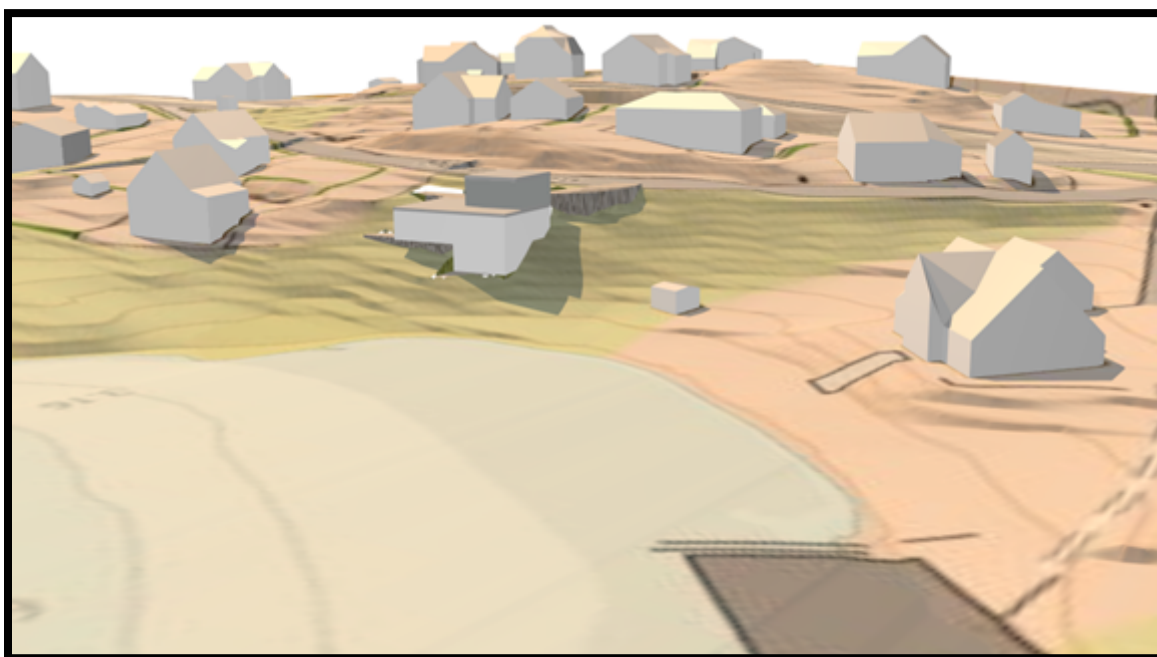


Planbeskrivelse

Plan ID 4092 – detaljregulering for Fiskå – bolig på gnr. 90, bnr. 165.
KARMØY KOMMUNE

Sak ID: 21/6241

Godkjent i Karmøy kommunestyre 13.2.2023



Figur 01 – Ny bolig iht. plan 4092

Innhold

1. Bakgrunn for planarbeidet	3
2. Planprosessen	4
3. Planstatus	5
4. Dagens situasjon	7
5. Planforslag	14

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Frode Nygaard og Rune Hemnes v/RH Oppmåling er plankonsulent.

1.2 Planarbeidet sitt formål

Det skal som varslet tilrettelegges for enebolig, men planarbeidet har ført til at tidligere varslet flytebrygge og naust går ut, noe som har redusert planområdet størrelse.

1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Det er en private eiere med en involvert tomt.

Gårds / Bruks nr.	Eier
90/165	Privat person (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

Planarbeidet er av Karmøy kommune vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU) jf. forskrift om konsekvensutredning § 8, første ledd bokstav a, vedlegg II i forskriften. Grunnlaget for vurderingen er at det allerede er regulert boliger i kommuneplanen formålet er dermed i tråd med overordnet kommuneplan.

Det er kun behov for vanlig ROS-analyse.

1.6 Oversendelsesinformasjon

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

Fakturaadresse /: Frode Nygaard
Møllevegen 54B, 4262 Avaldsnes

Tiltakshaver for plansaken: Frode Nygaard

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

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Rune Hemnes v/RH Oppmåling utarbeidet dette planforslaget, basert på oppstartsmøtet datert 13.07.2021.

2.2 Planens Navn

Planens navn er gitt ut fra plasseringen ved Fiskå i Karmsundet.

2.3 Varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeid var varslet gjennom annonse i Haugesunds avis og Karmøy kommunes nettside den 15.07.2021 med brev til grunneiere, naboer, berørte parter og offentlige instanser.

Ved innspill til varsel sto RH Oppmåling v/ Rune Hemnes som kontaktperson hvor endelig dato for innspill var 27.08.2021.

Eier av tomt 90/19 ble ikke varslet, og i samråd med kommunen ble vi fritatt for varsling av denne eiendommen.

2.4 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom 10 merknader til oppstartsvarselet, 9 offentlige/ 1 privat (se vedlagt merknadsvurdering).

3. Planstatus

3.1. Fylkesdelplaner/regionale sektorplaner

Sentrumsstruktur iht. ATP

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

Detaljreguleringsplan for Fiskå bolig ligger mellom Tettstedssenteret Avaldsnes og Regiondelsenteret Kopervik, men med gang-/sykkelavstand til Avaldsnes.

Avaldsnes området går under Tettstedssentre, grendesentre, dermed legger ATP føring for min. 2 boliger/daa i dette området.



Figur 02 – Sentrums struktur - Tegnforklaring
Utsnitt fra ATP Haugalandet



Figur 03 – 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 ikke innenfor de prioriterte utbyggingssoner.



Figur 04 – Boligbygging prinsipp - Tegnforklaring
Utsnitt fra ATP Haugalandet



Figur 05 – Boligbygging prinsipp - kart
Utsnitt fra ATP Haugalandet

Området ligger nord, innenfor eksisterende boligområde på Fiskå, og i et område hvor det i dag er mange publikumsrettede og besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner (Husøy havn,

Haugesund lufthavn, Hydro, Gassco mv.). Det er sykkelavstand til skole, barnehage og nærbutikk.

Kollektivtrase ligger nært planområdet. Ved å kunne bo og samtidig jobbe i nærområdet 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 50 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.

Kommentar; Området ligger utenfor sentrum, nær hovedakse, og er privat enkel bolig, man kan dermed ikke se at universell utforming er relevant for boligen.

3.2. Kommunale planer

(Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner)

3.2.2 Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse i kommuneplan

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

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

3.3 Pågående/tilgrensende planer

Det pågår ingen kjente planarbeid i området og planområdet tilgrenser ingen eksisterende planer.



Figur 06 – Gjeldene kommuneplan



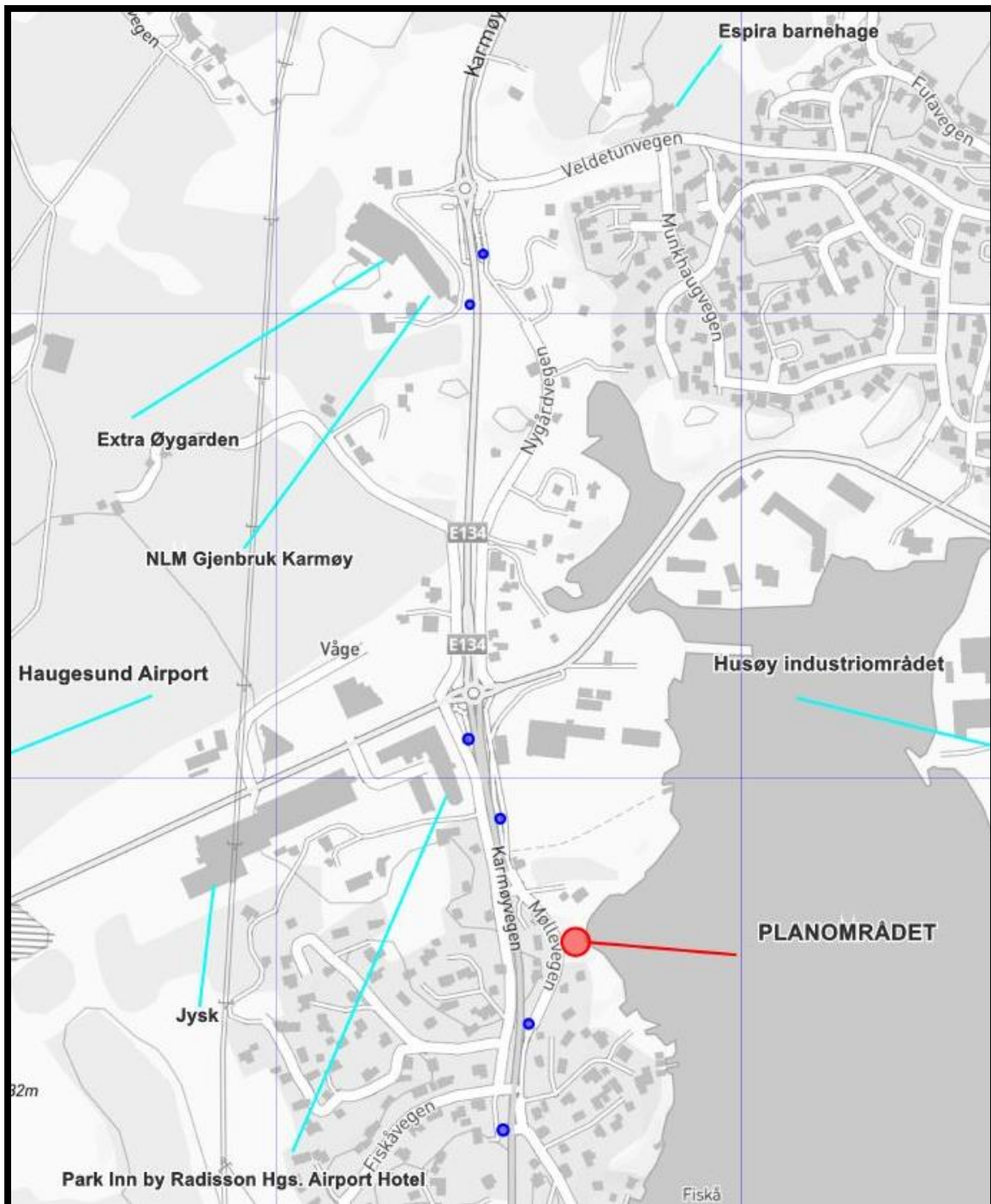
Figur 07. – Eksisterende regulering i nærområdet.

4. Dagens situasjon

4.1 Lokalisering, avgrensning og adkomst

4.1.1 Beliggenhet

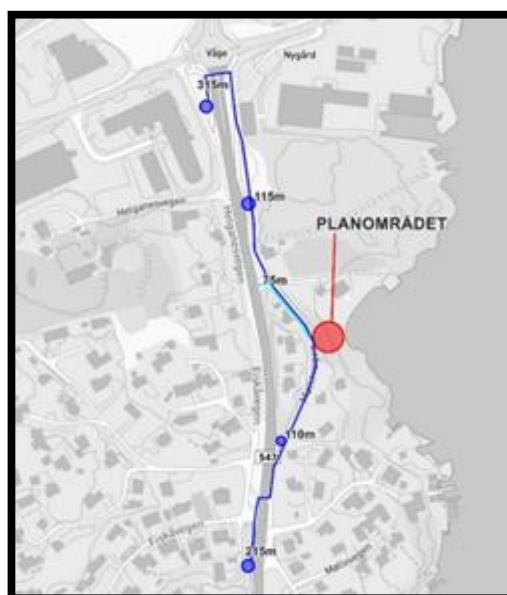
Planområdet ligger sør for Avaldsnes sentrum, ved Fiskå i Karmøy kommune, 100m fra Karmøyvegen (Fv. 547). og 250m sør for avkjørsel til Haugesund lufthavn.



Figur 08. – Plassering av planområdet med sosiale infrastruktur – Blå prikker viser busstopp - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

4.1.2 Adkomst

Adkomst til planområdet fra karmøyvegen etter veien går fra å være E134 til å bli Fv. 547 ved rundkjøringen til Haugesund Airport, hvor man tar av øst inn på Møllevegen (Kv.1097) og ankommer planområdet etter 75m (se fig. 09). Mørke blå linje viser gangavstand til busstopp, lyseblå linje viser adgang til Fylkesvei (Fv. 547)



Figur 09. – Ankomst planområdet – Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

4.1.3 Avgrensning

Planområdet omfatter et areal på ca. 1,7 daa, hovedsakelig bestående av tomtegrensene til 90/165 hvor tomtegrensen mot øst ligger i kystlinjen. Tilgrensende dette skal adkomst til planområde være ved tilgrensende vei mot nord-vest Møllevegen (Kv. 1097).



Figur 10. – Planavgrensning i Rød, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

4.2 Topografi, grunnforhold og landbruk

4.2.1 Topografi

Ved ankomst fra Møllevegen går man fra ca. kote 12.5 ved Møllevegen ned til kystlinjen mot øst, tomten er ellers øst vendt mot karmsundet, med generelt kraftig helning fra vestlig plangrense ca. 16 meter ned til kote 3 hvor det flater ut ca. 7 meter ned til kystlinjen.

4.2.2 Grunnforhold

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

- Planområdet ligger i en sone hvor det er usikkert om det er radon. (se <http://geo.ngu.no/kart/radon/>).
- Marinegrensene i form av marin leire, ser ut til å dekke mesteparten av planområdet og må derfor undersøkes under byggeprosessen. (Se <https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>).

4.2.4 Landbruk

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

Registrert jordtype er;

- Produktiv skog ca. 1.7 daa (grønt)
(Dette indikerer kun potensiale for produktive skog på eiendommen, ikke at den blir anvendt til skogs drift).
- Bebygda ca. 0.1 (rosa).



Figur 11. – NIBIO Gårdskart.no arealbruk markslag.

4.2.5 Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk består av boliger mot nord og sørvest og gjenboende bolig over Møllevegen mot vest, mot sør ligger en offentlig eiendom som muligens i fremtiden kommer til å bli etablert som arealformål til pumpestasjon.

4.3 Vegetasjon

Selv om mesteparten av planområdet er overgrodd, er det god grunn til å gå ut fra at det meste av planområdet har relativt lite løsmasse, ettersom det stort sett er lav vegetasjon over det meste av planområdet. (fig. 12 - 15).



Figur 12. – Ved adkomst fra Møllevegen, sett mot sør.



Figur 13. – fra Møllevegen sett mot øst.



Figur 14. – Fra kystlinjen sett opp mot vest.



Figur 15. – Langs kystlinjen sett mot sør.



Figur 16. – Langs kystlinjen sett fra sørøst.



Figur 17. – Langs kystlinjen sett fra øst.

4.4 Sol/Skyggeforhold

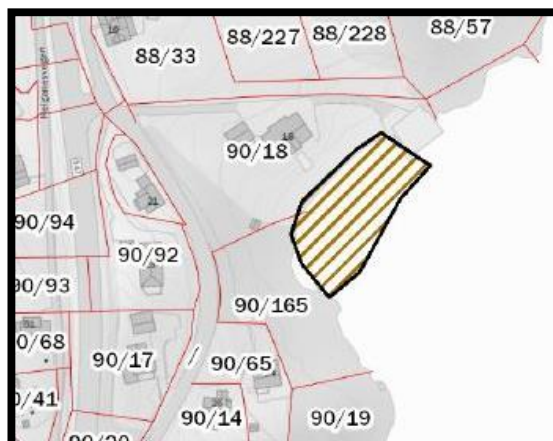
Planområdet er østvendt, men ligger åpent også mot sør, kveldssol vinterstid er noe begrenset, se vedlagt soldiagram.

4.5 Naturmangfold


Innenfor/ Utenfor planområdet

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

Det er registrert Østers tilgrensende planområdet innerst i Fiskå vågen i sjøen.



Figur 18. - Miljødirektoratets kart.

	Kategori	id	Dato	Navn
	NT		20.04.2021	Østers Skjell Ostrea edulis

Tabell 02. – Rødliste, naturmangfold, (ingen ID).

Det må gjøres vurdering i ROS som gjelder all aktivitet i og nær kystlinjen pga. funn av østers registrert som NT (nært truet), 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.

4.6 Eksisterende bygg og drift

Området har ingen bygg eller anlegg, det går et spillvannsrør gjennom planområdet og ut i Fiskå vågen.



4.7 Kulturminne og kulturmiljø

Det eksisterer ikke "kjent automatisk freda kulturminner" i planområdet. ut fra Miljø Direktoratet kartdata.

(Se <https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Vie=naturbasewer/?viewer>)

4.7.1 Vurdering av nyere tids kulturminner

Foreløpig Ingen åpenbare funn.

4.8 Veier, ledninger og tekniske anlegg

4.8.1 Veier

Det ligger ingen veier i planområdet.

4.8.2 Vann og avløp

Det ligger ikke registrerte kommunal VA nært planområdet, Se vedlagt VA Notat.

4.8.3 Elektro

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

4.10 Trafikkforhold

Møllervegen har en fartsgrense på 30 km/t og det er relativt få boliger (8 stk.) som anvender Møllervegen som adkomstvei til Fv. 547.

4.10.1 Kollektivt

Det er god tilgjengelighet til kollektive alternativer, både mot nord og sør, man kommer seg til bussen innen 5 min. (fig. 06 og 07).

4.10.3 Trafikkmengde

Møllervegen langs planområdet har ikke registrert ÅDT, men ved avkjørselen til Møllevegen mot nordvest ble det i 2019 målt 13000 ÅDT med 10% andel tunge kjøretøy, med en fartsgrense på 50 km/t.

4.10.4 Fotgjengere

Fotgjengere anvender i dag Møllevegen som leder til gang og sykkelvei som går parallelt med Karmøyvegen.

4.10.5 Støy

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

Møllevegen er antatt ut fra boliger som passerer adkomstpunkt for planen (4 boliger) og man antar da en trafikkmengde på 14 ÅDT ($4 \times 3.5 =$ Turproduksjon (ÅDT)), støy fra Møllervegen, blir derfor kun vurdert i ROS.

Statens vegvesens kart Støysoner for riks og fylkesveger, viser at planområdet ligger utenfor Støysonen til Karmøyvegen (Fv. 547).

4.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er Helganes barnehage som ligger rett vest for planområdet.

Barneskolen er Håvik barneskole. Ungdomsskolen er Bø.

Nærbutikken er Coop Prix på Veldetun, som ligger i gangavstand fra planområdet.

4.11.1 Barn og unge

Planområdet ligger i et område hvor det er mulig å nå Håvik barneskole med tilhørende idrettsanlegg (2,5 km) og Bø ungdomsskole (2,7 km) vha. gange/sykkel. Det vurderes som positivt med sykkelavstand til skole med hensyn til folkehelseperspektivet (fig. 08).

Når det kommer til nærlekeplasser, er det kun en etablert lekeplasser i området og ingen nærlekeplasser nærmere end 500m

I fig. 18 viser etablert lekeplass/barnehage i mørkeblå, mens fremtidig planlagte lekeplasser viser i lyseblå.



Figur 20, Nærlekeplasser

5 Planforslag

5.1 Planer og ønsker innenfor planområdet

Planen ønsker å tilrettelegge for bygging av enebolig ved dagens tomt 90/165 (fig.01).

Planarbeidet har ført til at tidligere varslet flytebrygge og naust går ut, noe som redusert planområdets størrelse.

Ankomst mot sør

Ankomst mot sør går ut, ettersom man går vekk fra å etablere naust innenfor planområdet.

Avvik fra bolig krav i ATP

ATP – viser at planområdet ligger 100m fra bynær hovedakse Fv. 547 mellom Avaldsnes og Kopervik og 200m fra krysset som leder til Haugesund lufthavn. Området går under tettstedsentre, grendesentre, dermed ligger ATPs føring på min. 2 boliger/daa i dette området.

Her avvikes det fra krav i ATP, på følgende grunnlag; tomten ligger på 1725 kvm, men tomten ligger i meget bratt terreng, og nærmere enn 50 meter fra kystlinjen, derfor har vi vurdert at store deler av tomten ikke egner seg til å bebyggelse.

Vi mener at man kun bør beregne boligkrav ut fra arealet som egner seg til bebyggelse og siden resterende areal skal benyttes som turområdet langs kystlinjen, bør det ikke inkluderes i bebyggelses regnskapet.

Dette er grunnen til at vi foreslår kun en bolig på tomten beregnet ut fra et areal på 584 kvm.

Bygging i strandsonen

Selv om Karmøy er plassert i en sone (sone 2) der det skal holdes en restriktiv dispensasjonspolitik, så er det åpning for å gi dispensasjoner for bygging i strandsonen. Dette har Karmøy også hatt tradisjon for å gjøre i en del saker.

Det omsøkte området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Etter at de statlige retningslinjene kom i 2011 har kommuneplanens arealdel blitt rullert flere ganger. Det omsøkte området har ikke endret formål til tross for gjentatte rulleringer. Dette må etter vårt syn være en indikasjon på at området ved rulleringene er vurdert som et område med lite press. Dette understrekes ytterligere gjennom den nylig vedtatte reguleringsplanen for Velde - Øst for flyplasskrysset, plan 4070. Her er det tillatt oppsatt 33 boenheter der mange av dem ligger innenfor 100m beltet til sjø, 15 av disse boenhetene er eneboliger der de nærmeste ligger ca. 20 m fra sjøkanten.

Hadde området vært under utbyggingspress, burde området som er regulert som boliger helt ned til kystlinjen (uten at det har forekommet noe utbygging), vært omregulert til et bedre passende arealformål i kommuneplanen, som for eks. friområde, men det har ikke vært tilfelle.

Noe som faktisk indikerer det motsatte, at interessen for utbygging har vært lav, noe også mangelen på nyere reguleringsplaner i nærområdet er med å støtte opp om, hvor PLAN 4070 med sine 33 boliger er representerer unntaket.

Faktisk må man en kilometer sør for å finne neste reguleringsplan som ligger langs kystlinjen, heller ikke der regulert bolig eller naust, men industriområdet.

Vi mener det er bra at både Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune passer på at reguleringsplan forslag ivaretas strandsonenevnet, jfr. §1-8, men vi mener at det er tydelig at området ikke kan defineres som et område med stort utbyggings press, selv om vi kan se hvordan det har stor samfundnytte å ivareta allmenne interesser ved å videreføre offentlig tilgang til kystlinjen.

Vi foreslår at planforslaget legger byggegrense mot kystlinje i arealformål grensen for boligen som vi tilrettelegger for og samtidig legger inn rekkefølge krav for at utbygger blir nødt til å etablere trappesystem som kan lede allmenheten ned til kystlinjen. Slik har vi gitt klare begrensninger for utbygging langs kystlinjen, samtidig som planen får en større samfundsnytte med en supplerende trapp.

5.2 Reguleringsformål

Arealformål er vist med gjeldende SOSI kode i parentes.

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

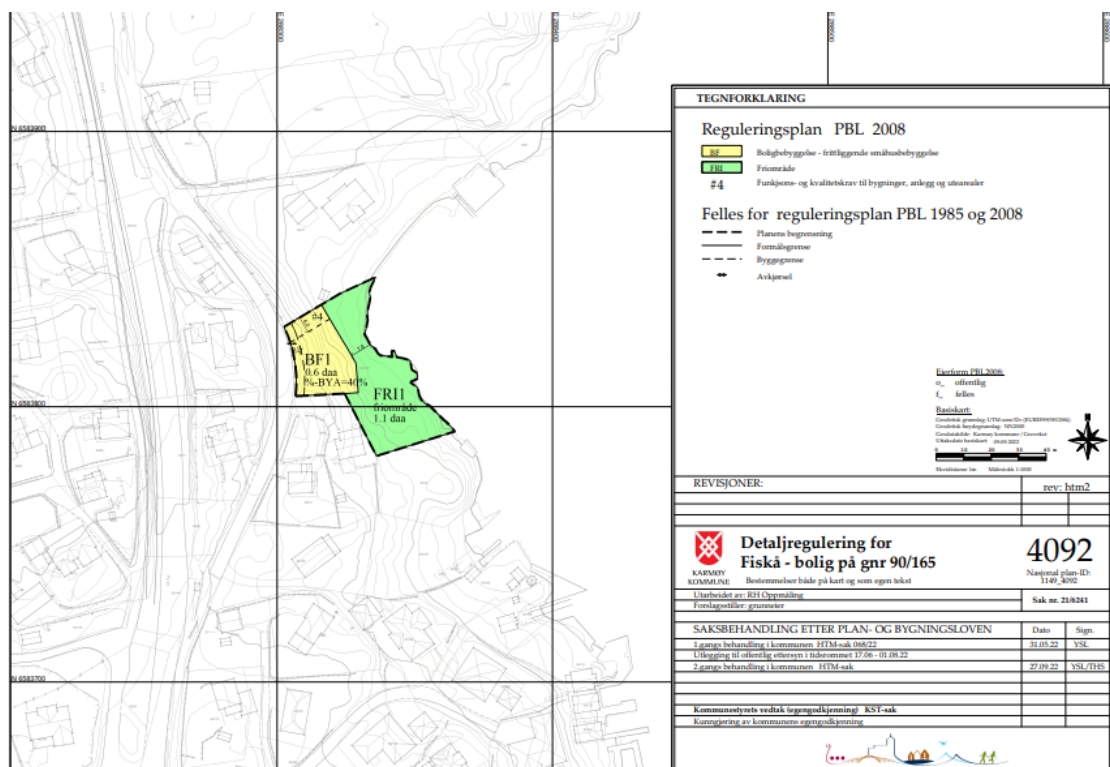
a. Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1) (1111)

Grønnstruktur

a. Friområde (felt FRI1) (3040)

Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

(Byggegrenser)



Figur 21. – Detaljplan for Fiskå

5.3 Arealregnskap

Planområdet utgjør 1,7 daa.

Arealformål	Felt navn	Eierform	Areal
Boligbebyggelse- Frittliggende småhusbebyggelse	BF1	Annen eierform	584,2 m ²
Friområde	FRI1	Annen eierform	1141,4 m ²
Total	Plan ID 4092		1725,6 m²

Tabell 03. – Arealregnskap.

5.4 Landbruk

NIBIOs registrering av markslag viser produktiv skog ca. 1.7 daa (grønt) Dette indikerer kun potensiale for produktive skog på eiendommen, ikke at den blir anvendt til skogs drift.

Fremtidig utbygging kommer til å gjøre 0.6 daa om til bebygd markslag (BF1).

5.5 Eierforhold

Tiltakshaver har som mål å holde eierskapet av enebolig innenfor fremtidig familie. Formålet Friområde (FRI1) føres videre i privat eierskap.

5.6 Bygninger og anlegg

5.6.1 Bolig, Frittliggende småhusbebyggelse BF1

I arealformålet BF1 tilrettelegges det for en boenhet med potensiale for en utleie enhet innenfor samme bygningskroppen dersom designen av boligen tillater det.

Som vist på situasjonskartet ligger det omsøkte området i et etablert boligområde med flere eneboliger i umiddelbar nærhet til sjø. En ny enebolig vil derfor ikke bryte med det allerede eksisterende uttrykket i området.

Med tanke på at det er godkjent flere nye eneboliger 20 til 30 meter fra sjøkanten i nærheten av det omsøkte området, indikerer det at området ikke er under stort press og at dispensasjon kan gis. Ikke bare ut fra en selvstendig vurdering, men også ut fra et likebehandlingsprinsipp, der det nylig er gitt tillatelse til å bygge boliger innenfor 100m grensen.

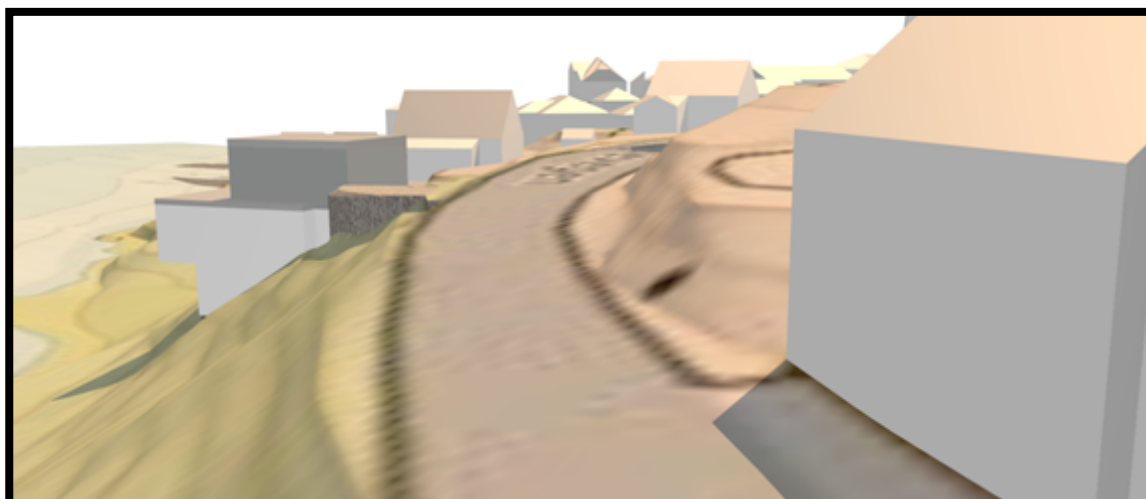
Dette er også et område som ligger i nærheten av, og med utsikt mot, det tett utbygde industriområdet på Husøy.

Arkitektur

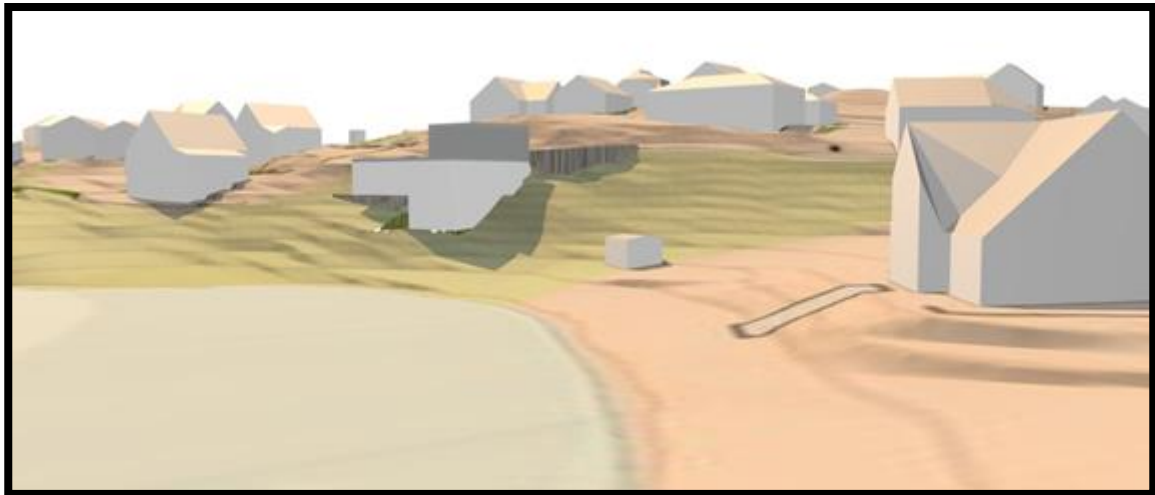
Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet både når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsens utforming, materialbruk og fargevalg skal gi et helhetlig uttrykk. Byggets 3. etasje skal ha en kontrast farge for å illustrere tak f.eks. svart eller grått.



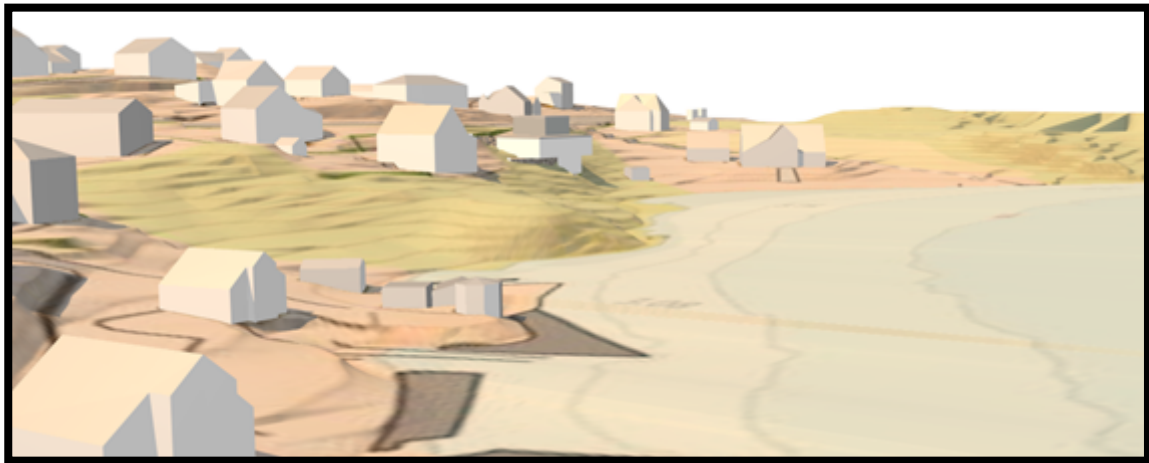
Figur 22. – Situasjonsplan-Mulighetsvurdering



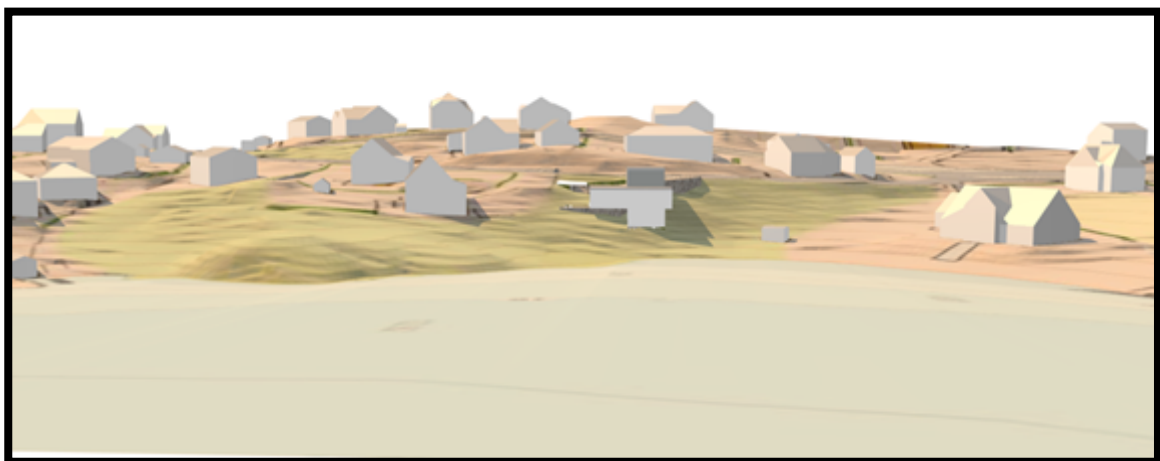
Figur 23. – Ved adkomst



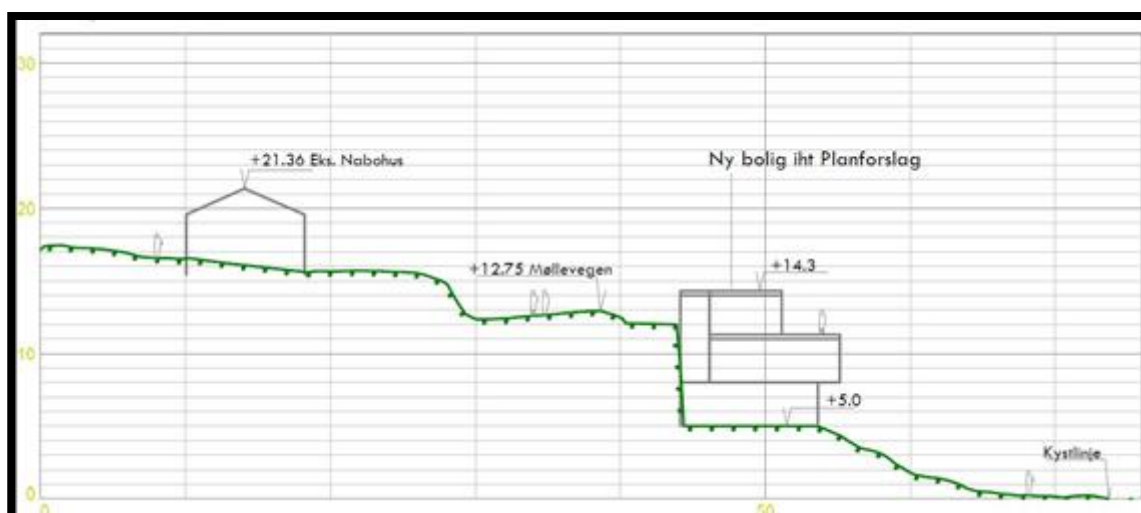
Figur 24. – Fra øst



Figur 25. – Fra sør



Figur 26. – Fra Husøy



Figur 27. – Snitt

Byggehøyder

Tillatt maks byggehøyde for bolig er kote + 15 og laveste gulvhøyde er kote +5. Gesimshøyder tillates maks 3 meter til høyeste tiliggende terreng og 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Bebyggelsen skal anlegges med flatt tak og etableres med 3. etasjer iht. illustrasjoner i kap.5.6 beskrivelse.

Arealutnyttelse/tetthet

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av arealformålet BF1.

Tilpassing til nærmiljøet

Bygningene skal ha god terrengtilpasning og skjermet uteplass med god kvalitet for brukerne. For å oppnå dette, tilrettelegges det for inngang og uteplass på taket av boligen.

Terrengtilpasning (murer skrenter mv.)

Bygningene skal plasseres inn i terrenget med god terrengtilpasning og det tillates oppført støttemurer innenfor arealformålet med høyde inntil 1,5 meter.

Renovasjon

Det skal etableres oppstillingsområdet for privat renovasjonsdunker innenfor BF1 Sjøpelpunkt skal være skjermet/innbygget, med nøkkelfri løsning. Sjøpelpunkt skal ikke legges lengre en >5m fra offentlig kjørevei.

Parkering

På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig (garasjeplass medregnet). Bil skal kunne snus på egen grunn.

Planen tilrettelegger for parkering på taket av boligen slik opprettholdes tilstrekkelig manøvrerings areal for å snu og parker.

Dersom det blir opprettet sekundær boenhet, skal det anlegges 1 biloppstillingsplass ekstra for sekundær boenhet iht. kommunal veg norm KAP 3.8.1.

5.6.2 Friområde FRI1

Forslaget skal etablere arealformålet "Friområde" (felt; FRI1) mot kystlinjen

formålet skal fungere som turområde som det allerede er tilgang til.

Det legges inn bestemmelse som skal sikre at det etableres trappe tilgang ned til kystlinjen, trappen går gjennom begge arealforålene derfor ligger bestemmelsen for dette i fellesbestemmelser.

Trappen er kun et supplerende tiltak, siden kystlinjen har både tilgang fra nord og sør.



Figur 28. – Trapp

Videre er det ønsket at nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates i FRI1 og at det tillates å legge VA trase gjennom arealformålet.

5.6.3 Støy

Støy fra fylkesvei Fv. 547 blir ikke aktuelt, et mer aktuelt tema er mulig støy er fra industriområdet over vågen på Husøy, siden det er et åpent havnebasseng på 300-500m til industriområdet mot øst. Mer i ROS

Det konkluderes med at det holder med følgende bestemmelse;

For boligen skal støynivå for utendørs og innendørs oppholdsareal tilfredsstille de krav som er satt i T – 1442 Retningslinjer for støy i arealplanlegging.

5.6.4 Lukt

Lukt fra industriområdet på Husøy har til tider vært et aktuelt tema for den eksisterende beboelsen. Lukten er et velkjent fenomen i nærområdet og til tross for dette er det en stor del etablert beboelse på Avaldsnes. Mer i ROS

5.6.5 Solforhold

Boligen skal ha solekspontert uteplass. Uteplass skal være solekspontert min. 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15. se vedlagt soldiagram.

Planen tilrettelegger for uteplass på taket av boligen



Figur 29 Enebolig 21 mars kl. 09:00



Figur 30 Enebolig 21 mars kl. 12:00



Figur 31 Enebolig 21 mars kl. 15:00



Figur 32 Enebolig 21 mars kl. 18:00

5.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.7.1 Vei/avkjørsel

Til enebolig

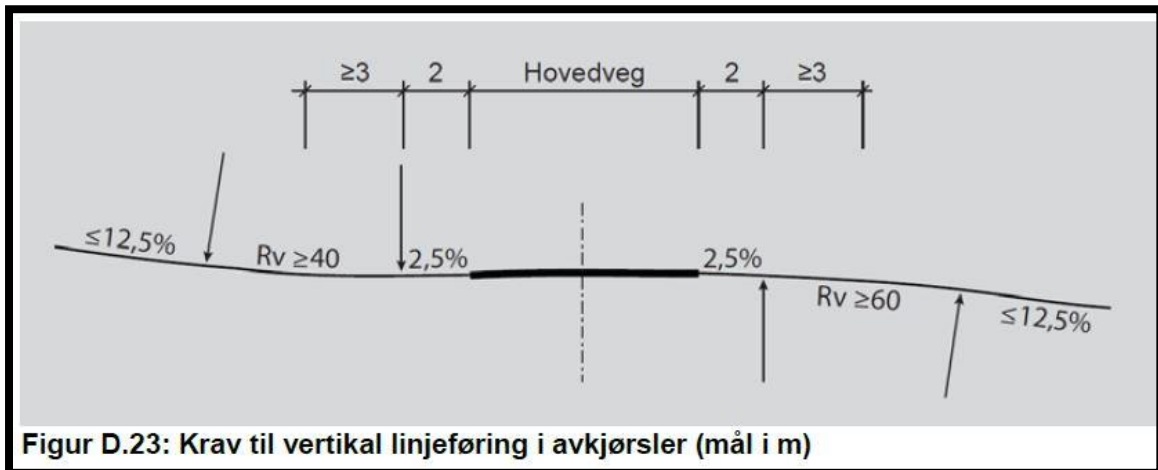
Denne planen vil belaste avkjørsel til fylkesveg Fv. 547 med en boenhet (5 ÅDT) dette vil øke antall boliger som anvender avkjørsel fra 8 til 9 boliger.

Det ligger ikke veier innenfor planområdet. avkjørsel skal komme frem i byggesak, planlegges og utføres iht. Karmøy kommunes veg norm 3.5.1 Frisikt i kryss og avkjørsler.

Den bratte veien

Siden denne tomten er bratt, må man forsikre seg at avkjørsel har tilstrekkelig sikt og tilfredsstillende stigning, vertikal linje i avkjørsel skal derfor følge SVV Håndbok N100 (s 64) under ligger veiledende vegprofil som blir gjeldene ved mindre avkjørsler (mindre en >10 boliger).

Situasjonsplan, Mulighetsvurdering er skissert på dette grunnlaget (Fig. 22)



Figur 33 Vegprofil (der Fig. D.23) fra SVV Håndbok N100

5.7.2 Vann og avløp

For vann og avløp viser vi til VA-NOTAT.

5.7.3 Sikkerhet ved brann

Løsning for slukkevann viser vi til VA-NOTAT.

5.7.4 Elektriske anlegg

Man må kontakte Haugaland Kraft i sammenheng med byggesak for ytterlige detaljer på hvordan strømmettet vil bli etablert.

5.8 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

5.8.1 Byggegrense

Det er lagt inn 3m byggegrense mot Møllervegen Kv. 1097. Videre er det lagt inn byggegrense mot kystlinjen som skal ligge i arealformål grensen til BF1.

5.9 Folkehelse, barn og unge

5.9.1 Folkehelse

Positive faktor

Beliggenheten er bra, nærhet til nøkkelfunksjoner, gjør at man oppfordrer til gange, sykkel eller kollektiv infrastruktur og dette er godt for miljøet.

Adgang til kystlinjen oppfordrer til friluftsliv.

Negativ faktor

Det eksisterer ikke nærlekeplass for dagens boliger.

5.9.2 Barn og unges interesser

Det ikke etablerte lekeplasser i planområdet nærrområde.

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre krav om erstatningsareal for barn og unge. Til tross for manglende innregulert felles lekeområder, men det er bare en bolig og det eksisterer store grønne uteområder i nærmiljøet.

5.10 Andre bestemmelser

5.9.3 Felles bestemmelser

Det er lagt inn felles bestemmelser i sammenheng med:

- **Universell utforming**
Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg. Ved bratt terreng kan kommunen gjøre unntak.
- **Støy**
Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.
- **Trapp til kystlinjen**
Innenfor planområdet skal det etableres trapp som tillater almen tilgang til kystlinjen, det tillates at trappen avviker fra prinsippet om universell utforming. Det tillates at trappen bygges ut over byggelinje mot kystlinjen.
- **Fornminner automatisk freda kulturminner**
Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).
- **Naturmangfoldloven**
Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
- **Grunnundersøkelse**
I forbindelse med byggesak skal det foretas grunnundersøkelse for å sikre at grunnforholdene for framtidige bygg og anlegg blir stabile og at ras, setninger, overvannsskader etc. unngås.

5.9.4 Rekkefølgekrav

Det er fire rekkefølgekrav som legger forutsetninger for gjennomføring av tiltak.

- Før utbygging må det foreligge en godkjent situasjonsplan i M 1:200. Denne skal vise, bebyggelsens plassering, funksjon og ytre dimensjoner, adkomstforhold med frisikt og stigning, garasje/carport med biloppstillingsplass, opparbeidelse av renovasjonsområde, trapp ned til kystlinjen og lignende.

- Før utbygging må det foreligge en brannprosjektering av boligen. Dersom planlagt brannløsning krever utbygging av kommunaltekniske VA anlegg, skal det foreligge godkjente tekniske plan ved byggesøknad.
- Trapp iht. §7 skal være ferdig opparbeidet før ny bolig innenfor planområdet tas i bruk, dette er for å sikre gjennomføring av den supplerende trappen.
- Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av fremmede organismer, innenfor hele planområdet. Kartlegging må være utformet av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid, til den dato byggesøknad er innsendt (jf. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4), byggesøknad skal beskrive hvordan man forsvarlig skal fjerne fremmede arter. Kartleggingen av fremmede arter skal skje i sommerhalvåret, fortrinnsvis mellom 1. mai og 1. oktober.

5.10 ROS – konklusjon

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