

Planbeskrivelse

Plan ID 499-12 – Mindre endring ved Osnesbakken

Endring av parkeringsformål til boligformål – gnr. bnr. 140/293.

Dato: 12.03.2019



Figur 01 – planområdet til høyre, med tilkomstvei til venstre.

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for planarbeidet	3
2. Planprosessen	4
3. Planstatus:	4
4. Dagens situasjon.....	5
5. Planforslaget	11
6. Risiko- og sårbarhetsvurdering	15

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Sørvik Prosjekt AS og Rune Hemnes v/RH Oppmåling er plankonsulent.

1.2 Planarbeidet sitt formål

RH Oppmåling har på vegne av Sørvik Prosjekt AS fremmet planforslag med mindre endring av eksisterende reguleringsplan for å regulere om arealformål «F2 (Felles park pl.)» til tilgrensende arealformål «B2 (bolig)»

1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Gårds / Bruks nr.	Eier
140/10	Privat
140/84	Privat
140/293	Privat Tiltakshaver
140/303	Privat

Tab.01 – Eierforhold.

1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler

Det er i dag ingen politiske vedtak som ligger til grunn for planforslaget og ingen utbyggingsavtaler.

1.5 Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke kreves konsekvensutredning siden planarbeidet er i tråd med arealformålet i overordna planer.

1.6 Oversendelsesinformasjon

Fakturaadresse /: Sørvik Prosjekt AS
Stølsvegen 18
4260 Torvastad

Tiltakshaver for plansaken: Sørvik Prosjekt AS

Forslagsstiller: RH Oppmåling
v/ Rune Hemnes
Slettebøvegen 84
4270 Åkrehamn

tlf: 41762790, e-post: rune@rh-oppmaling.no

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Kommunalteknisk sjef har konkludert med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Det ble avholdt oppstartsmøte 31.03.2022.

2.2 Varsel om plan endring

RH-Oppmåling varslet endringen av eksisterende reguleringsplan 06.09.2022 iht. Oppstartsmøtes referat. I tillegg ble forslaget lagt ut på kommunens nettside. Berørte parter har fått beskjed om at dette er eneste mulighet for å uttale seg i forhold til reguleringsendringen.

2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarelet

Det kom 7 merknader/klager fra offentlig/naboer ved varsling 06.09.2022. med 3 uker høringsfrist.

3. Planstatus:

3.1 Fylkeskommunale planer

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet viser Retningslinjer utenfor sentrumsstruktur.

ATP – er utenfor bynær hovedakse fv. 4808 og >7km fra sentrum ved Avaldsnes (Området som går under Tettstedssentre, grendesentre) ATP legger føring for min. 2 boliger/daa.

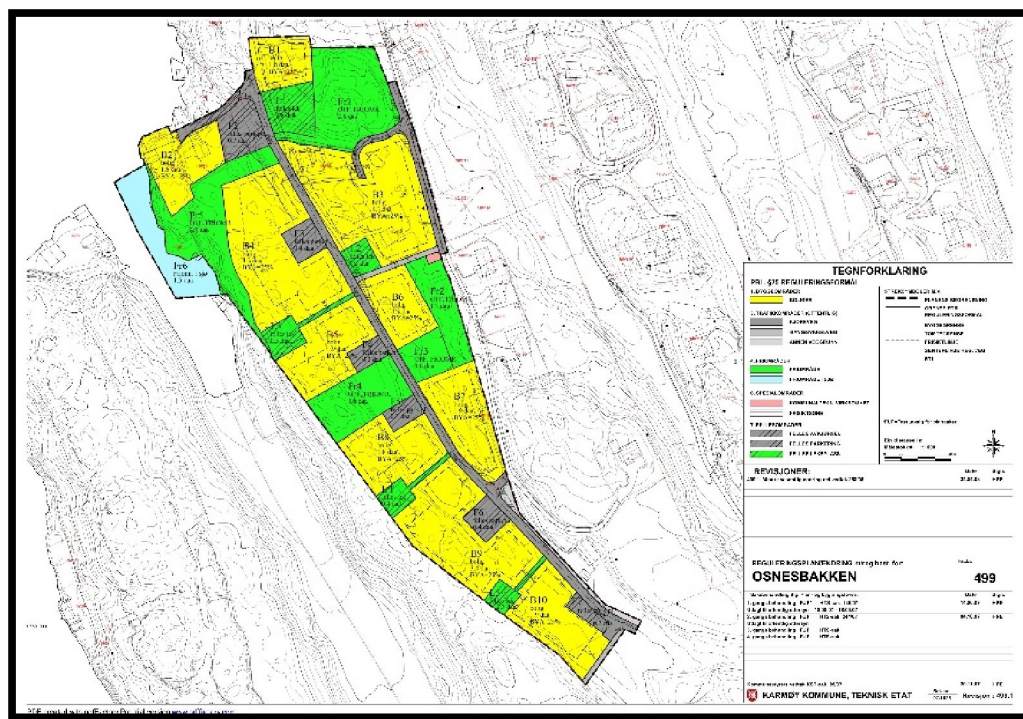
3.2 Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan hvor det i dag er regulert til Boligformål.

3.3 Eksisterende reguleringsplan

Planforslaget foreslår forandring i gjeldende innregulert detaljplan PLANID 499, med ikrafttredelsesdato 20.11.2007, hvor det er innregulert arealformålet «Felles parkeringsplass».



Figur 02 – Eksisterende reguleringsplan, PLAN 499

3.4 Pågående/tilgrensende planer

Pågående planarbeid

Ved nåværende tidspunkt befinner det seg ingen kjente pågående planarbeid.

Tilgrensende planer

Planområdet til grenser detaljplan Del av gnr. 140, Osnes, PlanID 467.

4. Dagens situasjon

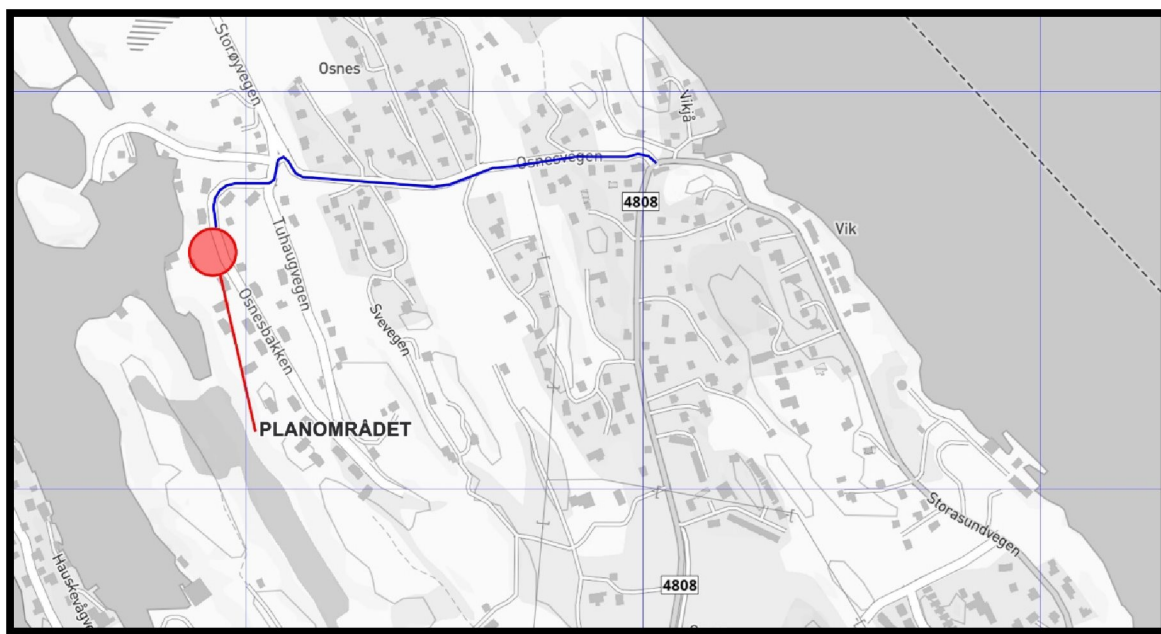
4.1 Lokalisering, avgrensning og adkomst

4.1.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert nordvest i Karmøy kommune på Osnes.

4.1.2 Adkomst

Adkomst til planområdet, Storasundvegen (Fv. 4808) i Vik tar av på Osnesvegen, følger vegen ca. 450m og tar av på Osnesbakken og kommer til planområdet etter ca. 150m.



Figur 03. – Plassering av planområdet - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

4.1.3 Avgrensning

Arealet som får forandring, utgjør 707,2 m² og ligger innenfor allerede vedtatt Plan ID 499. I ortofoto under er arealformålene som skal forandres markert rosa, plangrensen for eksisterende plan (499) er merket rødt.

Selv om det bare er arealformålet felles parkering som skal forandres, tas arealformål for bolig (B2) i vest med i planområdet ettersom forandringen blir en utvidelse av B2 formålet.



Figur 04. – Planavgrensning av forslaget i rosa, plan 499 i rød, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.



Figur 05. – Planavgrensning av forslaget i rosa plan 499-12, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

4.2 Topografi og grunnforhold

Planområdet har helning mot vest fra kote 11 til kote 9. Grunnforhold er løsmasse over fjell.

4.2 Vegetasjon

Deler av planområdet består i dag av fylling og eksisterende vegetasjon.



Figur 06 – planområdet 499-12 fra nord ved adkomst.



Figur 07 – planområdet 499-12 fra nordvest.

4.3 Sol/Skyggeforhold

Hele planområdet har gode solforhold.

4.4 Kulturminne og kulturmiljø

Dersom kulturminnemyndighetene ønsker å legge ved videre undersøkelser, legges rapport/erklæring ved her.

4.5 Eksisterende bygg og drift

Det eksisterer i dag ingen bygninger på arealet.

4.6 Naturmangfold (biologisk mangfold/fauna)

4.4.1 Innenfor planområdet

Det er ikke observert viktige naturtyper innenfor planområdet.

Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det ikke er observert viktige naturtyper innenfor planområdet.

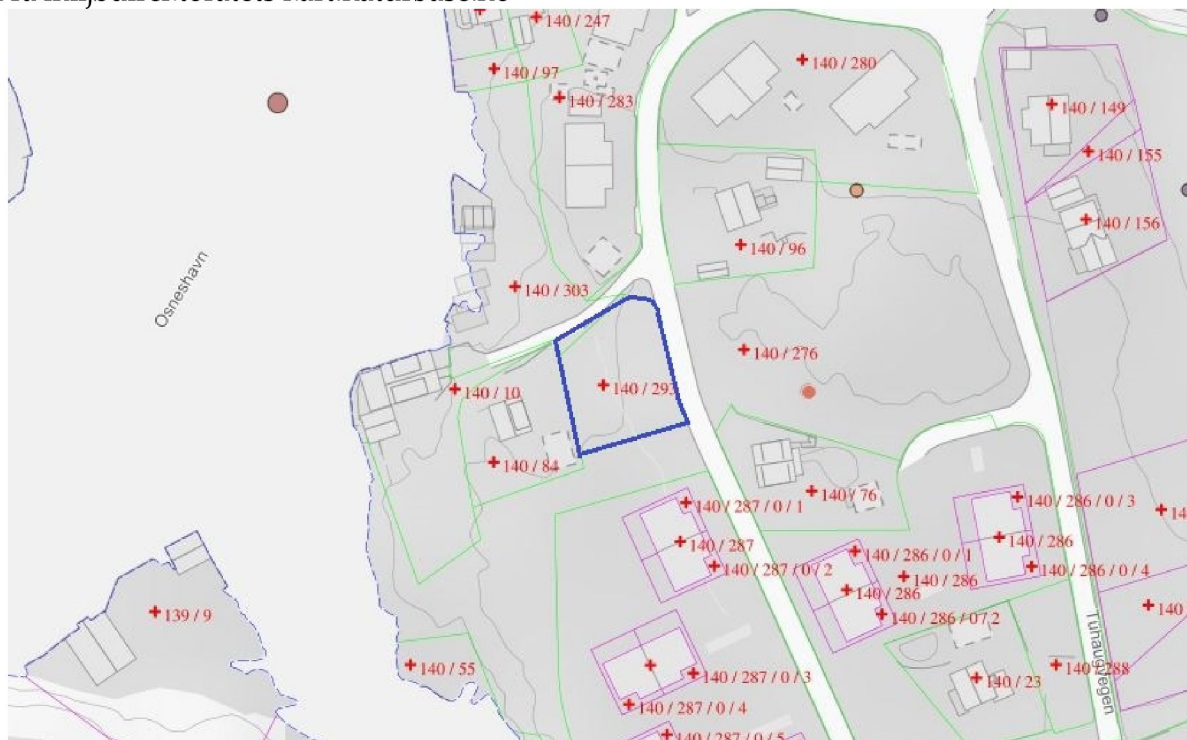
4.4.2 Nært planområdet

Utenfor planområdet viser registreringer derimot observasjon av to rødlistede fuglearter som går under nær truet NT. Ca. 50m øst og 100m nordvest for planområdet finner vi fiskemåke og ca. 100m sør for planområdet finner vi Stær (se artsdatabanken.no). Bare fiskemåken viser på MD kart i Fig.04.

	Kategori	Id	dato	Navn
Kategori Norsk rødliste ☒ RE Regionalt utdødd ☒ CR Kritisk truet ☒ EN Sterkt truet ☒ VU Sårbar ☒ NT Nær truet ☒ DD Datamangel ☒ LC/NA/NE Ikke rødlistet Fremmede arter 2012 ☒ SE Svært høy risiko ☒ HI Høy risiko ☒ PH Potensielt høy risiko ☒ LO Lav risiko ☒ NK Ingen kjent risiko	VU		30.01.2021	Grønfink (mot øst) Chloris chloris
	CR		28.02.2009	Hettemåke Chroicocephalus ridibundus (mot nordvest)

Tab. 02 – Naturmangfold.

Fra miljødirektoratets kart.naturbase.no



Figur 08 – Planområdet til plan 499-12 markert blått stiptet, og brun dott viser registrert Fiskemåke.

4.5 Veger, ledninger og tekniske anlegg

4.5.1 Veger

Eksisterende reguleringsplan er ferdig utbygget med etablert vegnett som fungerer som samlevei for boligområdet. Planforslaget har privat avkjørsel i nord.



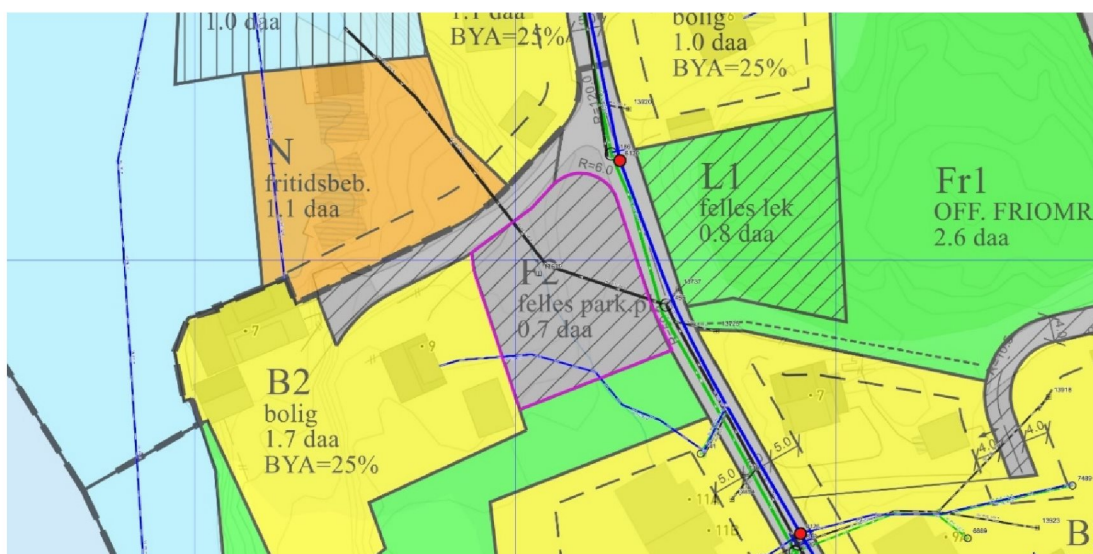
Figur 09 – Avkjørsel nord for planområdet.



Figur 10 – Eksisterende vei øst for planområdet.

4.5.2 Vann og avløp

Det er offentlige rør i vegen øst for planområdet og overvann rør gjennom planområdet. OV røret har ikke erklært rettighet og skal legges om, plasseres i vegen nord for planområdet.



Figur 11 – Eksisterende VA ledninger

4.5.3 Elektro

Nødvendig strøm er tilgjengelig i nærområdet.

4.6 Trafikkforhold

4.6.2 Kollektivt

Tilgang til buss er i Storesundvegen (Fv. 4808)

4.6.3 Avstand til sentrum

Planområdet ligger ca. 6.5 km nord for Avaldsnes.

4.6.4 Trafikkmengde

Offentlig samleveg øst for planområdet antas å ha en trafikkmengde på ca. 200 ÅDT, med høyest tillatt hastighet på 30 km/t.

4.6.5 Fotgjengere

Det er ikke lagt til rette for fortau langs dette strekket, men det er etablert fartsdemper i vegen.

4.7 Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk mot vest og sør er boligformål.

4.8 Barn og unges interesser

Det går ingen stier gjennom planområdet og ingen spor av lek eller hyttebygging.

4.9 Beredskap og ulykkesrisiko

Det ligger VA-ledninger i bakken i planområdet og den må flyttes.

4.10 Grønn infrastruktur

Sør for planområdet ligger det flere regulerte og oppførte lekeområder, ellers er det tilgang til kystlinjen i nord ved privat veg som går vest ned til kystlinjen.

5. Planforslaget

5.1 Planer og ønsker innenfor planområdet

Endring av eksisterende reguleringsplan for å regulere om arealformål «F2 (Felles park pl.)» til tilgrensende arealformål «B2 (bolig)»

Arealformålet får de samme bestemmelsene som eksisterende boligformål B2.

Opparbeiding av F2

Arealformålet F2 som er regulert felles parkeringsareal har ikke rekkefølgekrav i gjeldende plan og kommer aldri til å bli opparbeidet.

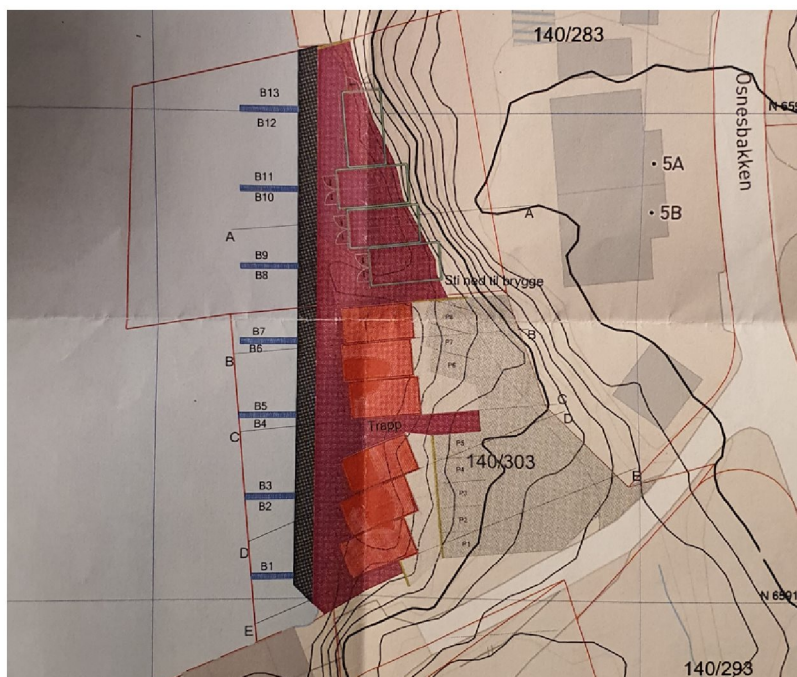
Planområdet for PLAN 499 er allerede ferdig utbygd og alle har parkeringsareal enten på felles parkeringsareal eller på egen tomt. Det finnes allerede 5 adskilte felles parkeringsformål som er opparbeidet innenfor planområdet og alle eksisterende boliger har dekte parkeringsbehov. Tilgrensende plan id 467 Osnes (s. 3 avs. 4) har et naustområde i sør som skulle bruke dette område til parkering iht. beskrivelsen til planen, dette fremkommer ikke i bestemmelsene. Det er samme grunneier (tiltakshaver) som eier naustområde og de ønsker å etablere parkering innenfor område N for å få en bedre sammenheng i utbyggingen.

Da plan 499 overlappet plan 467 i 2007, ble intensjonen med parkeringsformålet endret, ettersom den i hovedsak i 2001 var tiltenkt offentlig parkering for småbåthavnen, med en bifunksjon som gjesteparkering for boligfeltene (se fig. 12). Plan 499 gjorde offentlig parkering til felles parkering, uten at det tilhørte opparbeidelses krav, samtidig som hver husstand fikk krav om opparbeiding av gjesteparkering på egen tomt eller i andre felles parkeringsarealer.

Når tiltakshaver nå har klart å løse kravet om parkering til småbåthavnen innenfor Naust formålet i plan 467, mener vi at all realistisk funksjon for F2 i plan 499 (Gjesteparkering er dekket) har falt bort og arealet er frigjort fra alt tidligere behov for biloppstilling.

Tilgrensende småbåthavnen er det innregulert et område til offentlig parkeringsplass med plass til ca. 25 biler. Denne P-plassen er ikke beregnet kun for småbåthavnen, men like mye som gjesteparkering for boligfeltene.

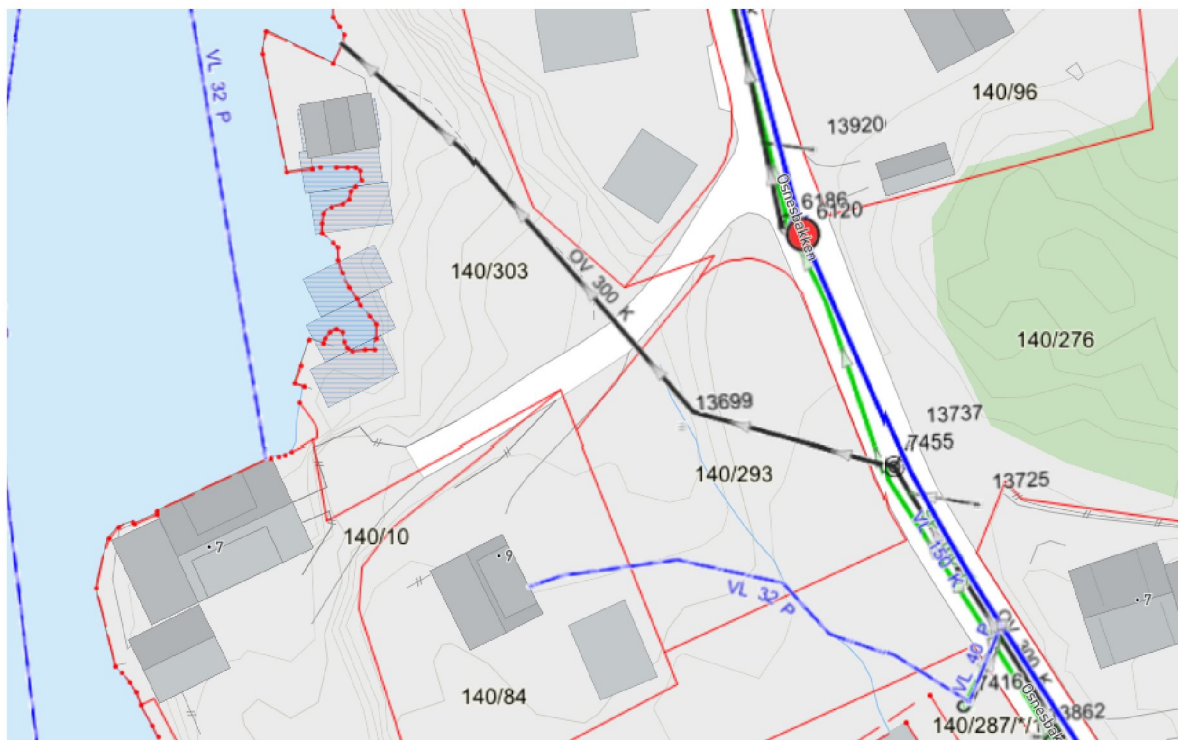
Figur 12 – Utklipp fra plan beskrivelsen til plan 467 Del av gnr. 140, Osnes, Under Planforslag s. 3 avsnitt 4



Figur 13 – Naustområde med parkering.

VA ledning

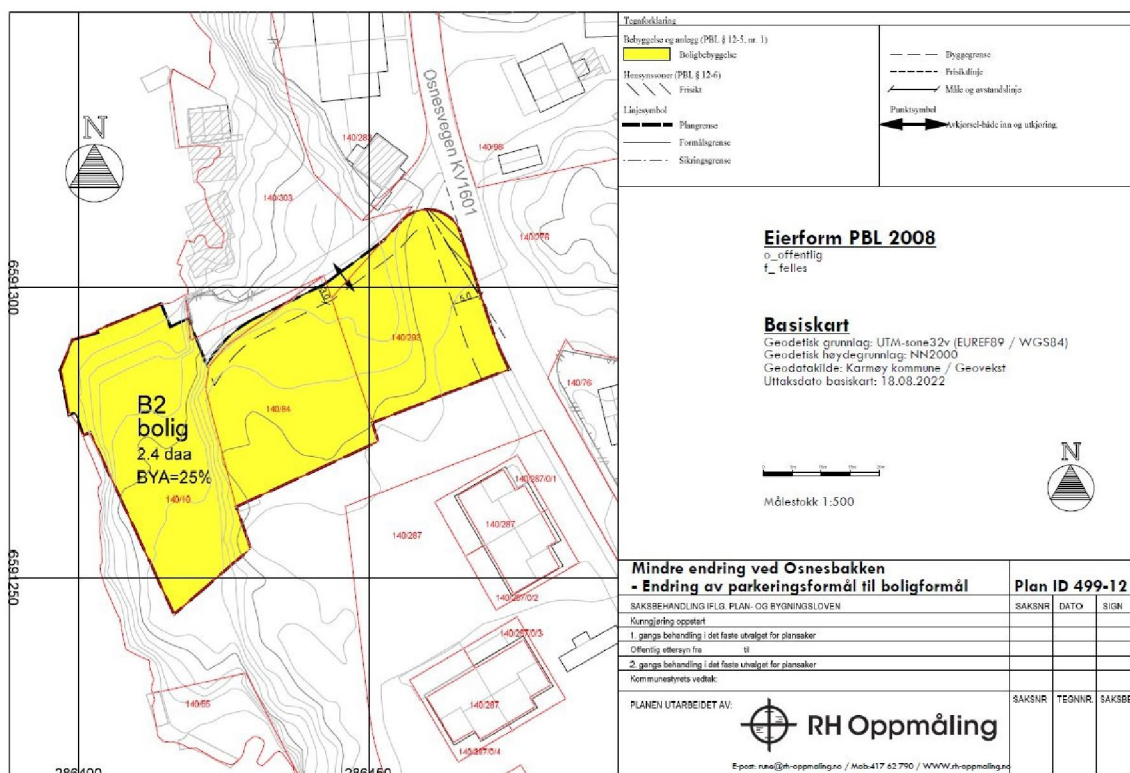
Det ligger i dag VA ledning under planområdet og dette er tiltakshaver klar over, det er avtalt med kommunes VAR avdeling at denne skal flyttes. VA løsning for boliger i B2 må komme frem i rørleggermelding, men basert på høyde og plassering må spillvann løses med pumpe. Når det gjelder overvann så vil dette tilkobles den nye omlagte overløpsledningen og dimensjonering vil ivareta slik at en ikke trenger å fordrøye når en er så nært sjøen. Det er eksisterende brannkum like ved arealformålet med 150mm vanntilførsel.



Figur 14 – Eksisterende VA.

5.2 Planforslag

Planforslaget som er en endring i eksisterende reguleringsplan (plan499) er på 2,38 daa (2378,5 m²) og har kun et arealformål (B2)



Figur 15 – Planforslag

5.3 Arealregnskap

Forslaget til endring i plan 499 legger til rette for boligbebyggelse på lik linje med opprinnelig plan med tilhørende anlegg og funksjoner.

Forslaget omfatter endring i ca. 2.38 daa av eksisterende ca. 41.65 daa, og introduserer ingen nye arealformål.

Med endring blir det totale arealregnskapet for 499 som følger:

Areal formål	SOSI	Eksisterende størrelse	Ny størrelse med 499-12 (Bruttoareal)	Balanse
Boligbebyggelse	1110	23402,7 m ²	24109,9m ²	+707.2 m ²
Lekeplass	1610	2278,6 m ²	2278.6 m ²	ok
Friluftsliv	3040	8364,4 m ²	8364,4 m ²	ok
Parkering	2080	2275,9 m ²	1568,7 m ²	-707.2 m ²
Gang-/Sykkelvei	2015	274,4 m ²	274,4 m ²	ok
Kjøreveg/Veg	2011	3228,7 m ²	3228,7 m ²	ok
AVT	2018	308,002 m ²	308,002 m ²	ok

friluftsområde i sjø og vassdrag	6710	1481,8 m ²	1481,8 m ²	ok
kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	2190	41,6 m ²	41,6 m ²	ok
Totale:		41656,1= m ²	41656,1= m ²	ok

Tab. 04 – arealregnskap

5.3 Eiendomsendringer

Det blir ingen endringer etter reguleringsendring.

5.4 Bygninger og anlegg

5.4.1 Boligbebyggelse (B2)

Her henviser vi til eksisterende bestemmelser i hovedplanen.

5.4.2 Boligtypologi

Man tolker at eksisterende bestemmelser tilrettelegger for frittliggende boligbebyggelse med en arealutnyttelse på 25%. Saltak, 2 biloppstillingsplasser og egen garasje, som illustrert i fig. 15 – 17 under.



Figur 16 – Plan mulighetsvurdering.



Figur 17 – Fra vest



Figur 18 – Fra nordøst

5.5 Sikringssone

I område mellom frisisiklinje og vegformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Forstøtningsmurer langs offentlig veg må godkjennes av kommunen.

5.6 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

5.6.1 Byggegrense

Byggegrense mot Kommune veg KV1601 (mot øst) er satt til 5 meter, Byggegrense mot Privat veg (mot nord) er satt til 3 meter og byggegrense mot sjø settes i arealformålsgrense til B2.

5.7 Folkehelse

Planområdet er ikke i bruk av allmennheten i dag og har derfor ikke noen negativ konsekvens for folkehelse.

Negativet - Ingen aspekter å påpeke.

Positivt - Klarere eierforhold og bedre arealutnyttelse.

5.8 Barn og unges interesser

Endringen vil ikke ha betydning for barn og unges interesser og økning av arealformål B2 på ca. 700m² med BYA på 25% skaper ikke mer end en boenhet.

6. Risiko- og sårbarhetsvurdering

6.1 Konklusjon fra ROS

Etter denne vurderingen vil det ikke være knyttet uakseptabel risiko til utbygging av området i tråd med foreliggende reguleringsplan endring. Ingen av elementer i vurderingen havnet over faktor 6.