter, for barn og unge som bor der. Veger regulert som gatetun skal ikke ha gjennomgangstrafikk. Inn- og utkjøring av gatetunene skal markeres med kantstein, for å signalisere skillet mellom gatetun og veg med trafikk (B1). Det kan også vurderes etablering av andre overflater enn asfalt og elementer i gatetunet som skal fungere sammen med lekeplassen (lek 4) som en enhet.



Figur 37: Foto av 3D-modell tatt mot nordøst

Gang- og sykkelveier

Det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs Sundvegen frem til krysset med Øygardsvegen. Kommuneplanen viser planlagt gang- og sykkelveg som en fortsettelse av gang- og sykkelveg på samme side av Sundvegen mot vest. Gjeldende planforslag for Øygardsvegen viser fortau langs Øygardsvegen fra kryss med Sundvegen og Øygardsvegen mot sør. Det er også vist fortau langs samleveg inn til boligområdet Øygardsvegen.

Fortau

Det skal anlegges fortau med bredde på 2,5 langs sørsiden av A1 frem til den møter A3, som nevnt ovenfor.

4.6 BARN OG UNGES INTERESSER

Det er lagt til rette for at alle boligområdene har nær tilgang på lekeplass. Det er foreslått 5 nærlekeplasser og en kvartalslekeplass innenfor planområdet. Totalt areal for lekeplasser innenfor planområdet er 1,7 daa. Den foreslåtte kvartalslekeplassen på eiendommen gnr. 69, bnr. 2 vist i illustrasjonsplanen er ca. 2,4 daa.

I tillegg er det vist 15,4 daa for grøntområder innenfor planområdet, som også er viktige områder for barn og unge. Planforslaget ivaretar de største kollene innenfor planområdet, samt at det er gjennomgående grønndrag i planområdet. Dette er områder barn og unge kan leke og oppholde seg. Steingardene øst for boligområdene B5 og BK6 skal bevares ved at de ligger i regulert naturområde. Dette vil være et naturlig lekeområde for barn i nærområdet.

4.7 SOL-/SKYGGEFORHOLD

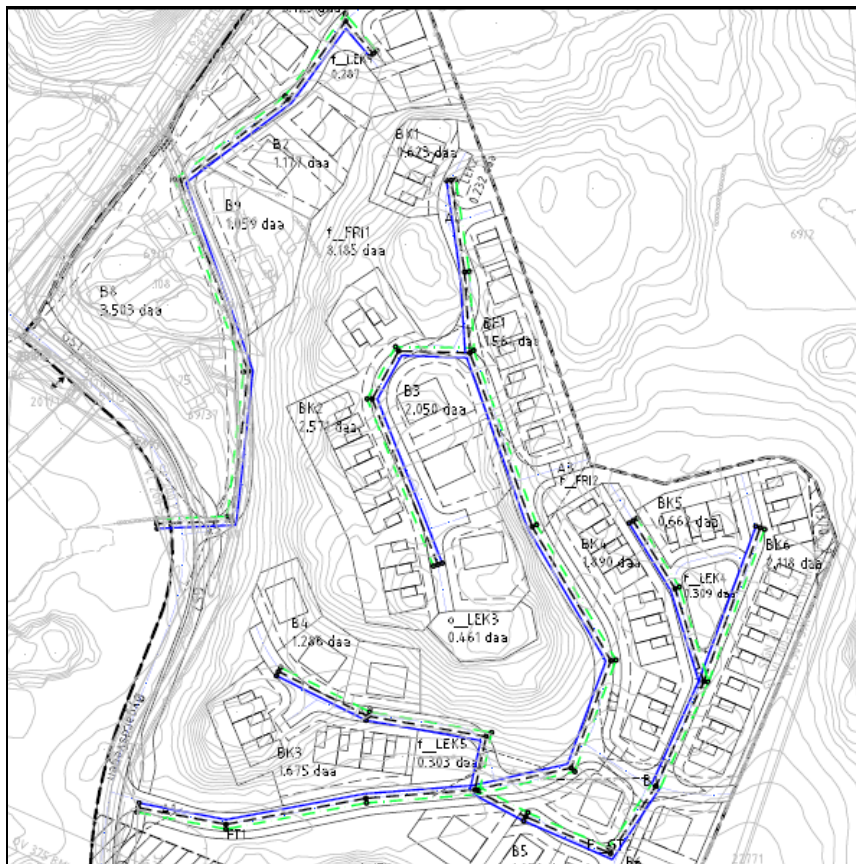
Det søkes å plassere bygninger i terrenget slik at man oppnår optimal solforhold for alle tomter, bl.a. ved at mange av bygningene er tenkt vendt mot vest og at terrengforskjeller tas opp i bebyggelsen for å unngå skygge på nabotomter (mot øst).

4.8 PARKERING

Parkering skal skje på hver enkelt tomt. I eneboligområdene skal det opparbeides to biloppstillingsplasser pr. enebolig, og dersom sekundæroleilighet skal det være en ekstra biloppstillingsplass. I områdene med konsentrert småhusbebyggelse skal det være 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig. Innenfor disse områdene kan det opparbeides 1 biloppstillingsplass på tomten samt for 0,5 biloppstillingsplass pr. bolig på felles p-plass.

4.9 VANN OG AVLØP

Det er utarbeidet en skissemessig løsning for trasévalg for vann og avløp (figur 38). Det er hovedsakelig senterlinje i veg som er traséen. Vann og avløp ledes mot eksisterende ledning i Øygardsvegen. I områdereguleringen for Asalheim er det oppgitt at denne eksisterende vannledningen i Øygardsvegen skal oppgraderes, og at overvann fra vestre del av Asalheim ledes til Vedavågen og Øygardstjern.



Figur 38: Skissemessig løsning av VA-trasé.

Det forutsettes derfor at det vil bli behov for etablering av nye ledninger i Øygardsvegen fra veg A 1 og nordover til pumpestasjonen, eventuelt til Sundvegen. Høyde plasseringen av bebyggelsen

innenfor BK2 må vurderes nærmere. Dersom den kommer for lavt ift. ledningsanlegg i veg A1 (ved B3), må det legges ledninger langs vestsiden av tomtene til veg A2.

4.10 STØY(TILTAK)

Berg Knutsen AS har utarbeidet rapporten "Beregning av trafikkstøy, Øygardsvegen i Midtre Eide - Karmøy kommune", datert 10. mai 2010. Denne rapporten er utarbeidet på bakgrunn av forslag til reguleringsplan for Øygardsvegen utarbeidet av BoligPartner, datert 28. september 2010. Beregningen som er utført går fram av støysonekartet, figur 39. Denne viser støyutbredelse i 4 m høyde over terreng. I tillegg er det utført en beregning for 2 m over terreng.



Figur 39: Støysonekart, Sundsvegen, Berg Knuten AS den 10.5.2010

Forutsatt at boligene utføres i samsvar med nye standarder og NS 8175, er det ikke noe problem å innfri kravene mht. innendørs støynivå for den nærmeste bebyggelsen langs Sundsvegen. Det er imidlertid behov for å skjerme utendørs oppholdsareal innenfor gul sone. Dette kan løses enten ved at uteområde (gjerne med min. 50m²) legges på "le-siden" av bygningen eller bak mindre lokale skjermer på den enkelte tomt. Den andre løsningen er at det settes opp støyskjerm langs veien eller gang- og sykkelvegen.

Vi er kommet fram til at en støyskjerm vil være den beste løsningen fordi den skjermer alle tomtene også de som ligger med litt større avstand. Skjermen vil også sikre støynivået ved ytterligere trafikkøkning og støy. Beliggenheten på nordsiden av de nærmeste tomtene er gunstig fordi skjermen også kan fungere som vindskjerm og fordi det ikke er noe utsikt i den retningen.

I bestemmelsen er det tatt med rekkefølgekrav om at det skal settes opp støyskjerm langs Sundvegen (fv. 851), dvs. på sørsiden av eksisterende gang-/sykkelveg mot boligområdene B1 og B8.

4.11 BRUK/BEVARING AV KULTURMINNER

Eksisterende steingarder som ligger innenfor grøntområdene bør bevares.

4.12 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering skal løses på den enkelte tomt. Det er ikke lagt opp til felles anlegg for avfallshåndtering.

4.13 OMRÅDER FOR K.TEKNISKE ANLEGG, EL-FORSYNING ETC.

Som en del av høringsprosessen må det avklares hvor det er behov for eventuelle pumpestasjoner, trafoer og liknende. Løsningen og plasseringen må også ses i sammenhengen med områdeplan for Asalheim.

4.14 RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet (eget dokument), datert 21. juli 2011. Det er gjennomført en innledende farekartlegging. Med farer menes forhold som kan medføre konkrete, stedfestede hendelser. En fare er ikke stedfestet og kan representere en "gruppe hendelser" med store likhetstrekk. Etterfølgende tabell er basert på DSBs veiledning Samfunnssikkerhet i arealplanlegging (ref. 1.5.5) og vår gjennomgang av SIGVe-veiledningen (ref. 1.7.2) samt utarbeidet sjekklister fra flere Fylkesmenn. Her følger en systematisk gjennomgang av analyseobjektet i forhold til de ulike farene, og hvilke tema som er relevante for den etterfølgende analysen:

Fare med tilhørende hendelse	Vurdering om tema skal inngå i denne analysen
NATURBASERTE farer er avgrenset til de naturlige, stedlige forholdene som gjør at et areal kan motstå eller avgrense konsekvensene av uønskede hendelser.	
Skred/ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord)	Planområdet vil ikke være utsatt for skred (snø, stein, leire, jord) og har stabile grunnforhold. Det finnes imidlertid mindre flater med varierende løsmasser på fjell og flater (særlig i øst) hvor det er tilkjørt masser. Det er behov for en nærmere undersøkelse av dybder til fjell og sammensetningen av løsmassene. Dette er vanlige undersøkelser som foretas i forkant av prosjekteringen av området. Det er tatt med krav om grunnundersøkelse i bestemmelsenes § 5. <i>Temaet vurderes ikke videre.</i>
Flom	Årsnedbørmengden for Karmøy er 1000-1500 mm og det ventes en økning på 20-25% fram til 2100 (senorge.no). Området er kupert med kort veg til Vedavågen. Planområdet tangerer flere overvannsledninger og det er fordrøyningsarealer sør i planområdet. <i>Temaet er ikke aktuelt.</i>
Springflo	Dagens stormflonivå er 1,34 m i forhold til NN1954 og vil kunne øke til 1,75m (1 hendelse pr. 20 år). Planområdet er lokalisert i nærheten av en våg med åpning mot vest, slik at lokale effekter kan spille inn (oppstuing av vannmasser innerst i vågen). Den laveste eksisterende (B8) og planlagte (B5) boligbebyggelsen ligger ca. på kote 6 og er ikke utsatt for springflo. Det samme gjelder for hovedvegene som ligger over kote 3. <i>Temaet vurderes ikke videre.</i>

Fare med tilhørende hendelse	Vurdering om tema skal inngå i denne analysen
Vind/ekstremnedbør	Tiltaket vil i liten grad være påvirket av ekstrem vind på grunn av omkringliggende høyder og vegetasjon. De høyeste områdene i planområdet ligger noe mer eksponert til, men dog med stor avstand til kysten. Det må regnes med storm hvert til hvert 10. år og sterk storm en gang pr. 10 til 50 år. Ved orkan i kastene har det blitt målt hastigheter på 35 m/s. Det forutsettes at prosjektering/bygging skjer ift. de vindlastene som gjelder for dette kystområdet. <i> Dette temaet (vind) analyseres ikke videre.</i> Nye bygninger i planområdet ligger på små høyder og skrånninger med unntak av områdene mot øst (BK4-6 og B5-B6). Det vil bli foretatt masseutskifting ifm. byggemodning og dalen i sør (kulturlandskap) danner en buffer for ekstremnedbør også uten tiltak, slik at ekstremnedbør vil ha liten påvirkning på disse områdene. <i> Heller ikke ekstremnedbør analyseres i det videre.</i>
Havnivåstigning	Foreløpige vurderinger viser at den nye Øygardsvegen vil ligge minimum 3 moh. slik at den er sikker for den havstigningen som kan komme. Havnivåstigning har heller ikke konsekvenser for kommunale ledningsanlegg som ligger mellom kote +1 og -1, siden de allerede legges så lavt. Ledninger legges både der det forekommer grunnvann eller i sjø. <i> Temaet utredes ikke videre.</i>
Skog- / lynnbrann	Planområdet omfatter et skogsområde som vil bli redusert som følge av utbyggingen (vil delvis stå igjen i friområder). Det er også skogområder på tilgrensende områder. En del av disse vil bli hogd som følge av utbyggingen (i øst). Det planlegges ikke brannfarlige aktiviteter i boligområdet. Det er heller ikke lokalisert næringsvirksomhet i området som kan medføre en forhøyet sannsynlighet for skogbrann. Brannvannsdekkingen legges fram ifm. utbygging og veger dimensjonert for liten lastebil skal gi tilstrekkelig adkomst til alle boliger/områder. <i> Dette temaet analyseres ikke videre.</i>
Radon	Det er ikke kjent at det er radonholdige masser i planområdet. Nye forskrifter krever en "føre-var-holdning" hvor det skal legges tette membraner mot grunnen. <i> Temaet vurderes ikke som aktuelt å analysere videre.</i>
VIRKSOMHETSBASERT fare omfatter både de forhold som er relevant til etablerte virksomheter i nærområdet som kan ha innvirkning på foreslått arealbruk og hendelser knyttet til fremtidig arealbruk av planområdet.	
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Det er ikke lokalisert slike i eller i nærheten av planområdet. <i> Temaet vurderes ikke.</i>
Transport av farlig gods	Det skal ikke skje transport av farlig gods innenfor planområdet. <i> Temaet vurderes ikke.</i>
Forurensning i grunn	Det er ingen lokal forurensning i grunnen i området siden dette er et ubebygget jord- og skogbruksområdet. <i> Temaet vurderes ikke.</i>
Elektromagnetisk stråling	Det ligger høyspentledninger (66 kV) øst for området (innenfor planen for Asalheim) og 22 kV gjennom området. Det er vist byggeforbudssoner (25 m) fra linjene til 66 kV-ledning og sonen berører bare en liten del av 3 tomter. For 22 kV-ledningen gjelder det en 10 m byggegrense, mens en del av tomteareal innenfor B7 vil ligge innenfor. Det er imidlertid en mulighet for at luftstrekket legges som kabel ifm. utbyggingen, slik at den elektromagnetiske strålingen reduseres kraftig. Framtidig el-forsyning legges som kabel. <i> Temaet vurderes ikke.</i>

Fare med tilhørende hendelse	Vurdering om tema skal inngå i denne analysen
Støy	Det er utført en støyvurdering ifm. planarbeidet for Øygardsvegen. Nødvendige tiltak for å sikre at kravene i retningslinjen og forskrifter innfris er tatt med i reguleringsbestemmelsene. <i>Ytterligere vurderinger er ikke nødvendig.</i>
Dambrudd	Det er ikke lokalisert dammer i området som kan forårsake uønskede hendelser i planområdet. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
FARER KNYTTET TIL INFRASTRUKTUR	
VA-ledningsnett	<p>Hovedvannledningene (700 mm pluss 2x 300 mm) mellom kommunens vannverk på Brekke (hvor også Hydro er medeier i) og Karmøy Fabrikker på Håvik samt øvrige deler av kommunen som ligger nord for planområdet, ligger parallelt med plangrensen i øst. Gjennom avtaler er det sikret en 6 m byggegrense fra den ytterste ledningens senterlinje hvor også graving og sprenging er forbudt. I tillegg er arbeider mellom 6 og 12 m fra senterlinjen også søknadspliktig ift. Karmøy industrivannverk.</p> <p>Imidlertid er alle grave- og anleggsarbeider søknadspliktig iht. pbl. slik at det er naturlig at kommunen koordinerer dette mot Karmøy industrivannverk. Ingen foreslåtte bygninger ligger nærmere enn 6 m fra ledningen. Nærmeste bolig innenfor BK6 ligger 7 m fra ledningen og 2m av bygge-/gravforbudssonen ligger i hagen.</p> <p>Det er tatt med bestemmelser som presiserer reglene samt ledningen og byggegrensen er vist på reguleringsplanen med linjer og tekst.</p> <p>Øvrige kommunale ledninger langs Sundvegen og Øygårdsvegen ligger innenfor byggegrensen som gjelder for veien. Gjennom vanlige prosedyrer knyttet til prosjektering, søknad, varsling, HMS, "sikker-jobb-analyse", sikres at vitale interesser (forsyningssikkerheten) ivaretas i anleggsfasen. Byggegrensen begrenser også virkningen fra ev. skader fra ledningen på de nærmeste eiendommene.</p> <p><i>Temaet vurderes ikke.</i></p>
Trafikksikkerhet	Trafikksikkerheten er ivarettatt ved at det er vist fortau lang veger med mer enn ÅDT 200, og g/s-veger for veger med mer enn ÅDT 500. Kryss/overganger sikres med sikt iht. håndbok 017. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
EI-forsyning	Tiltaket vil ikke påvirke infrastruktur for kraftforsyning eller utgjøre en negativ påvirkning på forsyningssikkerheten i området. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
IKT-kabler	Kabler legges sammen med øvrig lednings- og kabelinfrastruktur i området. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Avløpsanlegg	Det er ikke avløpsanlegg (renseanlegg o. l.) i planområdet. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Drikkevannsforsyning	Planområdet er knyttet til offentlig drikkevannsforsyning. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
SÅRBARE OBJEKTER er anlegg, bygg, natur og kulturområder som er sårbare for inngrep og skader.	

Fare med tilhørende hendelse	Vurdering om tema skal inngå i denne analysen
Helse- og omsorgsinstitusjoner	Det er ikke slike institusjoner i nærheten (500 m luftlinje) fra planområdet. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Viktige offentlige bygg	Det er lokalisert en ny 3-avdelingsbarnehage (byggeår 2010?) ca. 600 m øst for planområdet. Bygningen inngår i kommunens ROS-analyse og beredskapsplaner, og situasjonen blir ikke endret som følge av denne reguleringsplanen. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Kulturminne	Det er noen eldre bygninger sør i planområdet (B7) men ingen er SEFRAK-registrert. Pågående utgravninger vil avklare om det finnes automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet og hvilke tiltak som kan tillates (fjerning eller sikring). Som nyere tids kulturminne skal steingarden som ligger langs østre plangrense bevares. Den foreslås regulert til naturområde med hensynsone bevaring kulturmiljø. Det er viktig at denne sikres i anleggsfasen. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Natur (områder med særskilt naturverdi)	Ved hjelp av kart fra Direktoratet for Naturforvaltning og karttjenesten Artskart 1.5 er det ikke funnet området med særskilt naturverdi eller spesielle arter innenfor planområdet. Nærmeste registrerte artsforekomst ligger i indre del av Vedavågen (stokkender), men det er ikke planlagt tiltak i strandsonen til Vedavågen. <i>Temaet vurderes ikke.</i>
Beredskapstiltak med betydning for arealplanlegging	Karmøy kommune har en brannordning som er sist godkjent av DSB i 2008 og en ROS-analyse som ble revidert i 2011. Nærmeste brannstasjon ligger i Kopervik ca. 3,5 km (kjøreavstand) fra planområdet. Den ligger med en avstand som gir relativ kort utrykningstid (ca. 5 min.). Utrykningstid for ambulanser er ca. 10 min. fra ambulansestasjonen i Åkrehamn. Den videre utbyggingen av Kopervik mot vest, vil også omfatte en utbygging av tilstrekkelig kapasitet for brannvann. <i>Temaet vurderes ikke videre.</i>

Konklusjonen er at planområdets sårbarhet fremstår i hovedsak som liten. Det forventes ikke økt sårbarhet for hendelser basert på den farekartlegging som er foretatt og med de krav som er satt til oppfølging i forbindelse med den planlagte utbyggingen.

På bakgrunn av denne farekartleggingen, er ingen tema vurdert som relevante for en etterfølgende overordnet sårbarhetsanalyse.

5 Informasjon og medvirkning

5.1 GENERELT

Det ble holdt oppstartsmøte med Karmøy kommune den 16. mars 2010, der BoligPartner AS deltok. Planavgrænsningen ble fastlagt i dette møtet.

Oppstart av reguleringsarbeid for Øygardsvegen, gnr/bnr 69/1 ble varslet den 9. april 2010 av BoligPartner AS.

5.2 INNKOMNE MERKNADER OG UTTALELSER FRA OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen - datert 27.april 2010

Regulering av Øygardsvegen gnr 69, er av kulturseksjonen i fylkeskommunen vurdert som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Etter en vurdering av planområdet finner vi det nødvendig å befare det før vi kan gi endelig uttale til planen. Dette for å avgjøre om planforslaget kommer i konflikt med ikke-registrerte kulturminner, primært i form av steinalderboplasser. I nærområdet er det bl.a. funnet bosetningsspor fra steinalder. Vi kan ikke *krøve* befarings utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få utført befarings på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Fylkeskommunen vil komme med endelig uttalelse til planen når resultat fra befaringsen og eventuelle ytterligere registreringer foreligger.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen - datert 12.mai 2010

Vurdering av oppstartsvarselet etter befarings:

Ved den ovenfor nevnte befaringsen ble det ikke påvist synlige automatisk freda kulturminner. Deler av området har imidlertid, ut fra topografi og høyden over havet, et potensial for funn av automatisk fredete kulturminner i form av bosettingsspor fra steinalder. Det vurderes derfor som nødvendig å foreta nærmere arkeologiske registreringer. Registreringen innebærer at en graver 40x40cm store prøvestikk med spade i de aktuelle områdene (jf. gul markering på vedlagt kart). I undergrunnsmassene vil en se etter artefakter i flint, kvarts/kvartsitt o.a. som kan indikere bosetning fra steinalder. Når prøvestikkene er ferdig dokumentert vil en legge matjorda tilbake.

Vi kan ikke *krøve* registreringer utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få klarhet i eventuell kulturminneverdier i området på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Fylkeskommunen krever ikke at registreringene blir ferdig utført før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Erfaringsmessig har tiltakshaver nytte av å få tidlig klarhet i eventuelle kulturminneverdier i området tidlig i planprosessen og registrering ble derfor bestilt ved årsskiftet 2010/2011 og den utføres i uke 29/2011. Deretter vil det gå noe tid før rapporten foreligger og uttalelsen kan gis. Dette vil kunne skje i høringsperioden.

Statens vegvesen – datert 28. mai 2010

Statens vegvesen peker på generelle krav som planen skal ivareta; trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper og universell utforming av busslommer og øvrige anlegg for myke trafikanter.

Det vises til at adkomsten til planområdet er via den kommunale vegen Øygardsvegen, og videre til Sundvegen (Fv851). Det påpekes at det ikke er nødvendig med utbedringer av verken krysset eller gang-sykkelvegen, dermed er det ikke nødvendig å ta med vegarealet for Sundvegen i reguleringsplanen.

“Statens vegvesen forslår at planavgrensningen legges i vegkant for gang- sykkelvegen. Avkjørsel til 69/30 og 47 bør stenges. Eiendommene har likevel adkomst til Øygardsvegen.”

Videre skal planen vise byggegrense mot Fv.851, og trafikkstøy må beregnes. *“Dersom det er behov for støytiltak må disse vises i planen, og planbestemmelsene må gi konkrete krav til innendørs – og utendørs støygrense i tråd med forskrift, og stille konkrete krav til tiltak”.*

5.3 INNKOMNE MERKNADER OG UTTALELSER FRA PRIVATPERSONER/ORGANISASJONER

Marie Øygarden – datert 29.april 2010

Marie Øygarden protesterer mot at de to parsellene av gnr/bnr 69/1 blir regulert til boligbygging. Hun gir krav på å få kjøpa de, for hun skal starte opp jordbruksproduksjon der.

5.4 VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER OG UTTALELSER

Innkomne merknader og uttalelser er vurdert slik:

- Stange Tre & Boligservice har bestilt arkeologiske utgravninger og dette skal gjennomføres i uke 29.
- Planavgrensningen i nord er som vegvesenet anbefaler, i vegkant for gang- og sykkelvegen langs Sundvegen. Avkjørselen til eiendommen 69/30 mot Sundvegen blir foreslått stengt, slik eiendommen da har adkomst via Øygardsvegen. Det er i planen lagt inn byggegrense på 15 m fra senterlinje i Sundvegen. Mellom boligområdene B1 og Sundvegen reguleres det støyskjerm.
- Gnr. 69/1 er godkjent for utbygging i gjeldende kommuneplan og utbygger har avtale med grunneier.

Innspillene til oppstartsvarelet ligger i sin helhet som vedlegg.

6 Forslagsstiller oppsummerende kommentar

Planforslaget er nå ferdigstilt i samsvar med de krav som kom under oppstartmøte og de vesentligste faglige kravene som ble stilt i forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen for Asalheimen som overlapper denne detaljreguleringsplanen i sør og sørøst.

Stange Tre og Boligservice AS ønsker å beholde den plangrensen som ble opprinnelig tildelt og slik som vi allerede har sendt som kommentar til behandlingen.

Planforslaget er ikke i konflikt med overordnede føringer eller uttalelser fra statlige og regionale myndigheter. Det gjenstår å se hvilke resultater de arkeologiske utgravingene gir og forslags-stiller er innstilt på å justere planforslaget i samsvar med ønskene som kommer.

Det er noen mindre elementer i planforslaget som kunne vært bearbeidet noe mer, men vi kan legge fram vurderinger til 2. gangsbehandling.

7 Vedlegg

- 7.1 R01 PLANFORSLAG DATERT 22.7. 2011**
- 7.2 RD02 PLANBESTEMMELSER DATERT 22.7.2011**
- 7.3 A01 ILLUSTRASJONSPLAN – BEBYGGELSE, DATERT 22.7.2011**
- 7.4 A02 3D-ILLUSTRASJON, DATERT 22.7.2011**
- 7.5 A03 SKISSELØSNING VA, DATERT 22.7.2011**
- 7.6 BERG KNUITSEN AS, BEREGNING AV TRAFIKKSTØY, ØYGARDSVEGEN I MIDTRE EIDE - KARMØY KOMMUNE, 10.05.2010.**
- 7.7 ROS-ANALYSE, DATERT 21. JULI 2011, NORCONSULT AS**