

Karmøy kommune
Rådhusgata
4250 Kopervik

Deres ref:

Haugesund 18.09.23

Søknad for fradeling av eiendom – Gnr/Bnr 145/24. Torvestad - Karmøy kommune.

Vedlagt følger søknad for fradeling av eiendom for ovennevnte eiendom.

Eiendommen har en størrelse på 10032 m². Den del av eiendommen som ønskes fradelt ligger mellom boligeiendommene 145/45, 145/66 og 145/63. Størrelse på ønsket fradelt parsell blir på 447,5 m².

En smal stripe langs med Gunnarhaugsvegen er regulert av plan RL 445 G/S veg langs FV, Stange – Gunnarshaug. Formålet her er gang og sykkelveg og annen veggrunn. Resten av arealet er regulert av kommuneplan med formål LNF.

Bruk av fradelt parsell er tenkt bebyggelse. Type bebyggelse er ikke avklart. Mulig mikrohuis.

Dispensasjon.

Det søkes om dispensasjon fra plan og bygningsloven § 1-6 hvor tiltak ikke må være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

I LNF områder er det ikke tillatt med fradeling eller bygging til andre formål enn landbruksformål eller næringsvirksomhet basert på brukets ressursgrunnlag.

Denne eiendommen er brukt som dyrka mark i dag med unntak av den del det søkes fradeling for. Det er her en stigning fra kote 20 opp til 27,5 ved veien. Det vil ikke være mulig å bruke dette som dyrka mark. Den parsell som søkes fradelt vil ligge inneklemt «i rekke med» resterende bebyggelse langs med veien, og fremtidig bebyggelse vil måtte forholde seg til gjeldende byggegrense for vei, og eventuelt tilpasning i skrånende terreng.

En stor del av bebyggelse langs strekningen fra krysset Storasundsvegen/Gunnarhaugsvegen og frem til krysset Torvastadvegen/Gunnarhaugsvegen krysser byggegrense mot veg. Nærmeste bebyggelse øst og vest for ønsket fradelt parsell har en byggelinje på ca. 7 meter.

Det må, ved søknad om fremtidig planlagt bebyggelse, vurderes om det må søkes dispensasjon fra gjeldene byggegrense.

Med grunnlag i ovenstående søkes det om dispensasjon for fradeling av av LNF formål til fremtidig etablering av bebyggelse på fradelt LNF formål.

Vi kan ikke se at intensjonene i gjeldende kommuneplan ikke opprettholdes ved denne fradeling, da mulig beitemarks areal opprettholdes.

Fradeling ble varslet 04.09.23. Det er kommet inn 1 merknad fra naboeiendom 145/24. Eier Trond Marcus Henderson. Merknad ligger vedlagt

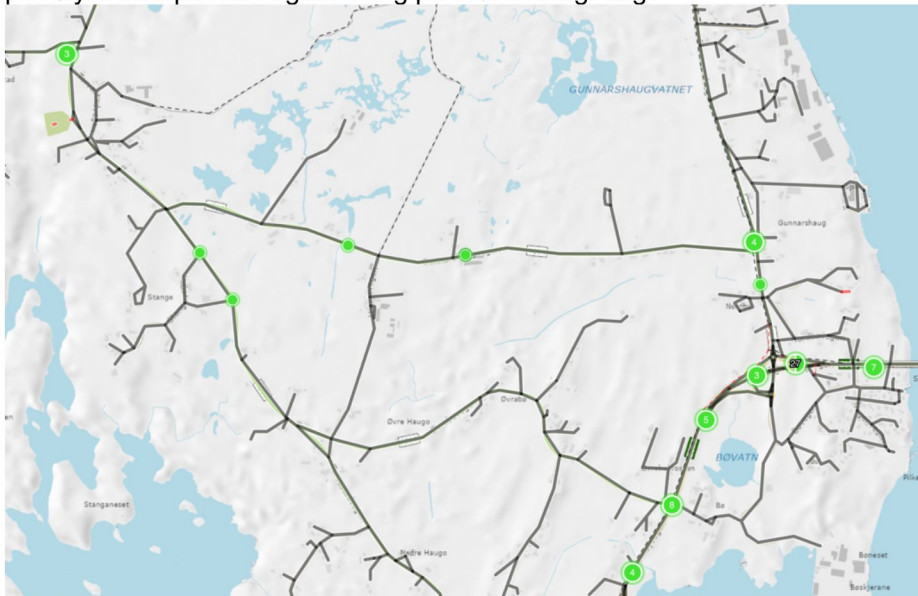
Svar på merknad.

Trafikale forhold.

Gjeldende reguleringsplan RL 445 G/S veg langs FV, Stange – Gunnarshaug er godkjent i 2001. Det er i denne lagt inn gang og sykkelsti langs hele Gunnarhaugsvegen, som pr. i dag ikke er realisert. Det vil må derfor settes krav, i en eventuell byggesak, til en sikker og oversiktlig avkjørsel. Gunnarhaugsvegen er fylkesvei 843, og det må søkes om avkjørsel til Fylkeskommune.

Gunnarhaugsvegen går mellom Storasundsvegen i øst til Torvestadvegen i vest. Det er en strekning på 2,1 km. Ifølge Statens Vegvesen's vegkart har veien en lav ÅDT på 1000 hvor andel lange kjøretøy er 10%. Denne måling er tatt i 2022. Det vil si at det ikke er veldig stor trafikk på denne strekningen. Ønsket fradelt parsell ligger ca. 440 meter fra krysset ved Storesundvegen. Bebyggelse langs veien har adkomst fra begge sider, som tilsier at trafikk blir fordelt mer enn om det kun hadde vært fra 1 side.

Ifølge statens vegvesens kartlag er det kun registrert 2 stk. trafikkulykker. Den ene i 2007 hvor bil kjørte utfor på venstre side på rett vegstrekning. Det var tørr vei. Den andre i 2003 hvor bil kjørte utfor på høyre side på rett vegstrekning på snø/isbelagt veg.



Vi kan ikke se at stor trafikk eller stor andel trafikkulykker skal være årsak til ikke kunne foreta fradeling.

LNF formål.

Hvorvidt om arealet er egnet til bebyggelse, plassering og utforming av bebyggelse ifht. byggegrenser, må dette vurderes i en konkret byggesak. Det kan ikke hensyntas at eksisterende boliger en gang har vært del av tilknytning til et gårdsbruk. Det må tas stilling til de boligene som er der i dag, intensjonen for området, deres plassering og uttrykk.

Det er flere eksisterende fradelte eiendommer langs Gunnarhaugsvegen som ikke er bebygde, og som er fradelt fra LNF områder. De fleste av disse med full mulig dyrka mark. Det er uklart når disse er fradelt, men det kan tyde på at det er ønskelig med en fortetting langs med Gunnarhaugsvegen. For ønsket fradelt parsell er det er klart skille mot det arealet som er dyrka mark i dag. Se foto flyfoto neste side.



Med vennlig hilsen
VIKANES BUNGUM Arkitekter AS

Regine Velde

.....
Regine Velde