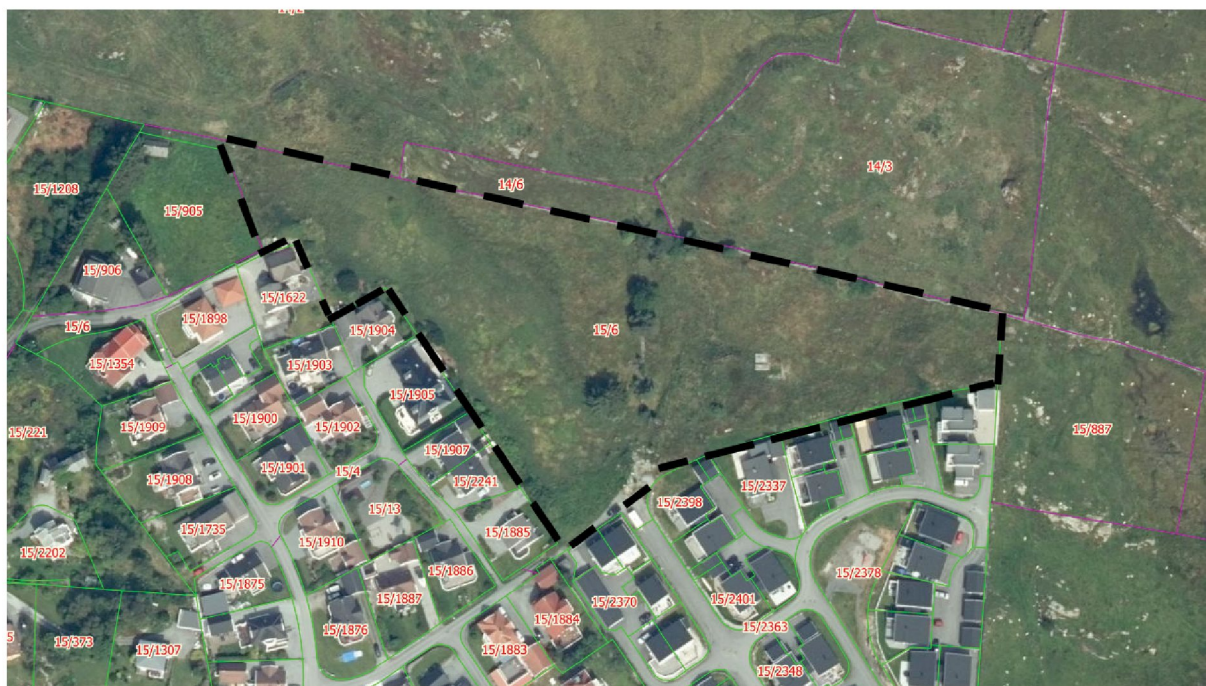


Planbeskrivelse

262 – Åkrehamn Øst

15.03.2023

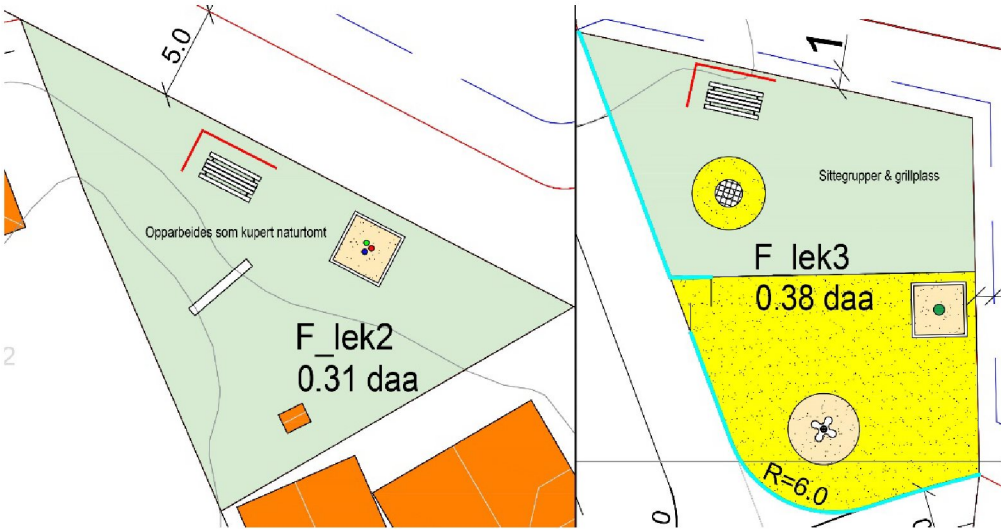


Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Trygve J. Sjøen AS – 26.12.2022	Oppstartsmøte
2	Trygve J. Sjøen AS – 20.12.2022	Revidering etter oppstartsmøte
3	Trygve J. Sjøen AS – 15.03.2023	Kommentert merknader etter varsel

Innholdsfortegnelse

Planbeskrivelse.....	1
262 – Åkrehamn Øst.....	1
Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet.....	6
1.1 Plankonsulent/Forslagsstiller.....	6
1.2 Bakgrunn.....	6
1.3 Eierforhold.....	6
1.4 Vurdering konsekvensutredning.....	6
Kapittel 2: Planprosessen.....	7
2.1 Medvirkningsprosess.....	7
2.2 Varsling.....	7
2.3 Merknader.....	7
Kapittel 3: Planstatus:.....	9
3.1 Fylkeskommunale planer.....	9
3.2 Kommuneplan.....	9
3.3 Gjeldende reguleringsplan.....	9
Kapittel 4: Dagens situasjon.....	10
4.1 Planområdets beliggenhet.....	10
4.2 Eksisterende forhold.....	10
Topografi.....	10
Vegetasjon.....	10
Sol- og skyggeforhold.....	10
Nyere tids kulturminner, ev. fredete kulturminner.....	10
Grunnforhold (stabilitet, ledninger, ev. rasfare, forurensing i grunn).....	10
Annen forurensing (lyd, luft).....	11
Landbruk.....	11
Bebyggelse.....	11
Eierforhold.....	11
Sosial infrastruktur.....	11
Teknisk infrastruktur.....	11
Grønn infrastruktur.....	11
4.3 Trafikkforhold.....	11
Kollektivtilbud.....	11
Skolevei.....	11
Avstand til sentrum.....	11

Kjøreatkomst.....	11
Kapittel 5: Planforslaget.....	12
5.1 Overordnet ide:	12
5.2 Arealbruk:	12
5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak:	12
5.4 Samferdselsanlegg:	13
5.5 Teknisk infrastruktur:	13
5.6 Overvannshåndtering:	14
5.7 Universell utforming:	14
5.8 Sosial infrastruktur:	14
5.9 Grønnstruktur:	14
5.10 Barn og unges interesser:.....	14
	15
5.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse:.....	16
5.12 Miljøkonsekvenser:.....	16
5.13 Naturmangfold:	17
5.14 Kulturminner:.....	17
5.15 Lyd og støy:	17
5.16 Luftkvalitet:	17
5.17 Forurensning, energiforbruk og lukt:	17
5.18 Anleggsfasen:	17
5.19 Kriminalitetsforebygging:	17
5.20 Folkehelse:.....	17
5.21 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:	18
Kapittel 6: Konsekvensutredning.....	18
Kapittel 7: ROS - analyse.....	18

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Plankonsulent/Forslagsstiller

Trygve J. Sjøen AS
Postboks 33
4296 ÅKREHAMN

Kontaktperson:

Jan Petter Sjøen, mobil: 98248000, epost: jps@sjoenus.no

Kenneth Sjøen, mobil: 98248048, epost: ks@sjoenus.no

1.2 Bakgrunn

Hensikten med planendringen er å tilpasse eksisterende plan (262 – Åkrehamn øst) slik at den sammenfaller med ny plan (2107 – Fv. 47 Åkra sør – Veakrossen). Ny plan 2107 griper delvis inn i plan 262 slik at en del grøntområdet forsvinner og veier blir plassert uhensiktsmessig. Planendringen vil rydde opp i veier og erstatte noen av grøntområdene som har forsvunnet. Det legges opp til utbygging av plasseffektive boliger med god bokvalitet. Planområdet fremstår i dag som myr og utmark.

1.3 Eierforhold

Planendringen gjelder del av gnr. 15 bnr. 6 hvor forslagsstiller Trygve J. Sjøen AS er hjemmelshaver.

1.4 Vurdering konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning da området allerede er regulert til bolig.

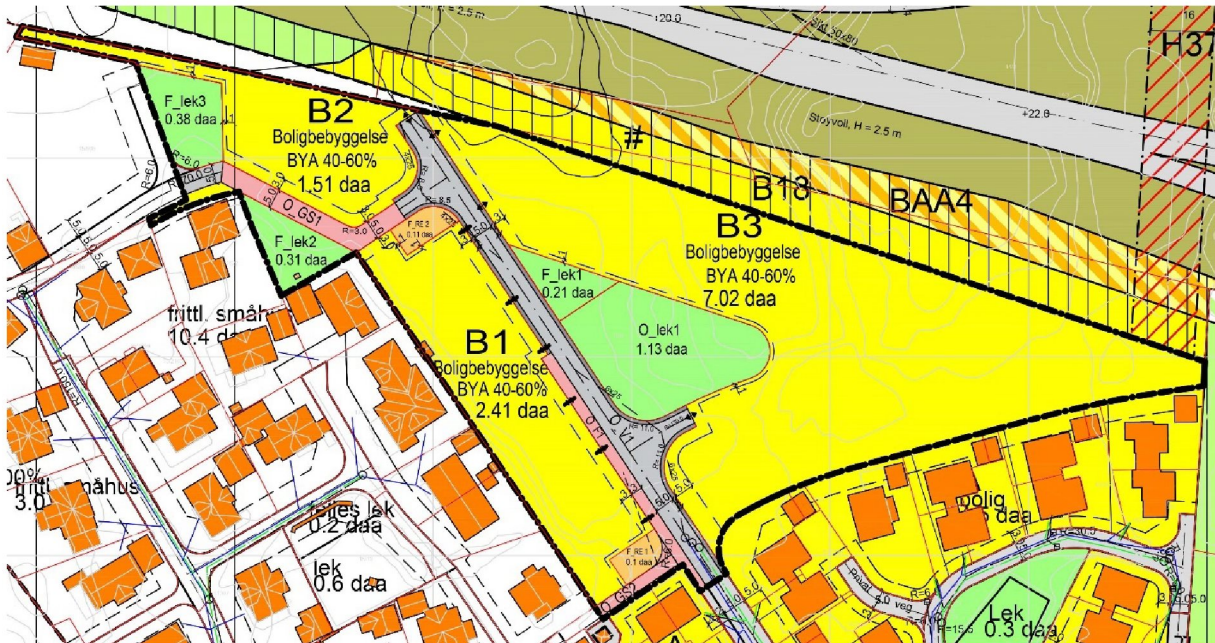
Kapittel 2: Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Det ble holdt oppstartsmøte mellom søker/forslagsstiller og Karmøy kommune 20.10.2021. Det ble avklart at planforslaget vil foregå som reguleringsendring med enkel planprosess.

2.2 Varsling

Det ble sendt ut varsel om planarbeidet til naboer og offentlige instanser 16.01.2023 og kunngjort på Karmøy kommunes nettsider. Frist for innspill ble satt til 10.02.2023



2.3 Merknader

Følgende merknader er innkommet:

Nabo 15/905, Anne May Are Aspelund og Inger Synnøve Pettersen

Legge kun ved den merknaden fra Anne May da Inge Synnøve har sendt inn identisk merknad.

Punkt 1:

Nabo stiller spørsmål om fordrøyningsmagasin er stort nok og nevner tidligere oversvømmelse av sin eiendom.

Kommentar:

John Alvseike har laget skisse til teknisk plan og beregning på fordrøying av området ihht. gjeldende krav.

Punkt 2:

Nabo ønsker å få endret veitrase for veiutløsning av sin eiendom slik at den blir som bygget i dag og ihht. dagens regulering. Det blir også nevnt at nabo på 15/1672 ikke har oppført garasje ihht. byggesøknad og at ny vei kommer i sin helhet på klagers eiendom.

Kommentar:

Nevnte vei ligger utenfor omsøkt plangrense, og det vil dermed ikke bli gjort noen planendring på klagers eiendom. En evt. konflikt med andre naboer og ulovlig bygging skal ikke behandles i denne saken. Vi kan ikke se at dette skal ha noen innvirkning i pågående sak.

Nabo 15/1907, Siv Iren Vea

Nabo mener en utbygging i området vil senke verdien på hennes bolig da utsikten til dagens utmark bebygges.

Kommentar:

Områder har tidligere vært regulert til boligområde. Omsøkt planendring endrer ikke på dette, men er bare en tilpassing av plan til å sammenfalle med tidligere godkjent plan 2107. Vi kan ikke se at merknad har noen innvirkning i denne saken.

Rogaland Fylkeskommune

Fylkeskommunen kommenterer at en større aktivitetsflate/balløkke har forsvunnet fra planen som følge av omkjøringsveien, og ber kommunen ta en helhetlig vurdering på dette. Videre mener fylkeskommunen det er positivt at det legges opp til varierte boligtyper og en relativt effektiv arealutnyttelse og gir faglig råd om at dette bør legges inn i planbestemmelsene.

Kommentar:

Nevnte aktivitetsflate er allerede diskutert og vurdert av kommunen i oppstartsmøte hvor det fremkommer at det ikke er nødvendig å erstatte disse arealene innenfor planendringen. Vi ser det ikke nødvendig å legge inn krav om tetthet i planbestemmelsene da vi ihht. kommunenplanens krav om 1,2 bol/da ender på 18 boliger og ihht. fylkeskommunale planer med krav om 2,5 bol/da ender på 37 boliger. Disse ligger uansett som er krav og det legges opp til at høyere tetthet enn dette i skisse til bebyggelse.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen mener en bør begrense antallet avkjørsler over gang/sykkel veg og o_GS1 bør reguleres med minste indre svingradius 6m.

Kommentar:

Vi har endret plankartet slik at o_GS1 får indre svingradius 6m. Når det gjelder antallet avkjørsler så er det i skisse til bebyggelsesplan lagt opp til felles parkeringsplass, for at det skal være fleksibel plassering av denne er det tegnet på flere avkjørselspiler uten at det planlegges mange avkjørsler.

Statsforvalteren

Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til planendringen.

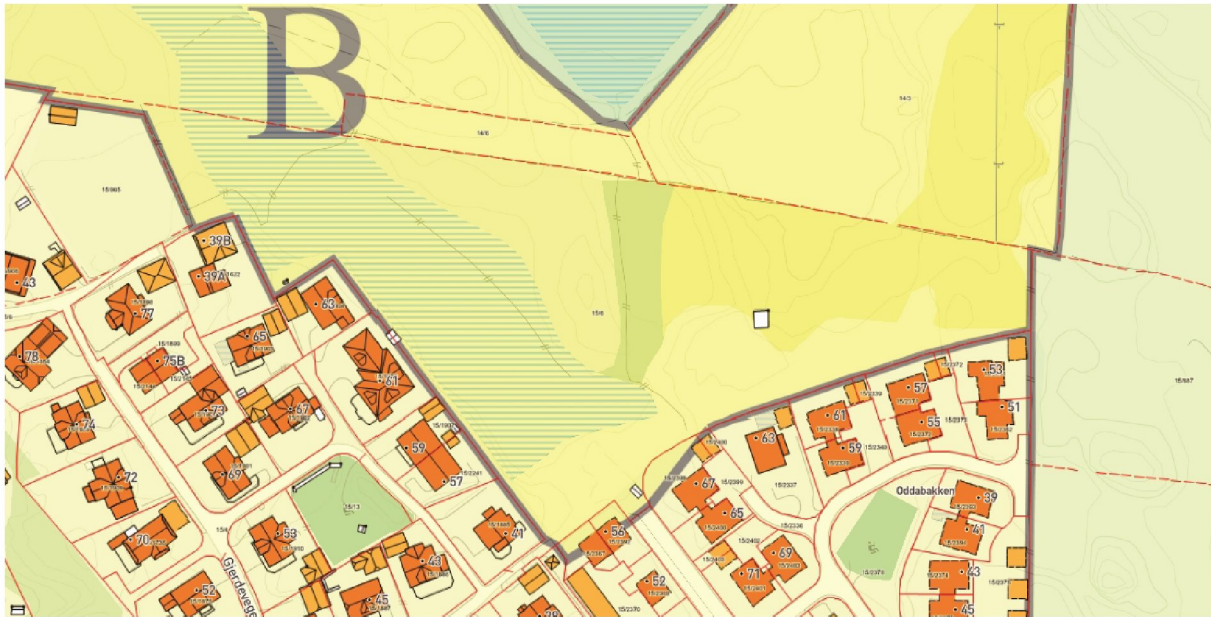
Kapittel 3: Planstatus:

3.1 Fylkeskommunale planer

Området ligger i ATP som 2. prioritet for utbygging, boliger i sentrumsnære områder. ATP anbefaler en tetthet på 2,5 bol/da.

3.2 Kommuneplan

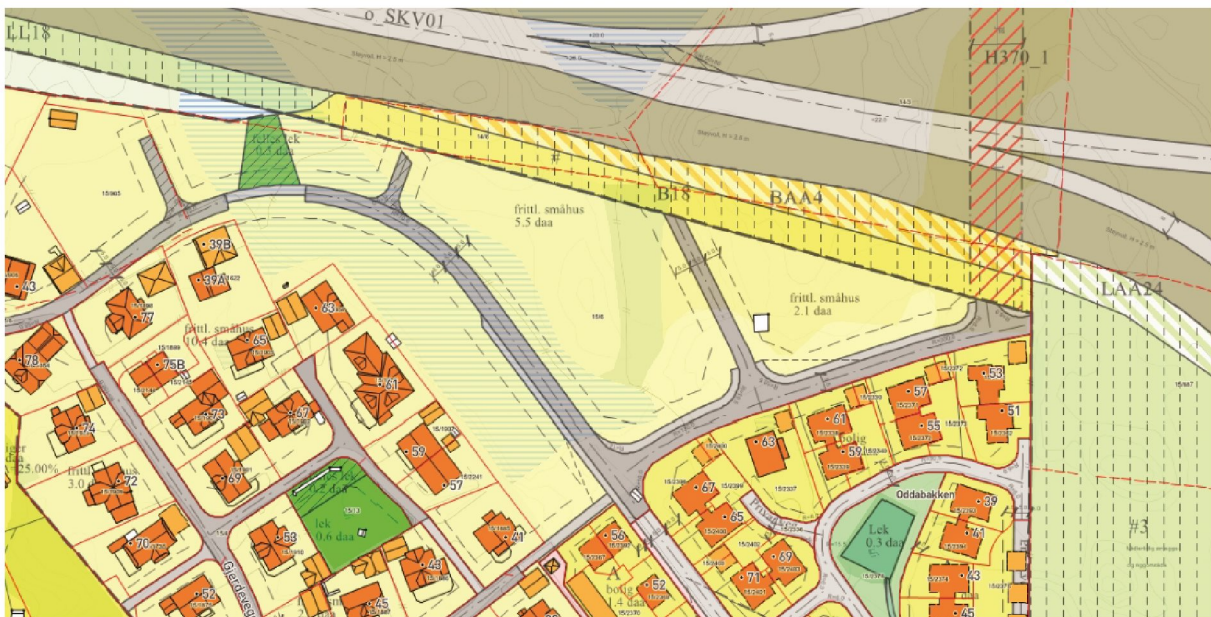
Kommuneplanen viser bolig med krav til tetthet på 1,2 bol/da.



3.3 Gjeldende reguleringsplan

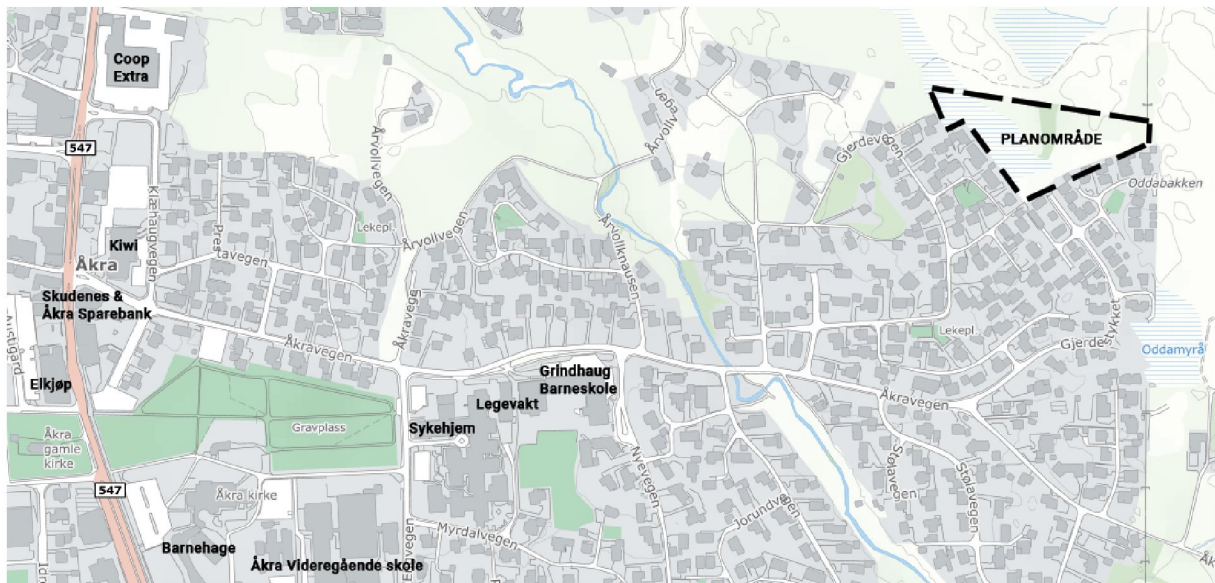
Området er i dag regulert i plan 262 Åkrehamn Øst, som delvis er erstattet av plan 2107 Ny FV47 – Åkra sør og Veakrossen.

Hensikten med planendringen er å tilpasse plan 262 mot plan 2107. Plan 2107 overlapper 262 på en slik måte at det ikke lenger hensiktsmessig å bygge ut slik planen i dag fremstår. Grøntområdet er fjernet og veiene vil få dårlig utnyttelse dersom det bygges etter gjeldende plan.



Kapittel 4: Dagens situasjon

4.1 Planområdets beliggenhet



Området ligger ca 1,5 km øst for Åkrehamn sentrum i allerede etablert boligområde.

Planområdet omfatter store deler av gnr. 15 bnr. 6.

4.2 Eksisterende forhold

Topografi

Reguleringsområdet er relativt flatt og ligger fra kote 16 til 20 stigende fra vest mot øst. Vestre del av området er myrområde. Området ligger lavest fra myrområdet i vest, felle mot nord og stiger mot utmark i øst. Grense i sør er høybrekk.

Vegetasjon

Reguleringsområdet består i dag av myr, utmark og fjell.

Sol- og skyggeforhold

Planområdet har godt lys og solforhold fra sør og stiger mot øst som også gir gode forhold for kveldssol fra vest. Bebyggelse vest for området ligger litt høyere enn omsøkt planområde så det kan forekomme noe skygge om kvelden i områdene helt i vest.

Nyere tids kulturminner, ev. fredete kulturminner

Det finnes ikke kulturminner som er bevaringsverdige innenfor planområdet.

Grunnforhold (stabilitet, ledninger, ev. rasfare, forurensing i grunn)

Vestre del av området er myr og må masseutskiftes. Resterende områder består av fjell og utmark og fremstår relativt flatt. Rasfaren i området er veldig liten. Helt i nord/øst kommer høyspentkabel i luft, denne er ved tidligere utbygging av eksisterende boligområde lagt nedgravd fra tomtegrense og gjennom planområdet.

Annen forurensing (lyd, luft)

Planområdet ligger i allerede etablert boligområde, ny FV47 kommer nord for området på plan 2107. Det er i plan 2107 regulert inn støyvoll med høyde 2,5 meter som skal hindre støy som kommer fra ny fremtidig FV47.

Landbruk

Planområdet ligger som bolig i kommuneplan.

Bebyggelse

Planområdet er i dag ikke utbygget og fremstår som utmark. Området ligger i utvidelsen av allerede ferdig utbygd boligområde.

Eierforhold

Hele planområdet eies av søker/forslagsstiller.

Sosial infrastruktur

Innenfor 3 km fra planområdet finnes butikker, kjøpesenter, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, legevakt, legesenter, sykehjem, idrettsanlegg og kulturhus.

Teknisk infrastruktur

Det ligger ikke noe teknisk infrastruktur innenfor planområdet i dag med unntak av høyspentkabel som går langs eiendomsgrensen i øst. Det er lagt til rette med kummer for tilkobling til VA i enden av eksisterende kommunal vei. Her ligger både avløp, vann og overvannsledninger med tilstrekkelig kapasitet for videre utbygging.

Grønn infrastruktur

Etter at plan 2107 ble godkjent ble alle resterende grøntområdet for ubebygde deler av plan 262 fjernet. Deler av dette vil bli erstattet som følge av planendringen. Vise også til kommunens kommentar i referat fra oppstartsmøte hvor de skriver: «Planarbeidet er ikke i strid med gjeldende plangrunnlag med tanke på reduksjon av balløkke og friområde, da i nyere plan 2107 som gjelder foran plan 262».

4.3 Trafikkforhold

Kollektivtilbud

Det finnes holdeplass for rutebuss ca. 1,5 km gangavstand fra planområdet med avgang i både nord- og sørgående retning.

Skolevei

Barneskole ligger ca. 1 km fra planområdet. Veien går gjennom etablert byggefelt, den delen av skoleveien som ikke går gjennom boligfelt har etablert fortau. Det er 30 og 40 sone langs hele skoleveien.

Avstand til sentrum

Åkrehamn sentrum ligger ca. 1,5 km gangavstand vest for planområdet.

Kjøreatkomst

Kjøreatkomst er via Åkravegen og videre inn på Gjerdestykket.

Åkravegen har i perioder mye trafikk, men denne er sikret med fortau. Gjerdestykket har lite trafikk da denne kun brukes som adkomst til boligområder.

Kapittel 5: Planforslaget

5.1 Overordnet ide:

Hensikten med reguleringsendringen er å tilpasse eksisterende plan til ny plan 2107 Ny FV47 – Åkra sør og Veakrossen. Det planlegges ca. 45 boenheter innenfor endringsområdet fordelt på eneboliger, rekkehus, kjedehus, fler-mannsboliger.

5.2 Arealbruk:

Benevnelse	Fullt navn	Areal da
B	Boligbebyggelse	11,0
o_F	Fortau	0,2
o_V	Veg	0,96
	Annen Veigrunn	0,24
o_LEK	Offentlig lekeplass	1,13
f_LEK	Felles lekeplass	0,9
f_R	Renovasjonsanlegg	0,21
o_GS	Gang/sykkelveg	0,36
	TOTAL	15,0

Planområdet er totalt 14,9 da.

Det planlegges ca. 45 nye boenheter fordelt på frittliggende eneboliger, rekke-/kjedehus og fler-mannsboliger. Det legges opp til både selveier boliger og sameier alt etter type bebyggelse og hvilken tomtedeling som blir mest naturlig.

Veier skal overdras til offentlig drift og det blir også en lekeplass som skal overdras til kommunen.

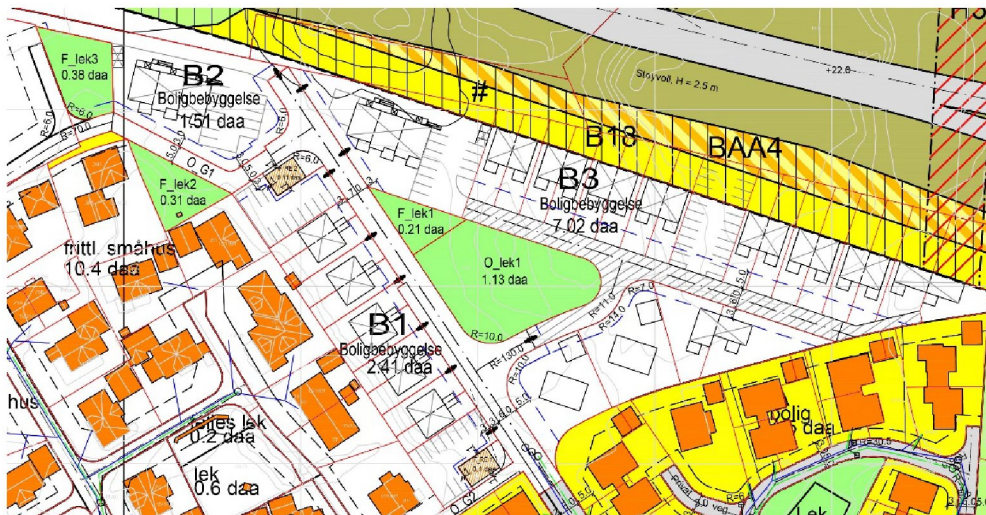
Boligområdene planlegges med BYA 60 %. Uteoppholdsareal pr. bolig blir behandlet i byggesak.

Tomtestørrelser anser vi som ikke relevant å oppgi da det kan bli aktuelt å lage boligsameier eller borettslag.

Det planlegges at kommunen skal overta offentlig vei, gangstier og lekeplass.

5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak:

Nedenfor viser skisse av mulig bebyggelse. Det er ikke tatt noen avgjørelse ang. fasader, takform etc. Dette blir behandlet i byggesak senere. Skisse viser 42 boenheter fordelt på eneboliger, rekkehus/to-mannsboliger og 6-mannsboliger. På vedlagt skisse er det lagt opp til felles parkering, men mange av boligene har også mulighet for parkering i egen gårds plass. Det endelige utfallet av parkering blir vurdert ved byggesak når bebyggelse er bestemt.



Den del av plan som allerede er utbygget består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og to-mannsboliger med flatt og saltak. Det legges opp til å fullføre siste del av plan også med tilnærmet samme type bebyggelse. Byggegrenser mot vei videreføres med samme størrelse som andre deler av plan. Som det fremkommer av skisse ovenfor så vil der ikke være 8 meter mellom alle bygninger, men dette kompenseres med branntiltak ihht. TEK (dette behandles i byggesak). Bebyggelse blir en kombinasjon av selveiertomt, boligsameier og borettslag.

Eksisterende reguleringsplan er utdatert. Planendringen legger opp til å oppdatere planen med tilhørende bestemmelser til dagens krav.

Planområdet består i dag av utmark og myr. Det planlegges å gjøre minst mulig terrenginngrep, med unntak av at myr må masse utskiftes til drenerende og faste fyllingsmasser. Myrområdet vil nok løftes litt for å få tilstrekkelig fall på ledningsanlegg og redusere høydeforskjellen opp til eksisterende bebyggelse vest for planområdet som ligger mye høyere.

5.4 Samferdselsanlegg:

For selveier tomter løses parkering i garasje og/eller på egen gårdsplass. For boligsameier og borettslag planlegges felles parkeringsområde som vil fremkomme i byggesak.

Det går ingen kollektiv trafikk inne på planområdet i dag, og det er heller ikke sannsynlig at dette vil komme i fremtiden. Nærmeste bussholdeplass ligger ca 1,5 km fra planområdet med fortau hele veien.

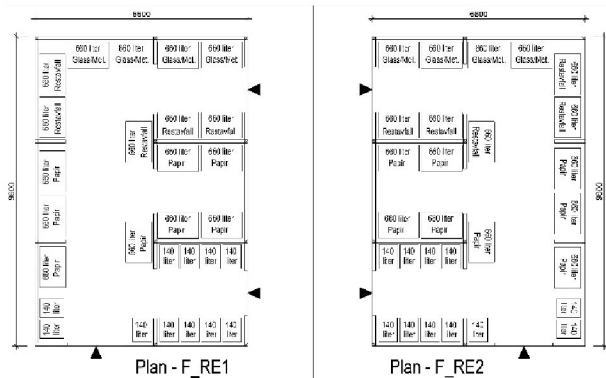
Mellom planområdet og bussholdeplass går en forbi barnehage, barneskole, ungdomskole, videregående skole, legevakt, sykehjem og kirke. Det er dermed sikker skolevei med fortau hele veien, men en må krysse veien enkelte steder til nytt fortau. Fartsgrensen i langs hele skoleveien er 30 km/t. Det er hovedsakelig boligbebyggelse som bruker veien, men også noe tungtrafikk til og fra Åkra Sementstøperi på dagtid.

5.5 Teknisk infrastruktur:

Der planlegges nytt ledningsnett i planområdet som skal tilknyttes eksisterende ledningsnett. Det legges til grunn at overvann skal fordrøyes før det tilkobles eksisterende ledningsnett.

Elforsyning planlegges med utgangspunkt i eksisterende nettstasjon som ligger i sørvestre hjørne av planområdet.

Det er planlagt felles oppsamlingsplass for avfall. Nedenfor er skisse til oppsamlingsplass med avfallsfunker for 45 boenheter ihht. Ny renovasjonsnorm gjeldende fra januar 2023.



Se også vedlagt skisse til teknisk plan.

5.6 Overvannshåndtering:

Se vedlagt skisse til teknisk plan

5.7 Universell utforming:

Planbestemmelsene stiller krav om utomhusplan/situasjonskart i byggesak som skal vise hvordan universell utforming ivaretas.

5.8 Sosial infrastruktur:

Det vurderes at planendringen ikke vil få konsekvenser for sosial infrastruktur da området allerede er regulert til boliger. Når plan 2107 ble godkjent, som gjelder foran eksisterende plan så ble både deler av grøntareal og boligareal fjernet, så totalt sett vil det etter endringen være mindre beboelse i området enn allerede godkjent regulering.

5.9 Grønnstruktur:

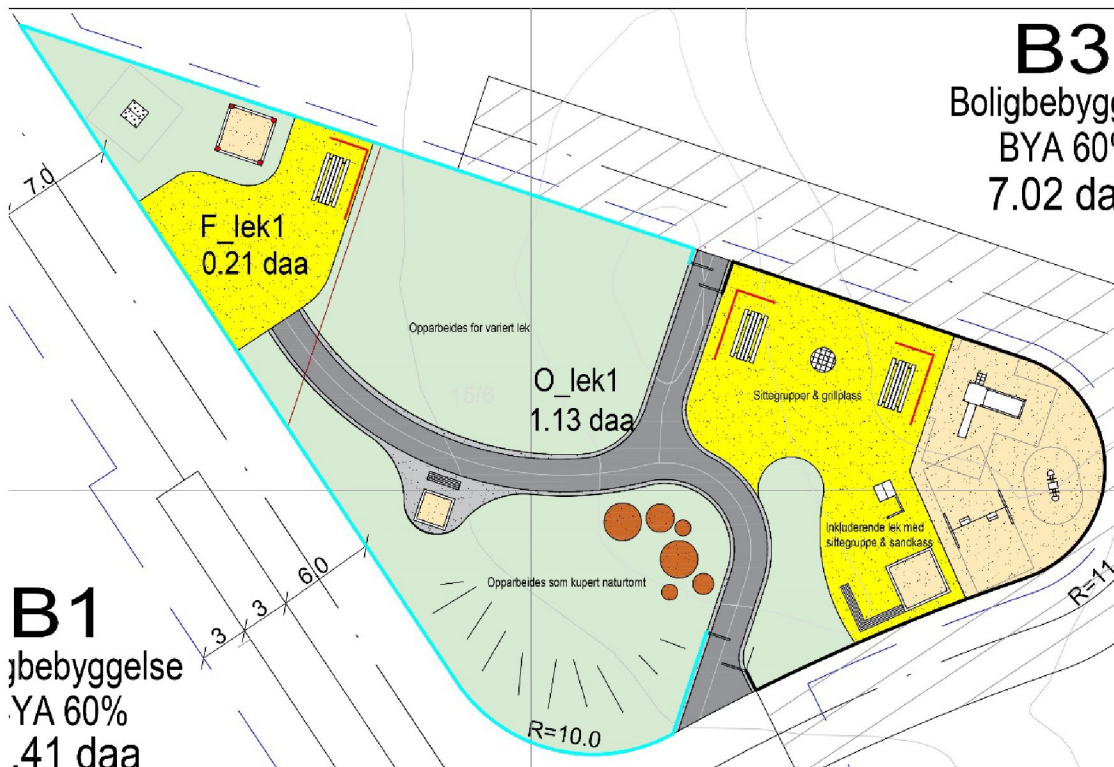
Grøntområder som lekeplasser og private uteoppholdsareal planlegges utført ihht. kommunal norm.

Kommunen vurderer i oppstartsmøte at det vil være urimelig å kreve balløkke for den siste delen av hovedplanen, da denne allerede er bort regulert sammen med noe mer boligareal i plan 2107 som erstatter deler av hovedplan 262.

5.10 Barn og unges interesser:

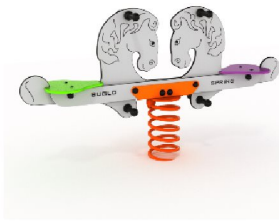
Området er allerede regulert til boligområde. Endringen legger opp til mer lekeareal enn det som i dag gjenstår etter at store grøntområdet er borte når plan 2107 ble godkjent. Som nevnt tidligere er det urimelig å erstatte balløkke som her har forvunnet, men det vil bli lagt opp til gode lekeforhold på både offentlig og privat lekeplass innenfor området. Det blir i planleggingen av lekeplassene lagt vekt på tilgjengelighet og universell utforming slik det skal være et tilbud for alle behov. Lekeplasser vil bli sikret med gjerdet mot offentlig vei.

Skisse utforming av lekeplasser:



Skisse lekeplassutstyr:
 O_LEK1:





F_LEK1:



F_LEK2:



F_LEK3:



5.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Se vedlagt ROS analyse.

Ut fra denne fremkommer det at det ikke er noen spesiell fare som krever spesielle tiltak i forbindelse med planarbeidet eller utførelsen av denne.

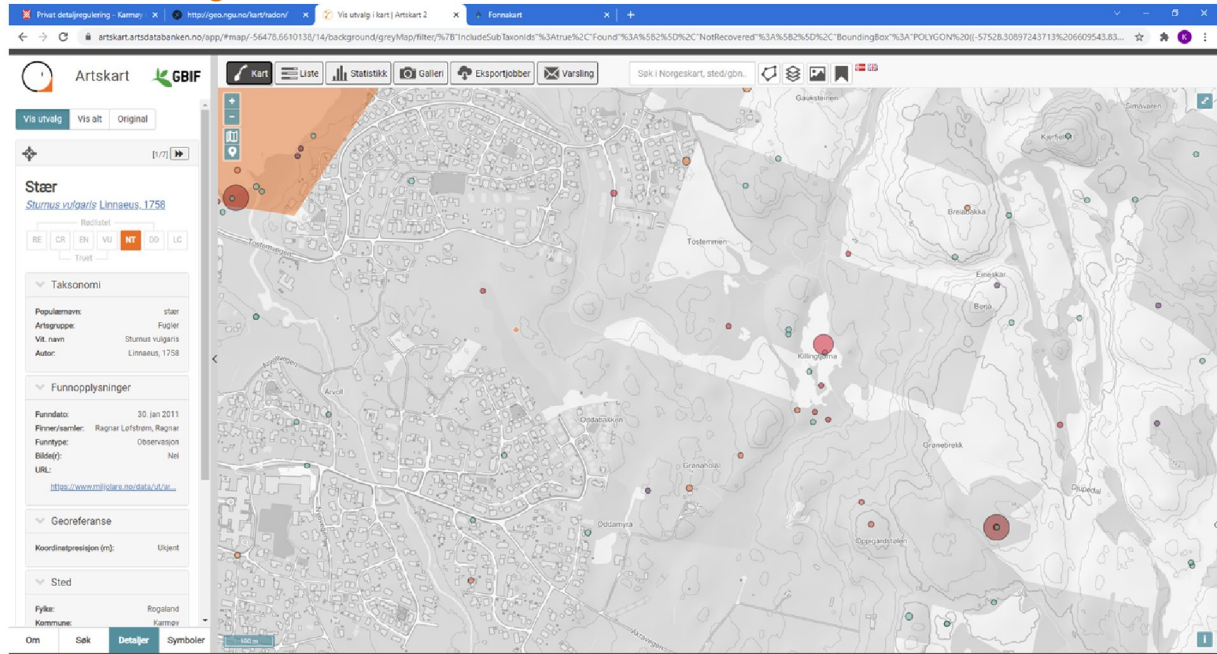
5.12 Miljøkonsekvenser:

Planområdet består i dag av myr og utmark.

Myrmasser blir transportert til deponi og erstattes med drenerende masser/stein. Dette medfører at eksisterende myr blir drenert i grunn under planområdet.

Jordmasser som er brukende tas vare på og gjenbrukes i grøntområder/plener etc. innenfor planområdet.

5.13 Naturmangfold:



Det er ingen registreringer innenfor planområdet.

5.14 Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

5.15 Lyd og støy:

Ny innfartsvei til Åkrehamn kommer nord for planområdet. Det er regulert støyskjerm mellom innfartsvei og planområdet i tilgrensende plan 2107. Støyvoll høyde 2,5 meter må bygges samtidig som ny vei i plan 2107 bygges.

5.16 Luftkvalitet:

Det planlegges kun boligbebyggelse innenfor planområdet som ikke gir mer forurensning enn det allerede er i området i dag.

5.17 Forurensning, energiforbruk og lukt:

Det planlegges kun boligbebyggelse innenfor planområdet som ikke gir mer forurensning enn det allerede er i området i dag.

5.18 Anleggsfasen:

Grunnentreprenøren utarbeider egen plan for rigg og drift av anleggsområdet for å sikre trygg gjennomføring av tiltaket.

5.19 Kriminalitetsforebygging:

Området ligger i allerede etablert boligområdet. Ny bebyggelse blir en utvidelse av dette boligområdet og det er godt innsyn fra nye boliger og eksisterende boliger rundt området. Offentlig vei lages godt opplyst etter gjeldende krav til belysning.

5.20 Folkehelse:

Planområdet ligger med relativt kort avstand til sentrum, og det etableres fortau langs kjøreveier. Dette legger opp til at det i stor grad er gangmulighet til alle nødvendige funksjoner som skole, barnehage, legevakt, butikker og sentrum. Utmark ligger i umiddelbar nærhet som gir gode turmuligheter.

5.21 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

En direkte økonomisk konsekvens for kommunen vil være vedlikeholdsansvaret av de offentlige arealene som inngår i planen, dvs. offentlig vei, fortau, gangsti og lekeplass.

Kapittel 6: Konsekvensutredning

Kommunen har i forhåndskonferanse vurdert at konsekvensutredning ikke er nødvendig da området pr. dato er regulert til bolig.

Kapittel 7: ROS - analyse

Se vedlagt ROS analyse.

Ut fra denne fremkommer det at det ikke er noen spesiell fare som krever spesielle tiltak i forbindelse med planarbeidet eller utførelsen av denne.

Kapittel 8: Vedlegg

Beregning av avfallsdunker til 45 boenheter

Tegning 2 felles oppsamlingsplasser for avfall totalt 45 boenheter

Risiko og sårbarhetsanalyse

Skisse bebyggelse pr. 08.12.2022

Skisse teknisk plan pr. 07.10.2022

Skisse lekeplass f_lek1 og o_lek1 26.10.2022

Skisse lekeplass f_lek2 og f_lek3 26.10.2022