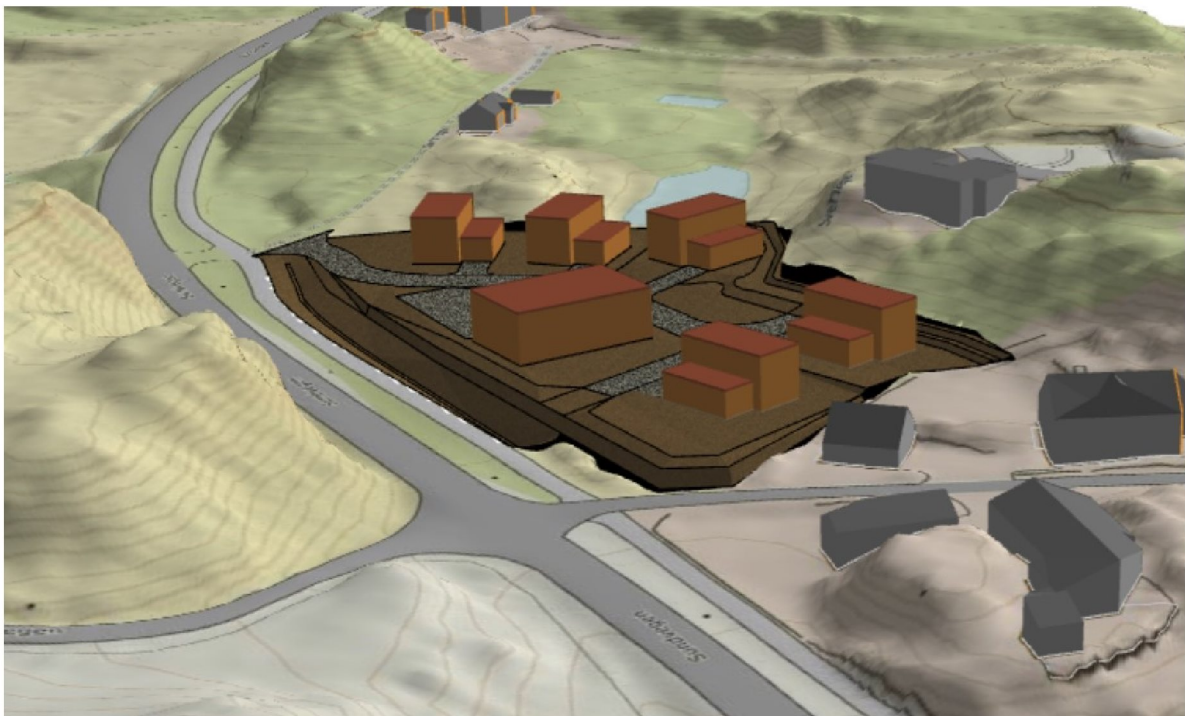


Planbeskrivelse

Plan ID 3053 – Detaljreguleringsplan for Sundvegen boliger – Midtre Eide – gnr./bnr. 69/85.

05.10.2022



Figur 01 – Detaljplan plan 3053.

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	RH Oppmåling /Rune Hemnes	
2		
3		

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1 Forslagsstiller, plankonsulent	5
1.2 hensikten med planarbeidet?	5
1.3 Eierforhold innenfor planområdet	5
1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler	5
1.5 Konsekvensutredning	5
1.6 Oversendelsesinformasjon	5
Kapittel 2: Planprosessen	6
2.1 Medvirkningsprosess	6
2.2 Varsel om oppstart av planarbeid	6
2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet	6
Kapittel 3: Planstatus:	7
3.1. Fylkeskommunale planer	7
3.2. Kommunale planer	8
3.3 Pågående/tilgrensende planer	9
Kapittel 4: Dagens situasjon	10
4.1 Beliggenhet, adkomst og avgrensning	10
4.2 Topografi, grunnforhold og landbruk	11
4.3 Naturmangfold	13
4.4 Sosial infrastruktur	13
4.5 Veier, ledninger og tekniske anlegg	15
Kapittel 5: Planforslaget	16
5.1 Overordnet ide:	16
5.2 Reguleringsformål og arealbruk	16
5.6 Bebyggelse og anlegg	18
5.6.1 Bolig, B1	18
5.6.2 Bolig, Frittliggende småhusbebyggelse BF1-2	18
5.6.3 Bolig, konsentrert småhusbebyggelse BK1	19
5.6.4 Renovasjon f_R1	22
5.6.6 Solforhold	22
5.6.7 Støyrapport.	23
5.7 Samferdselsanlegg	24
5.8 Teknisk infrastruktur:	26
5.9 Sikringssone	26

5.10 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan.....	26
5.11 Universell utforming.....	26
5.11 Sosial infrastruktur.....	26
5.12 Grønnstruktur.....	27
5.13 Barn og unges interesser.....	27
5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	27
5.15 Miljøkonsekvenser.....	27
5.16 Naturmangfold (ref. Naturmangfoldlovens §§ 8-12).....	27
5.17 Kulturminner.....	28
5.18 Luftkvalitet.....	28
5.19 Kriminalitetsforebygging.....	28
5.20 Folkehelse.....	28
Kapittel 7: Vedlegg.....	29

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Bygg smart AS og Rune Hemnes v/RH Oppmåling er plankonsulent.

1.2 hensikten med planarbeidet?

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen 68/85 for etablering av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Det er 1 private eiere for 1 involvert tomt.

Gårds / Bruks nr.	Eier
69/1	Privat person
69/33	Privat person
69/85	Utbygger (Tiltakshaver)

Tabell 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 antas å være behov for konsekvensutredning da planarbeidet er i tråd med kommuneplan og faller ikke under tema lista i vedlegg II etter §§ 8 og 10 i kosekvensutredningsforskriften.

1.6 Oversendelsesinformasjon

RH Oppmåling v/Rune Hemnes har som konsulent utarbeidet planforslaget på vegne av Bygg smart AS. Oversendes vedlagte forslag til detaljplan.

Fakturaadresse /: Bygg smart AS
Bleikmyrvegen 9, 4276 Veavågen

Tiltakshaver for plansaken: Bygg smart AS

Forslagsstiller: RH Oppmåling
v/ Rune Hemnes
Slettebøvegen 84, 4270 Åkrehamn
tlf: 41762790, e-post: rune@rh-oppmaling.no

Kapittel 2: Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Rune Hemnes v/RH Oppmåling utarbeidet dette planforslaget, basert på oppstartsmøtet datert 21.12.2021.

Medvirkende konsulenter;
Støy - Henning Severson ved Brekke & Strand akustikk AS.

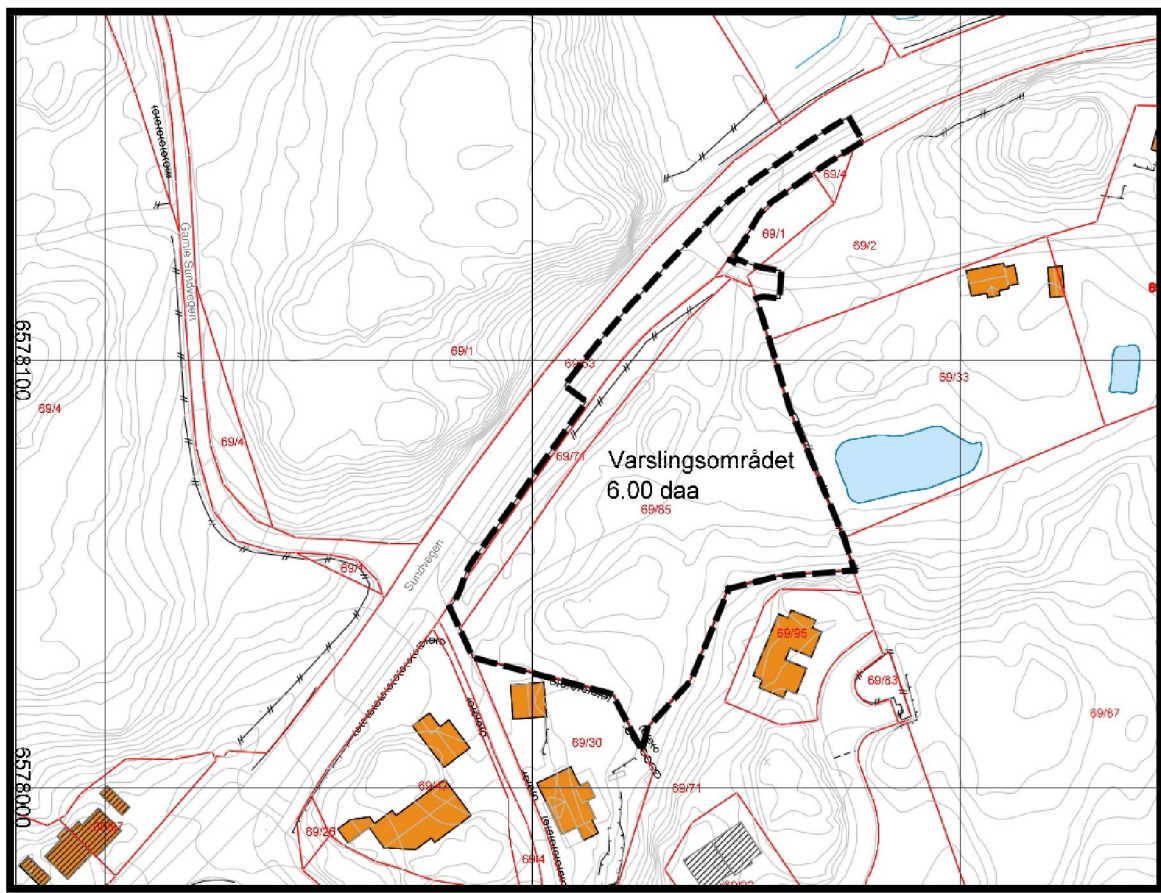
Planens Navn

Planens navn er gitt ut fra plasseringen langs Sundvegen.

2.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeid var varslet gjennom annonse I HAUGESUNDAVIS og Karmøy kommunes nettside den 20.01.2022 med brev til grunneiere, naboer, berørte parter og offentlige instanser.

Varlingsmateriale er vedlagt.



Figur 02 – Varselkart – RH-Oppmåling

Ved innspill til varsel sto RH Oppmåling v/ Rune Hemnes som kontaktperson hvor endelig dato for innspill var 21.02.2022

2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom 03 merknader til oppstartsvarselet fra 02 offentlige/ 01 private instanser (se Merknader og Uttalelser).

Kapittel 3: Planstatus:

3.1. Fylkeskommunale planer

Sentrumsstruktur iht. ATP

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

Detaljreguleringsplan for planområdet ligger mellom Tettstedssenteret Veavågen og Regiondelsenteret Kopervik, men med gang-/sykkelavstand til Kopervik. området går under nært regionsenter, dermed legger ATP føring for min. 2,5 boliger/daa i dette området.



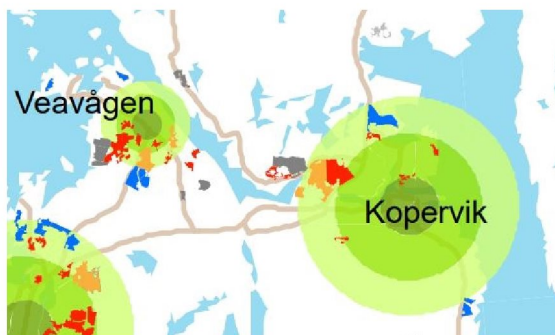
Figur 03 – Sentrums struktur - Tegnforklaring
Utsnitt fra ATP Haugalandet



Figur 04 – Sentrums struktur - kart
Utsnitt fra ATP Haugalandet

Prinsipp for Boligbygging iht. ATP

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet viser at retningslinjer for boligbygging for området ligger innenfor sone 3 Langsiktig rekkefølge-utvikling, prioritet innenfra og utover i hvert tettsted. Rekkefølge for utbygging - (Fase 2)



Figur 05 – Boligbygging prinsipp - kart
Utsnitt fra ATP Haugalandet



Figur 06 – Boligbygging prinsipp - Tegnforklaring
Utsnitt fra ATP Haugalandet

Området ligger vest for Kopervik, langs Sundvegen, i et område hvor det i dag er nærhet til mange publikumsrettede og besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner mot nordøst (Bygnes, Industri området, mv.). Det er sykkelavstand til skole, barnehage og nærbutikk.

Kollektivtrase ligger ved planområdet. Ved å kunne bo og samtidig jobbe i Kjøpervik med omegn så gjør at reiseavstander reduseres. Dette bidrar til lavere transportvekst, energibruk og klimagassutslipp. Samtidig bidrar muligheten for gange og sykkelbruk til økt folkehelse. Mot nord og sør er det tilgjengelig kommunalteknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet nært planområdet.

Uteopphold

ATPs krav til uteopphold ligger på 30 m² per boenhet. krav til kvalitet skal være iht. kommunal norm.

Fylkesdelplan for universell utforming

I Fylkesdelplan for universell utforming er det overordnet målsetting at universell utforming skal være en førende strategi i all fysisk planlegging. Bestemmelser med krav om universell utforming skal innarbeides i alle reguleringsplaner der det er relevant.

3.2. Kommunale planer

I gjeldende arealdel i kommuneplanen er området vist som fremtidig boligformål. Området er belagt med krav om reguleringsplan i henhold til kommuneplanbestemmelse 1.1 bokstav a.

Uteoppholdsareal og lek i kommunedelplan (KDP673)

§ 2-4 I bolig- og sentrumsområder skal det sikres tilgang til områder for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Retningsgivende normer for arealkrav til lekeområdet (4-25 boliger): min. 150 m² nærlekeplass (Sandlekeplass) plassert maks 50 m fra bolig.

Utnyttelsesgrad i kommunedelplan (KDP673)

§ 3-1-1 I boligområder skal BYA ikke overstige 50 %

Byggehøyder i kommunedelplan (KDP673)

§ 3-1-2 Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 m. For bygninger som har en takform med møne, skal mønehøyden ikke overstige 9 m og gesimshøyden ikke overstige 7 m. Høyde måles som angitt i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Parkering i kommunedelplan (KDP673)

§ 3-1-3 Innenfor området gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

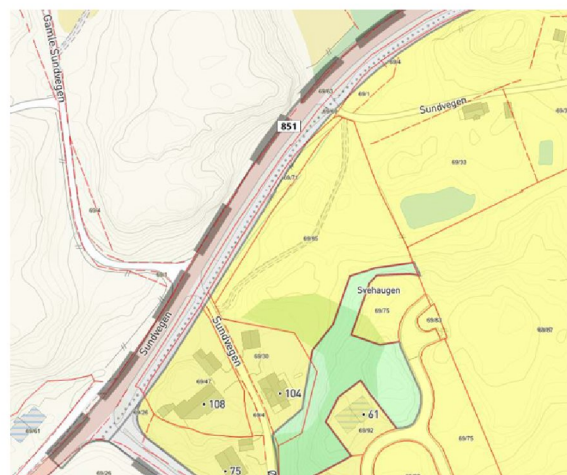
Parkering i Kommuneplan;

4. Krav til opparbeiding ved all parkeringsdekning på egen eiendom:

- Enebolig: 2 biloppstillingsplasser (garasje inkludert)
- Enebolig med sekundærleilighet: 3 biloppstillingsplasser (1 garasje inkludert)



Figur 07 – Gjeldene kommuneplan



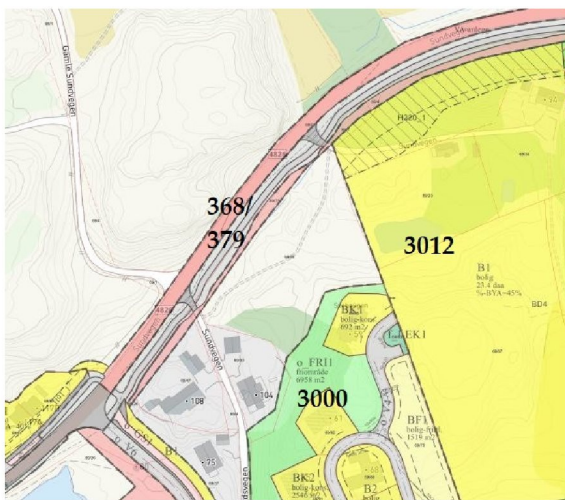
Figur 08 – Gjeldene kommunedelplan

3.3 Pågående/tilgrensende planer

Det pågår 2 kjente planarbeid i området.

PLANID	PLANNAVN	Pågående planarbeid
368	G/S-VEG LANGS FV.851 ØSTREM/SKÅR	
379	Vannledning Brekke – Håvik	
3012	Asalheim	Mindre endring B1
3000	Øygardsvegen, Midtre Eide	Mindre endring BF1, BK4-6
3051	Øygarden boligområde B1 (Oppstart møte 29.10.2020)	Ny plan

Tabell 02 Pågående/tilgrensende planer



Figur 09 – Tilgrensende reguleringsplaner



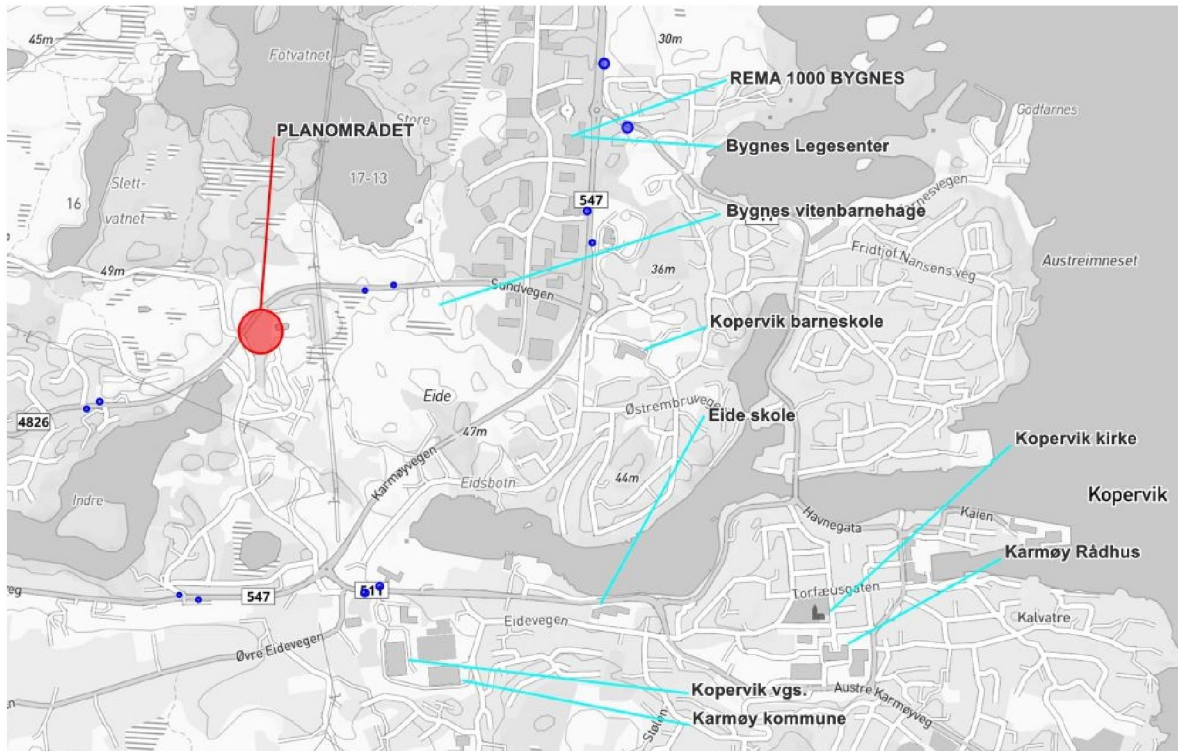
Figur 10. – Eksisterende ORTO

Kapittel 4: Dagens situasjon

4.1 Beliggenhet, adkomst og avgrensning

Beliggenhet

Planområdet ligger vest for Kopervik sentrum, ved midtre Eide, langs Sundvegen (Fv. 4826). og 900m vest for avkjørsel til hovedtrase Karmøyvegen Fv. 547.

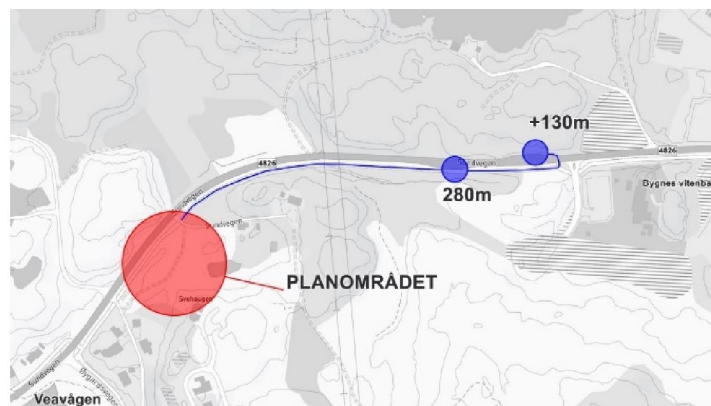


Figur 11. – Plassering av planområdet med sosiale infrastruktur – Blå prikker viser busstopp – Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

Adkomst

Adkomst til planområdet fra karmøyvegen (Fv. 547) etter man har svingt av vest inn på Sundvegen (Fv.4826) og ankommer planområdet etter 900m.

Det ligger busstopp ca. 300 m nord for planområdet.



Figur 12. – Ankomst planområdet – Mørke blå linje viser gangavstand til busstopp- Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling

Avgrensning

Planområdet omfatter et areal på ca. 4,7 daa. Hovedsakelig utgjør tomtegrensene til 69/85 hovedformen av planområdet. Sundvegen ligger ved plangrensen mot nord hvor avkjørselen tidligere er regulert i planen 368.



Figur 13. – Planavgrensning i Rød, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

4.2 Topografi, grunnforhold og landbruk

Topografi

Ved ankomst til planområdet ligger man på ca. kote 11 ved Fv. 4826. tomten er ellers nordvest vendt mot vegen, men det meste ligger mellom ca. kote 11-13, med generelt svak helning fra nord-vestlige plangrensen til en brå høyde vekst til ca. kote 16 mot øst.

Vegetasjon

Selv om mesteparten av planområdet er overgrodd, er det god grunn til å gå ut fra at det meste av planområdet har et relativt grunt jordsmonn, ettersom man kan finne nakent fjel flere steder. Det ligger stort sett mye lav vegetasjon, mens sørøstlig delene har noe høyere vegetasjon (fig. 14 og 15).



Figur 14. – ved adkomst fra Møllevegen, sett mot sør.



Figur 15. – fra Møllevegen sett mot øst

Sol/Skyggeforhold

Planområdet er vestvendt, men ligger åpent også mot sør, se vedlagt soldiagram.

Nyere tids kulturminner/frede kulturminner

Det eksisterer ikke «kjent automatisk freda kulturminner» i planområdet ut fra Miljø Direktoratet kartdata. (Se <https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Vie=naturbasewer/?viewer>).

Vurdering av nyere tids kulturminner

Det er et steingjerde langs grensen i sør. Denne er ønskelig å ivareta.

Grunnforhold

Grunnens beskaffenhet i planområdet antas å være et tynnere lag av molddekke over fjell.

- planområdet ligger i en sone hvor det er usikkert om det er radon. (se <http://geo.ngu.no/kart/radon/>).
- Planområdet ligger utenfor Marine grensene (Se <https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>).

Landbruk

NIBIO – kartlag fra Gårdskart.no viser at det ikke er registrert dyrkbar matjord i planområdet.

Registrert jordtype er;

- Innmarksbeite ca. 3.9 daa (gult) (Dette indikerer kun potensiale for Innmarksbeite på eiendommen, ikke at den blir anvendt til Innmarksbeite)
- Produktiv skog ca. 0.6 daa (grønt) (Dette indikerer kun potensiale for produktive skog på eiendommen, ikke at den blir anvendt til skogs drift).
- Bebygd ca. 0.1 (rosa).



Figur 16. – Temakart Rogaland. Arealbruk markslag.

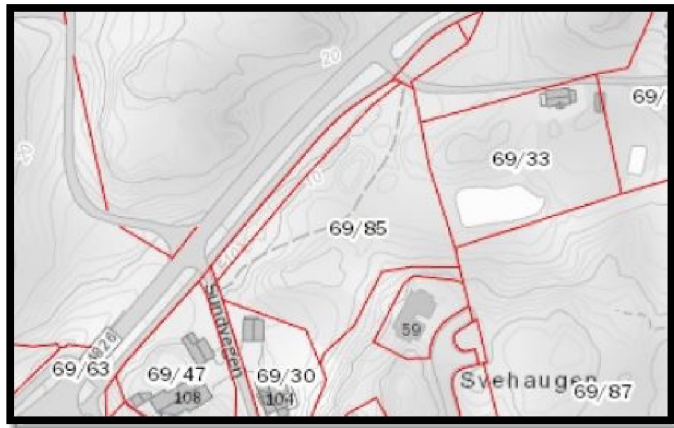
Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk består av boliger mot sør og sørøst. Over Sundvegen mot vest er det et større grøntområde som er LNFR området i kommuneplan, mot nord ligger to private frittliggende boliger.

4.3 Naturmangfold

Innenfor/ Utenfor planområdet

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



Figur 17. – Miljødirektoratets kart.

Ut over denne vurderingen gjøres det vurdering i ROS. Da naturmangfold ellers i liten grad berøres av planforslaget så legges det til grunn at ytterligere vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 9-12 ikke vil bli nødvendig.

I kravet i Naturmangfoldsloven § 8 står det at vurdering av naturmangfold skal baseres på grunnlag av eksisterende og tilgjengelig kunnskap, og dette antas dermed å være oppfylt.

4.4 Sosial infrastruktur

Bebyggelse og grunneier forhold

Tiltakshaver er grunneier og det befinner seg ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Nærhet til nøkkelfunksjoner

Det er relativt kort vei til alle offentlige tilbud fra planområdet, både som fotgjenger gjennom gang og sykkelvei til buss mot nord, eller med bil. Man kan se ut ifra fig. 6 hvor sentralt planområdet ligger til Bygnes og Kopervik, dette viser også i tab. 04, som viser at tilbudene til barn er relativt nær i avstand.

For anvisning i kart, se Fig. 06

	Navn	Dekning / Størrelse	Avstand til	kommentar
Offentlig transport	Buss; 221		Ca. 280-410m gange vest	Kolumbus busselskap
Dagligvare	Bygnes REMA 1000		1.3km	Tilkomst med sykkel eller bil.
Grønt areal	Offentlig friområdet	>10 daa	Ca. 250m gange nord	Stort friområde med bad muligheter.
	Offentlig park	4 daa	Ca. 2.5 km gange vest	Friområde med scene sentralt i Kopervik
lekeplass	Leke areal Bygnes Vitenbarnehage	Ca. 5.4 daa	Ca. 400 m gange sør	Ikke tilgjengelig i åpningstid
Barnehage	Bygnes Vitenbarnehage	105 plasser	Ca. 400 m gange sør	17% kom. (105 Enheter) 83% Privat (497 Enheter) I sone 3. Kun barnehagene i sone 3 innenfor 5 min med bil er tatt med her.
	Espira Østrem Barnehage (kommunal)	118 plasser	Ca. 1.1 km gange sør	
	Aski Barnehage	166 plasser	Ca. 2.2 km 5 min (bil)	
Barneskole	Kopervik barneskole	357 elever	Ca. 1 km gange nord-øst	Plassene representerer samlet anslått kapasitet basert på areal, de tar ikke høyde for funksjonelle mangler.
	Eide barneskole	281 elever	Ca. 3.1 km 5 min (bil)	Plassene representerer samlet anslått kapasitet basert på areal, de tar ikke høyde for funksjonelle mangler.
Ungdomsskole	Stangeland ungdomsskole	338 Elever	Ca. 4.7 km Sykkel	Plassene representerer samlet anslått kapasitet basert på areal, de tar ikke høyde for funksjonelle mangler.

Tabell 03. – Eksisterende nøkkelfunksjoner.

Barn og unge

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre krav om erstatningsareal for barn og unge. Det er sikkert og oversiktlig for barn å ferdes i nærområdet.

Alternativer for lek

Det er mange fine alternativer for lek i friområder, ved lokale nærlekeplasser. Planområdet ligger i et område hvor det er mulig å nå Kopervik barneskole med tilhørende lekeanlegg. Det vurderes som positivt med sykkelavstand til skole med hensyn til folkehelseperspektivet.

I tilgrensende reguleringsplaner ligger det flere private nærlekeplasser i nærområdet i tillegg til god dekning av offentlige parkområder, og friluftsområder med i form av strender og flotte turløyper i nær gangavstand.

4.5 Veier, ledninger og tekniske anlegg

Veier

Det er etablert en midlertidig anleggsvei inn i planområdet (Se vedlagt VEI og VA Notat) og det er etablert et midlertidig lagringsområde innenfor plangrensen. Se fig. 18.

Vann og avløp

Det ligger en kommunal vannledningstrasse (SV 630k) vest for planområdet (Se vedlagt VEI og VA Notat) og det er en åpen veigrøft langs gs-veg som leder inn i OV rør Se fig. 19.

Elektro

Omkringliggende boliger er i dag tilknyttet strømmettet, men eventuelt fremtidig bolig og anlegg må avklare med Haugaland Kraft angående behovet for å bygge ut strømdekningen.

Det er strømledning over planområdet, den skal hensyntas og valgt løsning skal komme frem under byggesak.

Trafikkforhold

Sundvegen har en fartsgrense på 60 km/t ved eksisterende privat avkjørsel som det i dag er kun 2 boliger tilknyttet.

Kollektivt

Det er god tilgjengelighet til kollektive alternativer, både mot nord og sør, man kommer seg til bussen innenfor 280m. (fig. 6 og 7).

Trafikkmengde

Sundvegen langs planområdet ble det i 2021 målt 1900 ÅDT med 10% andel tunge kjøretøy.

Fotgjengere

Fotgjengere anvender i dag gang og sykkelvei som går parallelt med Sundvegen.

Støy

Kommunalteknisk norm - veiutforming reguleringsplannivå, - KAP 3.9 stiller krav til støytiltak dersom ÅDT overstiger 1500. Sundvegen har høyere ÅDT.

På basis av ROS vurdering ble det derfor gjort støy rapport, se KAP 5.6.7 *Støyrapport*.



Figur 18. – Adkomst planområdet gruslagt



Figur 19. – Rør mot sør, tilgrensende planområdet

Kapittel 5: Planforslaget

5.1 Overordnet ide:

Planen ønsker å tilrettelegge for bygging av 5 eneboliger og en firemannsbolig ved dagens tomt 69/85, boligene skal ha tilgang til nærlegeplass lagt sentralt mot øst i planområdet.

Boligene har gatetun for å øke kvaliteten på bomiljø og ivareta trafikksikkerheten intern i planområdet.

Terrengtilpassingen har hensyntatt eksisterende veier, landskapet og bygningsmiljøet. Adkomst er etablert i nord gjennom eksisterende privat veg for og ikke mer belaste Fv. 4826 med flere avkjørsler.

Bolig tetthet utenfor sentrum

Planområdet er på totalt ca. 4,7 daa. Antall boenheter er 9. dermed avviker planen noe fra ATPs krav på 2.5 boenheter/daa.

Arealformålet for BF1-BF2, BK1 og fAUTE1 utgjør 3,9 daa (3863,3 m²). dette gir en tetthet på 2,31 med 9 boenheter. Avviker skyldes i all hovedsak utfordrende terreng helning i øst.

5.2 Reguleringsformål og arealbruk

Arealformål er vist med gjeldende SOSI kode i parentes:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

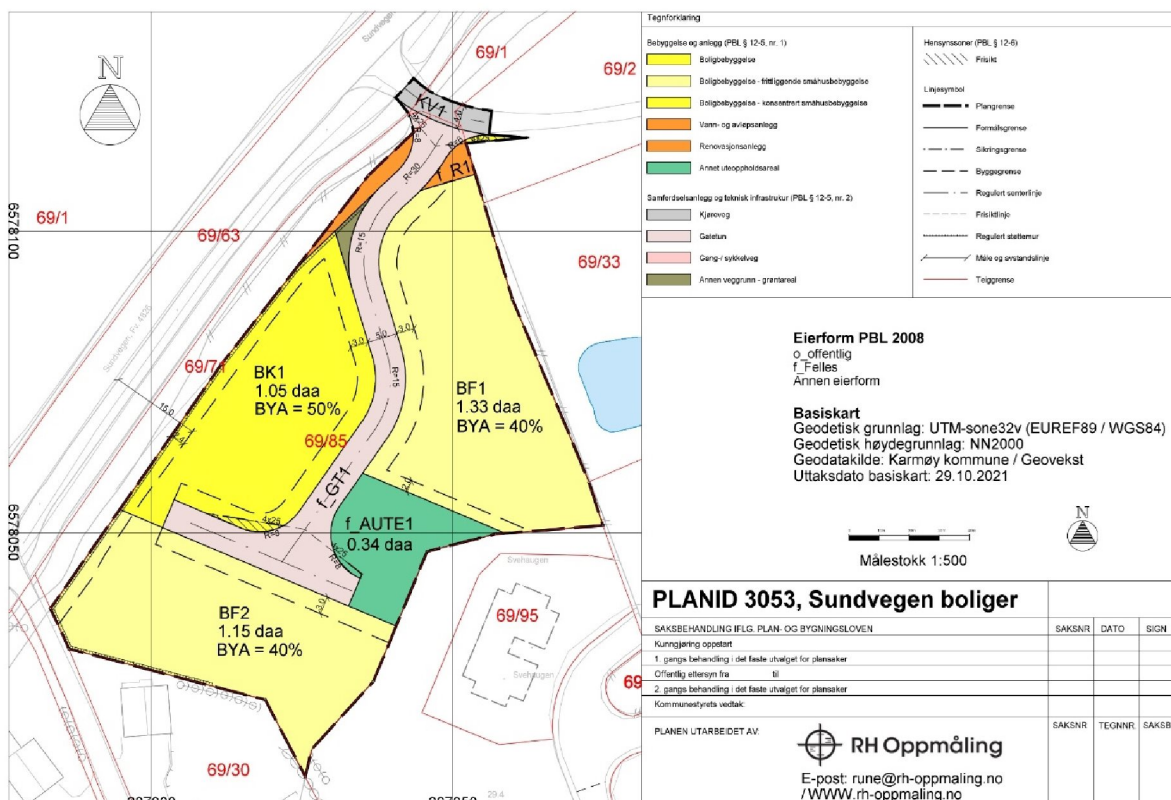
- a. Boligbebyggelse (felt; B1) (1110)
- b. Boligbebyggelse-Frittliggendesmåhusbebyggelse (felt; BF1-2) (1111)
- c. Boligbebyggelse-konsentrertsmåhusbebyggelse (felt; BK1) (1112)
- d. Annet uteoppholdsareal (felt; f_AUTE1) (1690)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

- a. Vann- og avløpsanlegg (felt; VA1) (1540)
- b. Kjørevei (felt; KV1) (2011)
- c. Gang-/sykkelveg (felt; f_GS1)
- d. Gatetun (felt; f_GT1) (2014)
- e. Renovasjon (felt; f_R1) (1550)
- f. Annen veggrunn grønt (felt; o_AVG1) (2019)

Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)

- a. Sikringsone – Frisiktsone (felt; Frisiktsone1-2) (140)



Figur 20. – Detaljplan for Sundvegen boliger.

Arealregnskap

Planområdet utgjør 4,7 daa (4653.5 m²).

Arealformål	Feltnavn	Eierform	Areal
boligbebyggelse	B1	Annen eierform	7,3 m ²
Boligbebyggelse-Frittliggende småhusbebyggelse	BF1-2	Annen eierform	2483,7 m ²
Boligbebyggelse-konsentrert Småhusbebyggelse	BK1	Annen eierform	1048,4 m ²
Renovasjonsanlegg	F_R1	Felles eierform	30,3 m ²
annet uteoppholdsareal	f_AUTE1	Felles eierform	350,2 m ²
vann- og avløpsanlegg	VA1	Annen eierform	50,4 m ²
Kjørreveg	KV1	Felles eierform	63,1 m ²
Gatetun	f_GT1	Felles eierform	620,4 m ²
gang-/sykkelveg	o_GS1	Offentlig eierform	0,2 m ²
Annet Veggrunn Grønt	AVG1	Annen eierform	18,5 m ²
Total	Plan ID 3053		4653,5 m²

Tabell 04. – Arealregnskap.

Det ligger kun en type sikring i planområdet.

Sikrings-, støy- og faresoner formål	Felt navn	Grunnlag Felt navn	Areal
Frisikt (140)	Frisikt1-3	Frisikt ved avkjørsel.	25,4 m ²

Tabell 05. – sikrings/faresoner.

Eiendomsforhold

Alle fellesarealer som er felles for BF1-BF2 og BK1 vil bli eiet av rettshaveren i planområdet i fellesskap. Disse vil ha felles bruksrett/vedlikeholdsplikt av anleggene.

5.6 Bebyggelse og anlegg

5.6.1 Bolig, B1

For å regulere inn frisiktlinje, inkluderte denne planen tilgrensende arealformål mot nord-øst, uten at bestemmelsene for selve arealformålet skal forandres. For tomtearealene som ble berørte i dette tilfelle, gjelder planbestemmelser for boligbebyggelse fra tilgrensende plan (plan ID 3012).

5.6.2 Bolig, Frittliggende småhusbebyggelse BF1-2

Arealutnyttelse/tetthet

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

Byggehøyder

Bebyggelsens gesimshøyder skal være maks 7.0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Byggets høyeste punkt skal ikke overskride kote +21m.

Bygningstypologi/tilpassing til nærmiljøet

I arealformålet BF1-2 tilrettelegges det for 5 frittstående boenheter med flatt tak og med tilhørende carport/garasje innlemmet i bygningskroppen.

Ved utforming av boliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet som gir et felles uttrykk ved bruk av volum, material- og fargevalg som harmonerer.

Uteareal/Lek

Privat terrasse/balkong skal være på min. 8 m² i tillegg skal det settes av 30 m² privat uteareal innenfor hver boligtomt.

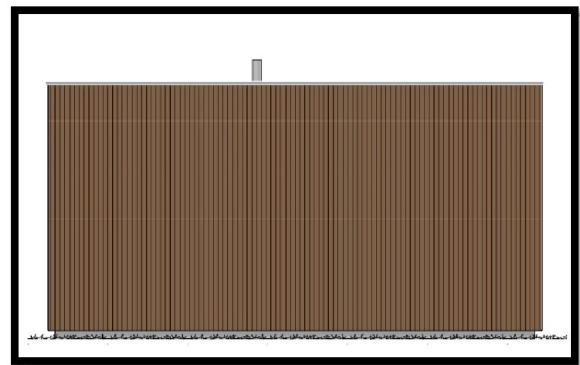
Innenfor arealformålet f_AUTE skal det settes av nærlekeplass på 180 m² som BF1-2 og BK1 har felles.

Terrengtilpassning

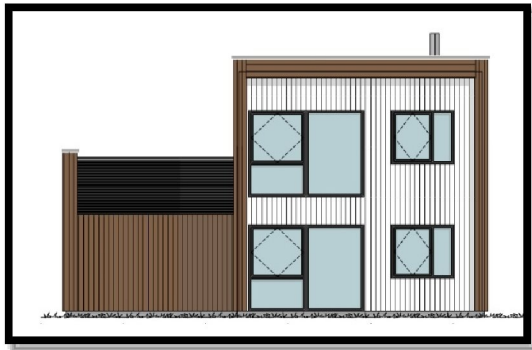
Perspektiver og snitt dokumenterer at volumene tilpasser seg godt høyder på eksisterende landskapet og bygningsmiljøet disse legges inn i.



Fasade 21 – Fasade 1 mulighetsvurdert BF bebyggelse.



Fasade 22 – Fasade 2 mulighetsvurdert BF bebyggelse.



Fasade 23 – Fasade 3 mulighetsvurdert BF bebyggelse.



Fasade 24 – Fasade 4 mulighetsvurdert BF bebyggelse.

5.6.3 Bolig, konsentrert småhusbebyggelse BK1

Arealutnyttelse/tetthet

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50% av tomtens nettoareal.

Byggehøyder

Bebyggelsens gesimshøyder skal være maks 7.0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Takform skal være flatt tak.

Bygningstypologi/tilpassing til nærmiljøet

I arealformålet BK1 tilrettelegges det for firemannsbolig med flatt tak. Ved utforming av boliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet som gir et felles uttrykk ved bruk av volum, material- og fargevalg som harmonerer.

Uteareal/Lek

Privat terrasse/balkong skal være på min. 8 m² i tillegg til fellesareal på 30 m² pr. boenhet. 120 m² felles uteoppholdsareal innenfor arealformålet f_AUTE1 er satt av til BK1, og det skal være nærlekeplass på 180 m² som BF1-2 og BK1 har felles.

Terrengtilpassning

Perspektiver og snitt dokumenterer at volumene tilpasser seg godt høyder på eksisterende landskapet og bygningsmiljøet disse legges inn i.



Fasade 25 – Fasade 1 mulighetsvurdert BF bebyggelse.



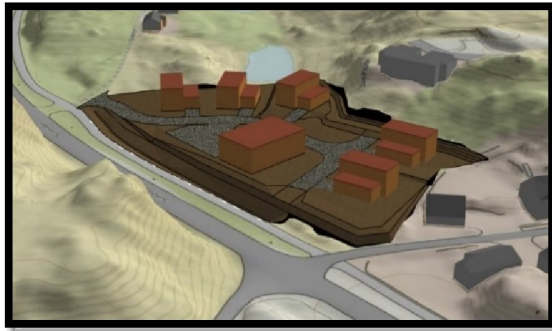
Fasade 26 – Fasade 2 mulighetsvurdert BF bebyggelse.



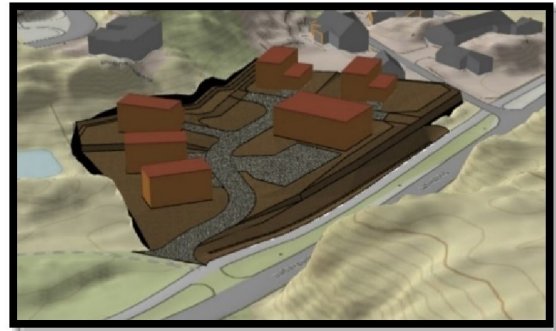
Fasade 27 – Fasade 3 mulighetsvurdert BF bebyggelse.



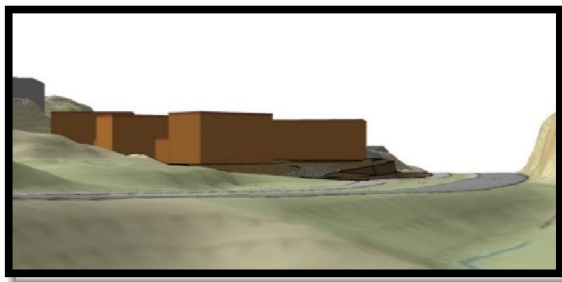
Fasade 28 – Fasade 4 mulighetsvurdert BF bebyggelse.



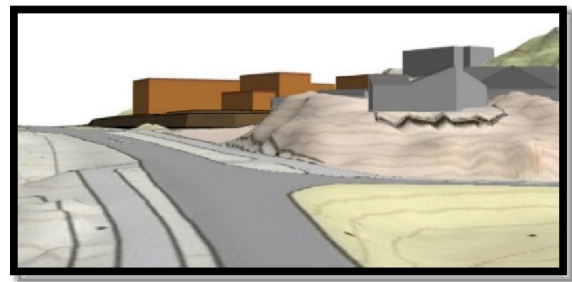
Figur 29. – Sundvegen boliger, fra vest.



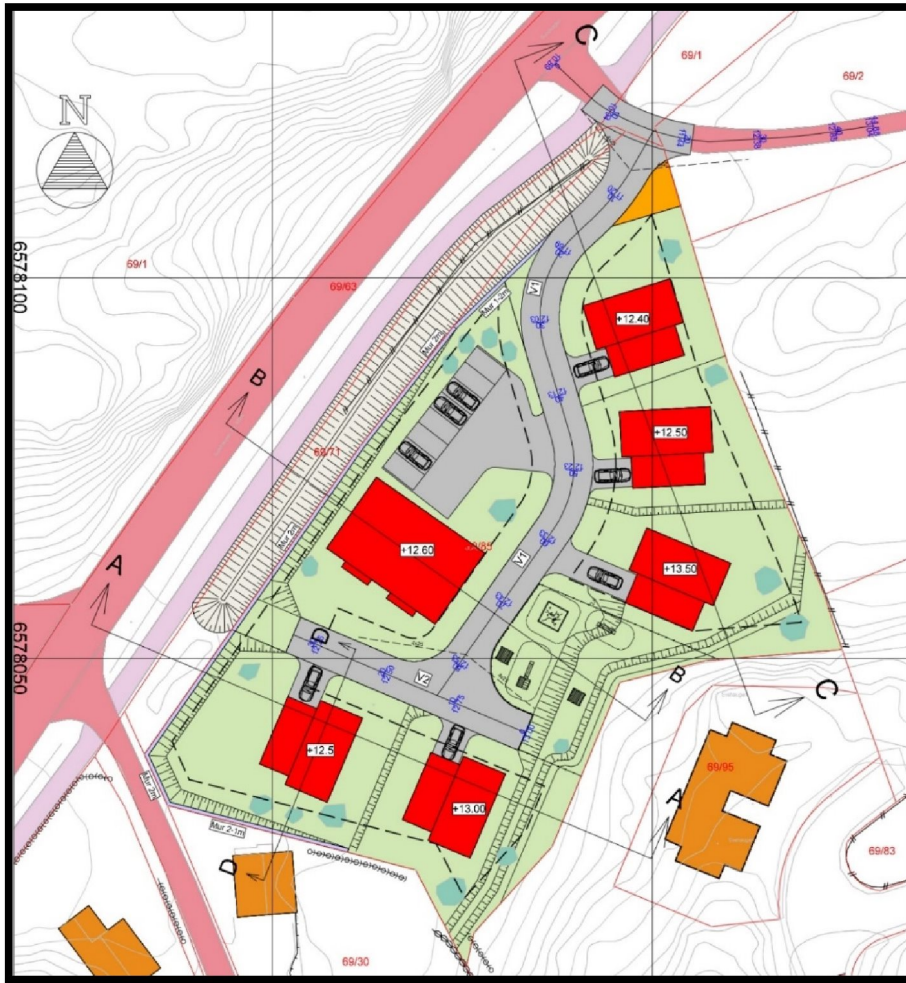
Figur 30. – Sundvegen boliger, fra nord.



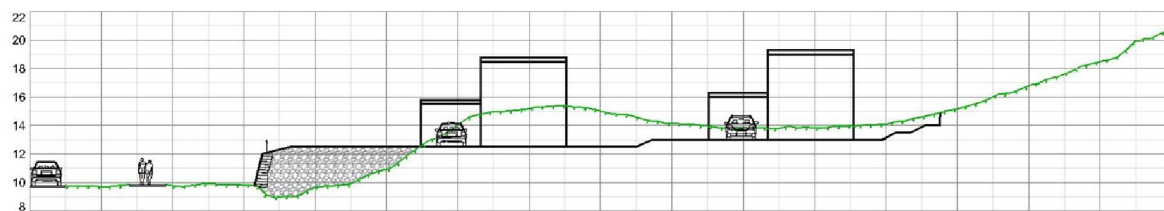
Figur 31. – Sundvegen boliger, ankomst fra nord.



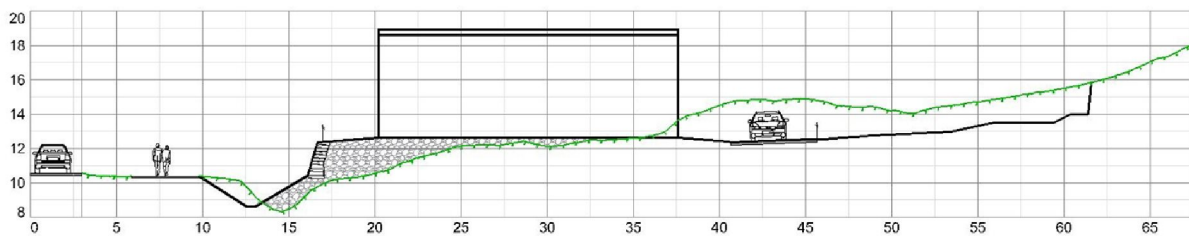
Figur 32. – Sundvegen boliger, ankomst fra vest.



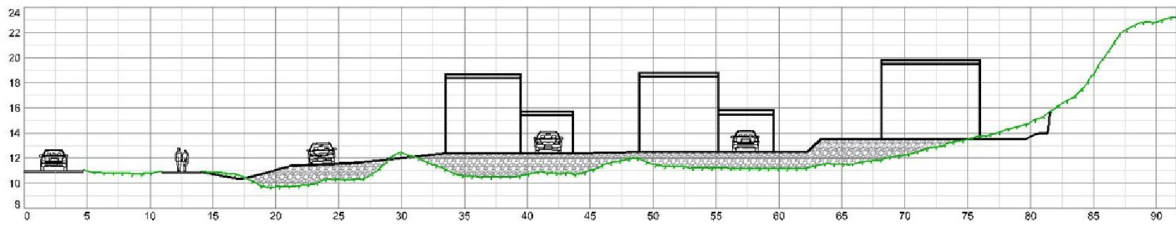
Figur 33. – Plan skisse, av mulighetsvurdering Sundvegen boliger.



Figur 34. – Snitt A skisse, av mulighetsvurdering.



Figur 35. – Snitt B skisse, av mulighetsvurdering.



Figur 36. – Snitt C skisse, av mulighetsvurdering.

5.6.4 Renovasjon f_R1

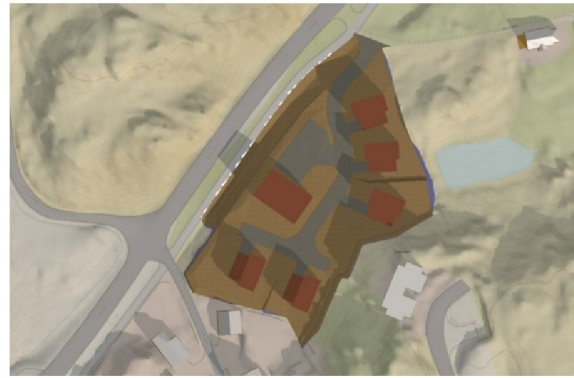
Det er lagt opp til at arealformålet BF1-2 og BK1 skal ha felles renovasjonsområder for boenhetene som er regulert med eget arealformål, utforming må vises i fremtidig situasjonsplan til byggesøknad. Søppelpunkt skal være skjermet/innbygget og med nøkkelfri løsning, byggegrense for formålet f_R1 ligger i formåls grensen.

5.6.6 Solforhold

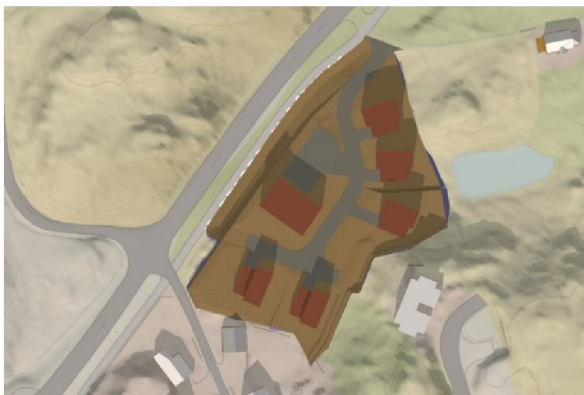
Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert og skjermet felles/privat uteplass med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15 (se detaljert soldiagram). soldiagrammet viser at det er gode solforhold for mer enn 50% av arealet ved vår/høst-jevndøgn (September).



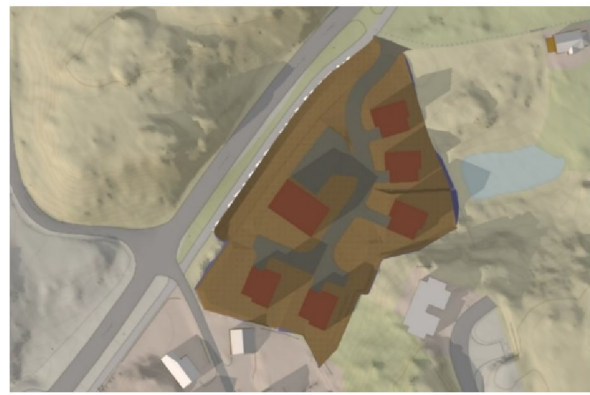
Figur 37. - Soldiagram - 21 september kl. 09:00



Figur 38. - Soldiagram - 21 september kl. 12:00



Figur 39. - Soldiagram - 21 september kl. 15:00

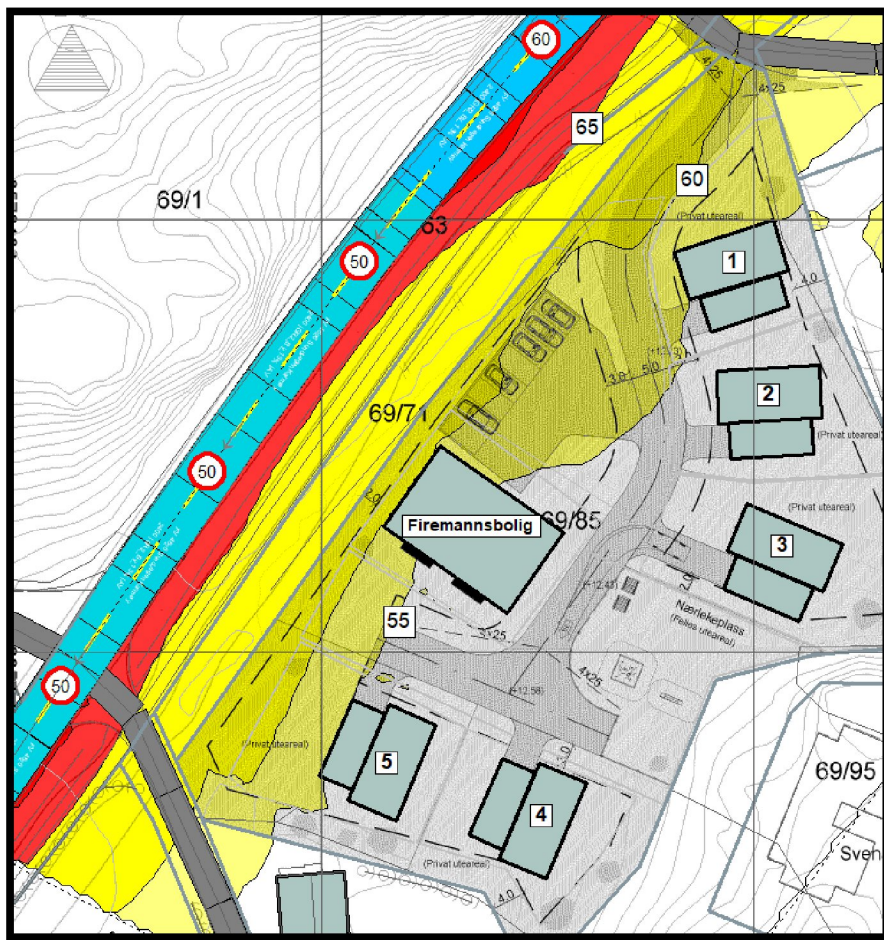


Figur 40. - Soldiagram - 21 september kl. 18:00

5.6.7 Støyrapport.

Bestemmelser om vegtrafikkstøy

Utbygging i områder med støy fra vegtrafikk, skal skjermes slik at innendørs og utendørs arealer oppfyller de til enhver tid gjeldende bestemmelser om støy. Jf Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Støysonekart for veg skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og ved vurdering av behov for utredninger. Detaljert utforming skal avklares gjennom reguleringsplaner for de aktuelle utbyggingstiltak.



Figur 41 - Støyutbredelse, Figur 3 i Støyrapport

Fasadenivåer mht. stille side

Hovedmålsettingen er at minst ett soverom i hver boenhet skal være orientert mot stille side, dvs. mot en side med støynivå $L_{den} = 55$ dB eller lavere, og $L_{5AF} = 70$ dB eller lavere. Ønsket om å ha soverom mot stille side er å ha mulighet til å lufte og samtidig ivareta hensyn til søvn.

Eneboliger i BF1 og BF2

Plantegninger av eneboligene viser at disse planlegges med tre soverom i første etasje; to med vindusfasade mot innkjørsel til garasje og en motsatt side. I andre etasje vil det være kjøkken/spis, stue og bad.

Alle eneboligene vil, med denne planløsningen, ha minst ett soverom mot stille side $L_{den} < 55$ dB.

Firemannsbolig i BK1

To av fire boenheter i firemannsboligen vil ikke oppnå målsettingen om minst ett soverom mot stille side (begge de to vestre boenhetene har gul sone på alle sider). Overskridelsen på soveromsvinduer

mot nord er liten; 2 dB for ekvivalentnivå Lden.

Det kan eventuelt vurderes å sette inn et luftvindu på siden mot øst i den to boenhetene (soverom 7,5 m² og 7,6 m²). Det kan også nevnes at det finnes tiltak på selve vinduet som for eksempel lydskodde og lokal skjerm foran vindu. Disse løsningene vil kunne gi en støyreduksjon på 5 – 7 dB, og i enkelte situasjoner enda høyere, og vil dermed være gode nok for de utendørs støynivåene som er beregnet.

5.6.8 Annet uteoppholdsareal f_AUTE1

Det er 120 m² felles uteoppholdsareal innenfor arealformålet f_AUTE1 satt av til BK1, og det skal være nærlekeklass på 180 m² som BF1-2 og BK1 har felles.

Nærlekeklassen skal godkjennes gjennom teknisk plan, inklusiv en situasjonsplan i målestokk 1:200. Lekeareal skal sikres med gjerde mot kjørevei/parkeringsareal, og nøyaktig plassering og utforming av innganger skal komme frem i teknisk plan/situasjonsplan.

Lekeklassen skal være universelt utformet både mht. adkomst og lekeapparater. Avvik fra universell utforming skal komme frem av innsendt materiale.

Planforslaget oppfyller kommuneplanens og kommunal norm krav til lek- og uteoppholdsareal.

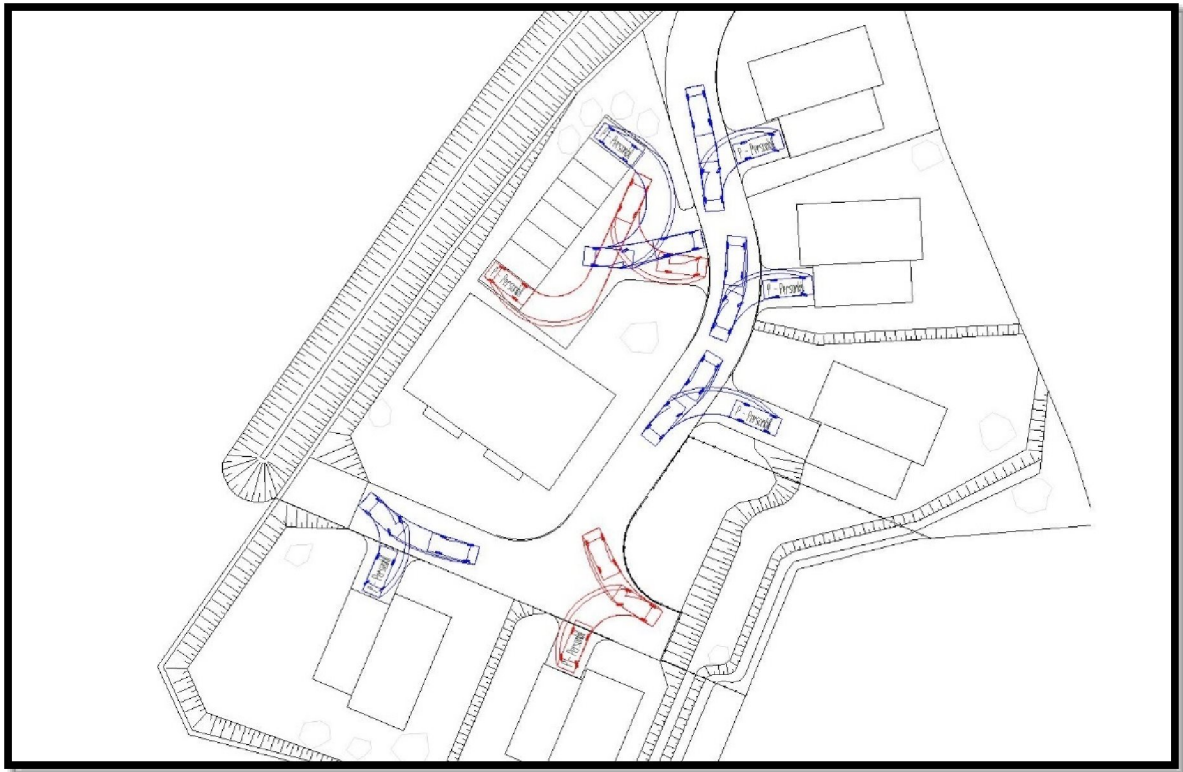
5.7 Samferdselsanlegg

Parkering

BF1 -BF2 har kjøreadkomst fra via f_GT1. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser per boenhet som er samstemt med vegnoren i Karmøy. Carport skal tilrettelegges for el-billading. Det er tillatt å bruke gatetunet som snuareal.

BK1 parkerer på felles parkering innenfor arealformålet og gangadkomst til boligen. Det er vist i situasjonsplan 2 parkeringsplasser per boenhet.

Alle boenhetene i BF1-BF2 og BK1 i planområdet vil ha tilstrekkelig areal for å klare å parkere sykler ved egen dør.



Figur 42. - Teoretisk kjøretøy manøvrering ved parkering.

Veg KV1

Arealformålet KV1 skal nyttes som avkjørsel til Sundvegen. For mer om vei viser vi til vedlagt Vei og VA notat.

Gatetun f GT1

Område f_GT1 skal nyttes som adkomst til boliger i planområdet. GT1 er kjøre-/gangadkomst og gis en utforming som ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk. Utforming av gatetunet skal komme frem av teknisk plan/utomhusplan, jfr. §§ 2 og 3.

Gatetun f_GT1 skal opparbeides som et sambruksområde for å øke kvaliteten på bomiljø og ivareta trafiksikkerheten intern i planområdet. Som grunnlag for bestemmelser om gatetun er det brukt «Trafikksikkerhåndboken» kapittel 3.4 Gatetun.

(<https://www.tshandbok.no/del-2/3-trafikkregulering/doc653/>)

Det er i planbestemmelser §§ 33, 34 og 35 satt krav til utforming av f_GT1:

- Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring.
- Fartsgrense i gatetunet skal skiltes 15 km/t. - Inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av kantstein.
- Kjørebane i gatetunet som henvender seg mot BK1, BF1-2, f_AUTE1 og f_R1 skal ikke være rettlinjert. Gatetunsoppbeidelsen skal gis en glidende overgang mot opparbeidelsen av områdene BK1, BF1-2, f_AUTE1 og f_R1.
- Kjørebane skal alltid ha min. 3,5 m kjørebredde for ivaretagelse av fremkomst for utrykningskjøretøy/stor lastebil.
- I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer.
- Gatetunet skal ha visuelt fartsdempende tiltak i form av materialbytter med ca. 50 m mellomrom.

Annen Veggrunn Grønt AVG1

Arealene reguleres til felles Annen veggrunn grønt. Feltene omfatter fyllinger rundt veganleggene.

Kollektivtrafikk

Planens beboer anvender eksisterende kollektiv trafikk, som nevnt i KAP 4.4

Gang-/sykkelvei, fortau

Planens beboer anvender eksisterende gang-sykkelvei vest for planområdet parallelt med Sundvengen.

Opparbeidelse krav

Det ligger rekkefølgekrav for f_R1, f_GT1 og f_AUTE1 for opparbeidning før arealformålene ved BF1-2 og BK1 kan ta es i bruk.

5.8 Teknisk infrastruktur:

Vann og avløp

For vann og avløp viser vi til VA notatet.

Sikkerhet ved brann

For vann og avløp viser vi til VA notatet.

Trafikk sikkerhet

For forhold knyttet til Trafikk sikkerhet viser vi til VA notatet.

Elektriske anlegg

Man må kontakte Haugaland Kraft i sammenheng med byggesak for ytterlige detaljer på hvordan strømmettet vil bli etablert, ved varsling har Haugaland Kraft ikke kommet med merknader.

5.9 Sikringszone

Frisiktlinje

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veianlegget ellers. I frisiktsonene skal det være frisikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegplan. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

5.10 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

Byggegrense mot gatetun

Det er lagt 3m byggegrense mot felles gatetun (f_GT1-2) og felles annet uteareal (f_AUTE1).

Byggegrense mot Fylkes veg

Byggegrense mot Fv. 4826 er satt til 15 m fra regulert østre veikant.

Regulert støttemur

Mellom Sundvegen og planområdet er det regulert støttemur opp til 2m langs eiendoms grense.

5.11 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av bygninger og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

Uteoppholdsområdet vil ha en universell tilkomst fra alle boliger. Gangadkomster ved f_GT1 vil ha helling <1:15, det vil være fast beleg. Utstyr skal tilpasses forskjellige funksjons- og aldersnivå. Beplantning skal være allergivenlig. Belysningen av anlegget skal være tilstrekkelig.

Planen legger til rette for logiske og oversiktlig veifinning for gående. Planen er så liten at det blir lett å finne ut hvor de ulike funksjoner i planområdet er plassert.

5.11 Sosial infrastruktur

Planen har liten konsekvens for eksisterende sosial infrastruktur Skole-, helse, barnehager og kulturtilbud.

5.12 Grønnstruktur

Det ligger ingen grønnstrukturer innenfor planområdet, men utenfor planens avgrensning ligger det offentlig tilgjengelig regionale grønnstruktur i planområdets nærhet. Beste måte for å komme til denne er å gå gang-/sykkelveg nord. Ved ca. 500m nord kommer man til turområdet ved Fotvatne som ligger som en del av den regionale grøntstrukturen (LNF området).

5.13 Barn og unges interesser

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge da planområdet i sin helhet er sterkt overgrodd og eksisterende sti tråkk allerede er erstattet med eksisterende gang-/sykkelveg som går parallelt med Sundvegen.

Lek internt i område er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafikksikker for alle brukergrupper. Nærlekeplass vil bli skjermet for støy ved at bebyggelsen legges som en barriere mot Sundveien. For adkomst til friområder, friluftsområdet, skole/barnehage, anvender eksisterende gang-/sykkelareal parallelt med Sundvegen.

5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

ROS for planområdet kommer frem av eget skriv, hvor det er vurdert avbøtende tiltak for flom og støy.

5.15 Miljøkonsekvenser

Det er gangavstand til det meste av sosial infrastruktur. I planbestemmelser er inntatt at carporter/garasjer i BF1-2 og BK1 skal tilrettelegges for el-bil. Ved alle boenheter er det mulig å parkere sykkel.

5.16 Naturmangfold (ref. Naturmangfoldlovens §§ 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfold. Risikoen for skade vil være avgjørende for om det vil være nødvendig med videre undersøkelser eller tiltak.

Naturbase sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet. Planområdet består i all hovedsak av innmarksbeite og produktive skog areal som er overgrodd. Det antas med dette at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke kravet til kunnskapsgrunnlag og at den samlet belastning for arter i distriktet med dette ikke vil bli skadelidende.

Naturmangfold skal ivaretas vha. deponeringsplan. Hele planområdet skal kontrolleres iht. Forskrift om fremmede organismer §9 og §24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Deponeringsplan skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsetting av gjennomføring av planen.

I planbestemmelse § 6 er det lagt inn krav om at Karmøy kommune straks varsles og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen dersom man under planens gjennomføring støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven.

5.17 Kulturminner

Det ligger et nyere tids kulturminne, et steingjerde sør ved plangrensens sørlige grense. Det skal tilstrebes bevart ved bygge modning.

Det er for øvrig ikke kjent automatisk freda kulturminner i området. Dersom man støter på gjenstand funn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jfr. Lov om kulturminner §8, 2. ledd).

5.18 Luftkvalitet

Sundvegen fremskrevet ÅDT år 2042 er 2400. Kartfesting av luftkvalitet ved arealplanlegging iht. retningslinjer T-1520 er dermed ikke aktuelt. Det vil hovedsakelig være aktuelt i byområder med ÅDT >8000.

5.19 Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven §3-1, pkt. e og f. Planområdet hovedsamlingsplass/lekeplass ligger i området f_AUTE1 som er sentralt plassert i planområdet med utsyn fra stor del av boligene. Den skal tilrettelegges som en sosial møteplass med sitteplasser og utstyr tilpasset forskjellige alders- og funksjonsgrupper. Den skal være tilstrekkelig belyst. Lokaliseringen, innredningen og lyssettingen av fellesarealene antas å virke kriminalitetsforebyggende.

5.20 Folkehelse

Folkehelsen følger av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid

"Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

Kommunen skal medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt av andre myndigheter og virksomheter. Medvirkning skal skje blant annet gjennom råd, uttalelser, samarbeid og deltagelse i planlegging. Kommunen skal legge til rette for samarbeid med frivillig sektor."

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

- Restriktiv tilrettelegging av parkering.
- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til friluftsområder, til kollektivtransport
- Planområdet består av åpne fellesarealer/privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- God bokvalitet i et område som støyskjermer seg selv vha. bebyggelsen. Bokvaliteten forsterkes ved at bebyggelsen og uteoppholdsarealene ved hjelp av sin lokalisering skaper trygge trivelige tun og samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet-/mobeforebyggende miljø da arealene er lett synlige og tilpasset folk i forskjellig alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i planområdet og bli inkludert. Dette utjevner sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.

En faktor som kan ha negativ innvirkning på befolkningens helse er vurdert å være inntilliggende vei Sundvegen i vest, som er en kilde til støy. Det vil bli utført tiltak iht. krav lagt frem i støyrapport.

Kapittel 7: Vedlegg

- AKU-01 rev0 R110354 Sundvegen gnr. 69 bnr. 85 Karmøy, veitrafikkstøy ifm. reg.plan
- PLANID3053-MiljøDirektoratet-20211112
- PLANID3053-Nabovarsel-Karmøy e-Torg-20220321
- PLANID3053-SITUASJONSPLAN_MULIGHETSVURDERING_20220405
- PLANID3053-SNITT_AA_BB_CC_og_DD-20220909
- PLANID3053-SOLDIAGRAM_SEPT