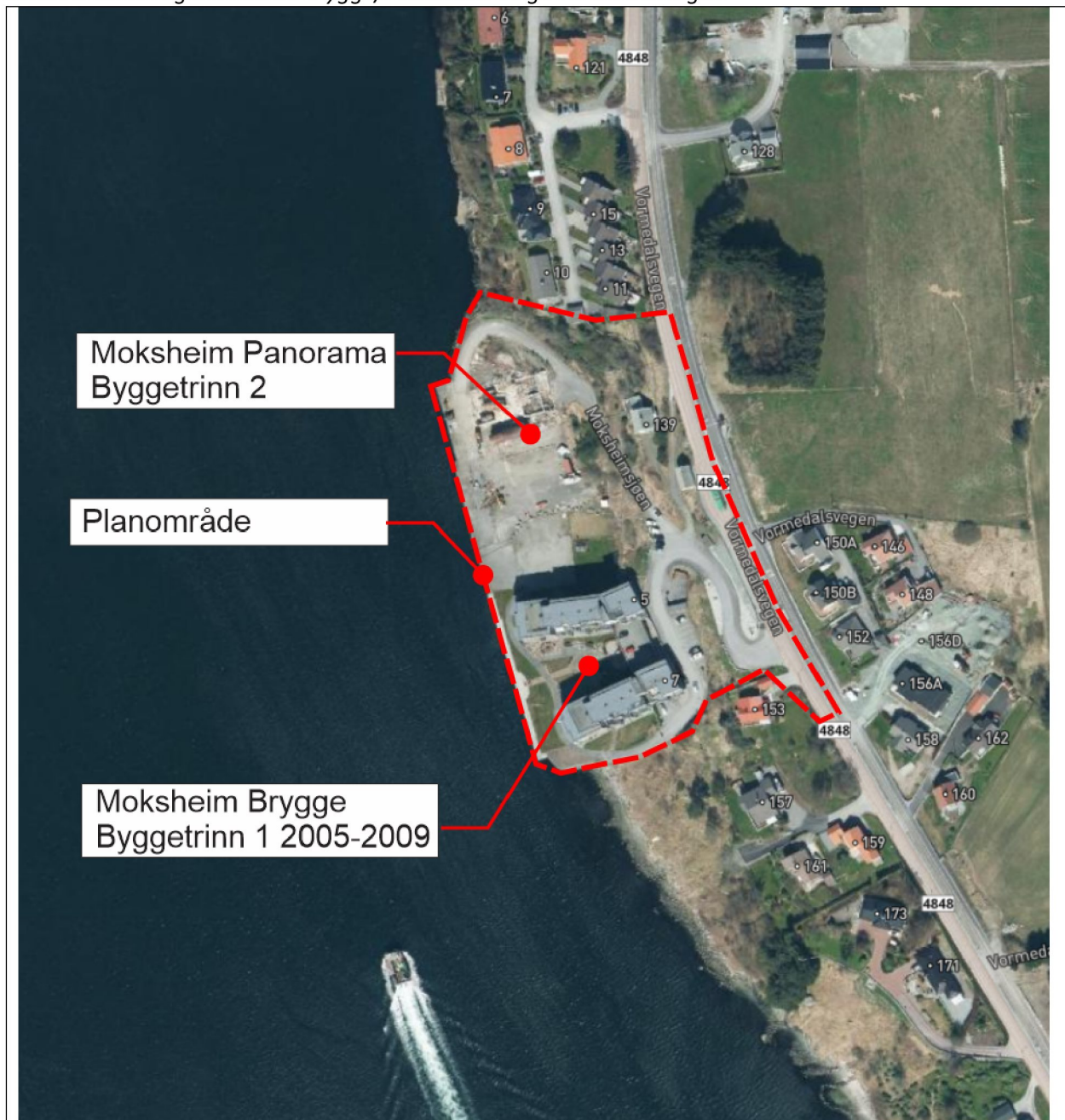


# Planbeskrivelse

Plan ID: 582-2 Moksheim Panorama

Dato: 06.11.2023

Skisse lokalisering Moksheim Brygge/Panorama langs Vormedalsvegen



## Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	IVERK / Glenn Kolberg	Planforslag 1 innsending
2		
3		

*Versjonsloggen skal kunne dokumentere hvem som har gjort endringer i planbeskrivelsen. Når planforslaget sendes inn til kommunen, vil også kommunen kunne gjøre rettelser og endringer i planbeskrivelsen – både før og etter offentlig ettersyn – fram til vedtak.*

## Innhold

Planbeskrivelse.....	1
Kapittel 2: Bakgrunn for planarbeidet .....	4
Kapittel 2: Planprosessen.....	6
Kapittel 3: Planstatus:.....	16
Fylkeskommunal plan for areal og transport på Haugalandet (ATP).....	16
Kapittel 4: Dagens situasjon .....	17
Planområdets beliggenhet: .....	17
Beskrivelser:.....	18
Topografi og Vegetasjon.....	18
Sol- og skyggeforhold .....	18
Nyere tids kulturminner, ev. fredete kulturminner .....	18
Grunnforhold .....	18
Annen forurensing.....	18
Landbruk.....	18
Beredskap og ulykkesrisiko .....	19
Beskriv eksisterende:.....	19
Trafikkforhold: .....	19
Kapittel 5: Planforslaget.....	19
Overordnet ide: .....	20
Arealbruk: (Kategorier og arealbruksformål T1 fra oppstartsmøte).....	20
Arealutnyttelse/tetthet iht regional plan/ATP og kommuneplan .....	21
§5-6 Minste uteoppholdsareal MUA.....	21
Bebyggelse, struktur og tiltak: .....	22
Samferdselsanlegg: .....	22
Teknisk infrastruktur: .....	23

Ledningsnett.....	23
Brannvann.....	23
Spillvann .....	23
Overvannshåndtering.....	23
Nettstasjoner.....	25
Avfallshåndtering.....	25
Universell utforming:.....	25
Sosial infrastruktur: .....	25
Grønnstruktur: .....	25
Forslaget viderefører felles sammenhengende uteoppholdsareal ekskl. terrasser som fra gjeldende plan. ATP for Haugalandet stiller opp 1500 m2 felles Lek som ivaretas i planforslaget.....	25
Felles lekeplass er beskrevet i bestemmelsene §6 .....	25
Barn og unges interesser:.....	25
Risiko- og sårbarhetsanalyse:.....	25
Miljøkonsekvenser:.....	25
Naturmangfold: .....	26
Strandsone: .....	26
Kulturminner:.....	26
Lyd og støy: .....	27
Dagslys: .....	27
Vind: .....	28
Luftkvalitet: .....	28
Energi:.....	29
Brannsikkerhet: .....	29
Forurensning .....	29
Anleggsfasen: .....	30
Folkehelse og kriminalitetsforebygging.....	30
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen: .....	30
Kapittel 6: Konsekvensutredning.....	30
Kommunen har vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning for dette planarbeidet.....	30
Kapittel 7: ROS - analyse.....	30
Vind .....	30
Større branner i bebyggelse.....	30
Andre ulykkespunkt langs veg/bane.....	30

Ulykke ved anleggsgjennomføring .....	30
Kapittel 8: Vedlegg .....	31

## Kapittel 2: Bakgrunn for planarbeidet

Hjemmelshaver for arealet som planlegges bebygget er Moksheim Panorama AS.

Planområdet består også av Moksheim Brygge som ble påstartet i 2005 og fullført i 2009.

Kontaktopplysninger

Plankonsulent	IVERK AS Arkitekter I Ingeniører
Kontaktperson	Glenn Kolberg
Kontaktinfo	<a href="mailto:glenn@iverket.no">glenn@iverket.no</a> / tlf 480 50 035
Kontaktinfo	Haraldsgata 90, 5528 Haugesund

Forslagstiller	Moksheim Panorama AS
Kontaktperson	Knut Atle ertsland
Kontaktinfo	<a href="mailto:atle.ertsland@cog.no">atle.ertsland@cog.no</a> / tlf 52 84 80 00
Kontaktinfo	Djuvavegen 6, 5542 Karmsund

Hensikten med planarbeidet er endre eksisterende Reguleringsplan 582-1 Reguleringsplan for Moksheim Gnr 147 Bnr 8 mfl.

Gjeldende plan er fra 2005 og det ble oppført ett stort frittliggende boligbygg på over 5 etasjer i Byggetrinn 1 ferdig i 2009 og inneholder 52 boenheter. Planforslaget har til hensikt å legge til rette for utvikling og gjennomføring av planområdet i sin helhet til boliger, friområder, veger og infrastruktur.

Eksisterende byggeområde B1 endres ikke. Byggeområde B2 og B3 endres i plankart ved at byggegrenser og formålsgrenser justeres. Areal satt av til adkomsveger og parkering på terreng

reduseres. Det legges til rette for parkering under bakken i parkeringshus og større arealer til uteopphold på tak.

Planendringens formål er å skape ett prosjekt med gode kvaliteter for eksisterende og nye beboere, og for nærmiljøet på Vormedal generelt.

Det understrekes at nye bygg ikke er ferdig prosjektert, vedlagte illustrasjoner har til hensikt å vise ett løsningsforslag som ivaretar krav til bebyggelse og uteopphold. Det er i planens begrensninger satt en begrensning på maks antall boenheter for å sikre ett bra forhold mellom bebygd areal og uteopphold. Det er satt nye høyder på plankartet område B2/B3. Høydene har tilhensikt å øke etasjeantallet med 1 etasje for deler av bebyggelse. Kommuneplanen beskriver nå minste byggehøyde på kote 2.5 og nye tekniske krav etter 2005 gir økte etasjehøyder. Kombinasjonen maks antall boenheter, byggegrenser og høydebegrensninger skaper nødvendige begrensninger men samtidig frihet til arkitekturprosjektering i neste fase for å oppnå gode kvaliteter.

Planområdet består av gnr 147/639, 147/659, 147/8, 147/658, 147/657, 147/660 og er plassert på Moksheim sør for Karmsund bro på fastlandet.

Gjeldende plan ble vedtatt 27.09.2005 i Karmøy kommunestyre saksnr 0066/05  
Endret i reg.plan 582.1 – godkjent i kommunestyret 12.02.2008 – sak 14/08

Karmøy kommune har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det er vist til av området er avsatt til boligformål i kommuneplanen, og er regulert i plan 582 fra 2005.

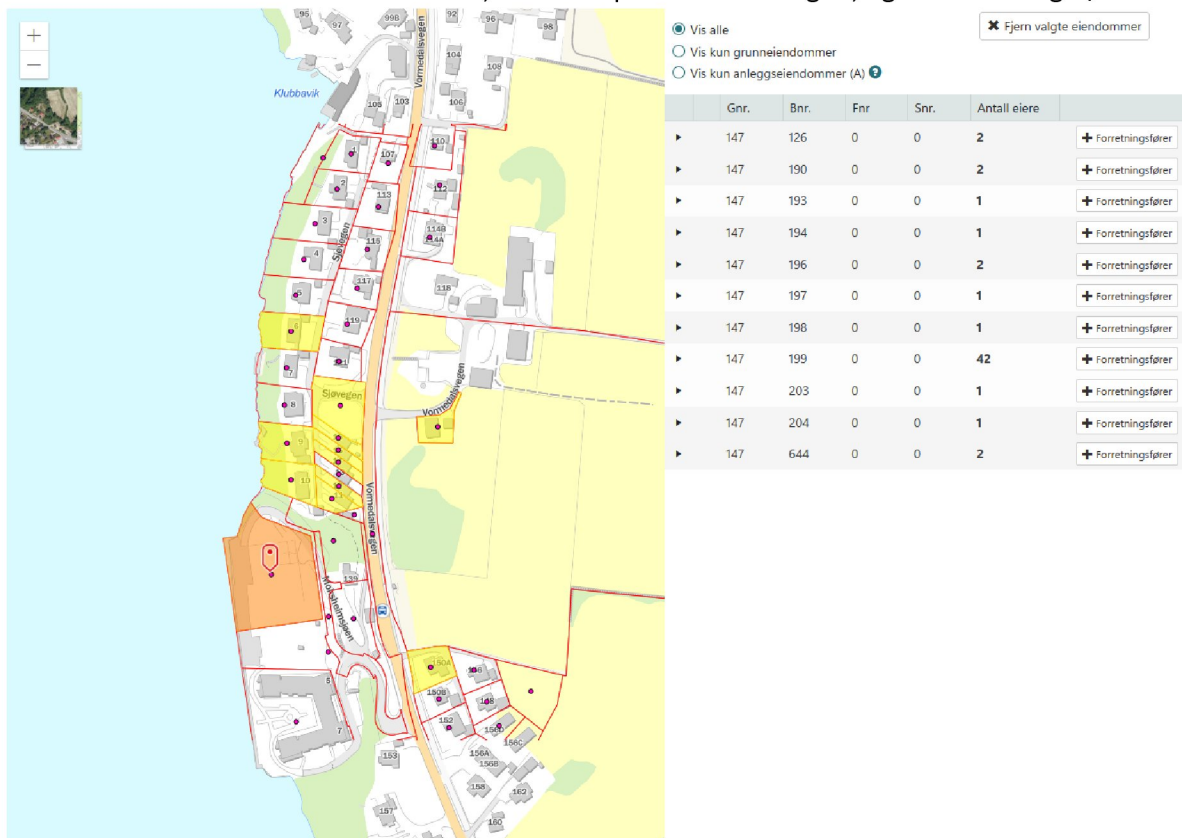
## Kapittel 2: Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte på Karmøy rådhus 20.12.2022. Fra kommunen møtte Yvonne Løvseth. Fra forslagstiller møtte Knut Atle Ertsland og Glenn Kolberg.

Varsel om oppstart ble først sendt naboer 22.02.2023, denne inneholdt feil. Nytt varsel ble sendt naboer og berørte myndigheter 11.04.2023. Oppstart planarbeid ble varslet i Haugesunds Avis og på kommunens hjemmeside.

Naboer ble varslet ihht til vedlagte «Naboliste Varsling»

Det er mottatt merknader fra 11 naboer, de er vist på kart markert gult, og i tabell med gnr/bnr.



Merknader fra naboer legges ved i sin helhet, og er besvart i tabell 1 under

Det har kommet merknader til oppstartsvarselet fra henholdsvis Rogaland fylkeskommune, Statsforvalter. Brannetatene er involvert og medvirker med rådgivning.

Tabell 1: Merknader med kommentar fra plankonsulent

Merknad/Innspill mottatt	Kommentar fra Plankonsulent
Myndigheter	
<b>Rogaland Fylkeskommune mottatt 12.05.23</b> I det videre arbeidet med planen forutsetter vi at Regionalplan for areal og transport på Haugalandet legges til grunn. Arbeidet må bidra til å oppfylle de overordnede målene om godt bomiljø og attraktive tettsteder, med gode møteplasser og lekeareal for	Regionalplan for Areal og Transport med dato 21.juni 2017 legges til grunn for planendringen

innbyggerne. Planen må også bidra til et utbyggingsmønster som bidrar til redusert biltrafikk og en reduksjon i regionens nedbygging av landbruksareal og naturområder. Regionalplanens krav til arealutnyttelse må følges opp, og eventuelle avvik må begrunnes godt.

Vi forutsetter at arbeidet med planen søker å redusere eventuell konflikt med miljøverdier.

Minner om at ved reguleringsendring etter pbl § 14-2 1. ledd, skal reguleringsplanen gis ny planID

Automatisk freda kulturminner  
Fylkesdirektøren har også vurdert varselet som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. Ca 1 km i luftlinje SV for det aktuelle planområdet ligger Avaldsnes - et stort kulturmiljø med kulturminner fra mange perioder, der de mest kjente og synlige er Olavskirken, Jomfru Marias synål og de nylig gjenfunne middelalder ruinene sør for kirken.

Avaldsnesplatået er i seg selv et område som i dag er forholdsvis uberørt av moderne arealinngrep, men er omkranset av moderne virksomhet i sør (Husøy), øst (tankbåtene som ligger i opplag i Karmsundet) og diverse næring-/industri i nord og vest. Som kulturminnemyndighet og forvalter av viktige nasjonale kulturminneverdier, er poenget vårt ved å nevne dette kulturvernområdet så eksplisitt, at vi har å gjøre med store og svært viktige nasjonale og regionale kulturminner og kulturmiljøer i det aktuelle området og at sårbarheten ved nye tiltak må vurderes ekstra nøye. Det er viktig for kulturminnemyndigheten at kulturvernområdet på Avaldsnes har mye rom rundt seg og at influensområdet ikke blir ytterligere forringet.

I forhold til formålet bolig, ligger det aktuelle planområdet på Moksheim såpass langt ifra Avaldsnes at det skal mye til før vi kan si at noe er utilbørlig skjemmende overfor det automatisk freda kulturminneområdet på Avaldsnes, jf Kulturminnelovens §3. Fylkesdirektøren mener likevel det må settes en begrensning til byggehøyde på de nye

Ny Plan ID foreslår med 582-2

Byggehøyde holdes innenfor 7-8 etasjer.

<p>boligene, hvor en byggehøyde med 7-8 etasjer er akseptabelt. Vi stiller oss til disposisjon med tanke på en nærmere dialog om dette i den videre planprosessen</p>	
<p><b>Statsforvalteren i Rogaland mottatt 26.04.23</b>          Utnyttelse, parkeringsdekning, uteoppholdsareal og solforhold          Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging brukes som grunnlag for regionale planretningslinjer. I denne saken er det regionalplan for Haugalandet som gir gjeldene føringer for utnyttelse, parkeringsdekning, uteoppholdsareal og solforhold. Vi forventer at statlige og regionale føringer legges til grunn i videre planlegging. Statsforvalteren i Rogaland har barn og unge som et av våre strategiske satsningsområder. Når planen kommer til offentlig ettersyn vil vi legge stor vekt på planens ivaretagelse av barn og unge, gjennom uteoppholdsareal, tilgjengelige lekeplasser og bokvalitet. I det foreslåtte plankartet er det lagt opp til tre lekeareal som ligger mellom blokkbebyggelsen. Det må sikres at disse lekeområdene har tilstrekkelige solforhold</p> <p>Klimatilpasning          Vi minner om statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, og særlig kapittel 4.3 som sier at; Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort</p> <p>Vurderinger etter plan- og bygningsloven § 1-8.</p>	<p>Lekearealer planlegges med tilstrekkelig solforhold. Det legges inn som krav om utomhusplan og dokumentasjon av solforhold i rekkefølgekrav.</p> <p>Planområdet berører ikke kritiske økosystemer eller vassdrag. Tomten grenser direkte til Karmsundet og overvann kan ledes direkte til sjø.</p>



<p>I 100-metersbeltet langs sjøen skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. I henhold til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø bør mulighetene for allment friluftsliv, basert på båtferdsel, ferdsel til fots og på sykkel, strandopphold og bading, trygges og forbedres. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen. Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer. I videre planprosess må tilgjengeligheten til strandsonen vektlegges, og allmennhetens bruk og ferdsel bør være sentral i utformingen av uteområdene</p> <p>Samfunnsikkerhet Det må utarbeides en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet, jf. pbl. § 4-3. Vi forventer at det blir redegjort for stabilitet, og potensial for kvikkleire ettersom området er dokumentert som et område med mulighet for marin leire.</p> <p>Det bør også utarbeides et brannfaglig notat om brannssikkerhet og adkomst for utrykningskjøretøy</p>	<p>Planforslaget er endring av eksisterende plan. Det er tilatt med bebyggelse innenfor 100m beltet i gjeldende plan. Det legges opp til offentlig adkomst langs strandlinjen som i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>ROS analyse vedlegges planforslaget</p> <p>Brannfaglig rådgiver er involvert i planleggingen. Brannetatene i Haugesund og Karmøy er også involvert som rådgivere i planarbeidet. Det er for tidlig på dette tidspunkt å utarbeide brannfaglig notat. Det settes som rekkefølgekrav i bestemmelser</p>
<p><b>Karmøy Brannvesen mottatt 19.06.23</b> Haugaland brann og redning IKS har ikke utstyr til redning eller slokking i bygg over 6 etasjer. Brannvesenet har en stigebil som rekker 20 meter (ca 6 etasjer) som kun kan brukes til slokking. Dette vil si at vårt utstyr kan ikke benyttes som erstatning for rømningsveier.</p>	<p>Byggene skal planlegges med tilstrekkelig antall rømningsveger.</p> <p>Karmøy kommune har ny fullt bemannet brannstasjon under oppføring på Raglamyr som reduserer innsatstid. Ny brannstasjon vil stå ferdig før det er boliger på Moksheim klar for inflytting.</p>
<p><b>Haugesund Brannvesen mottatt 07.06.23</b> Haugesund brannvesen har ingen mening om hvor høyt det kan bygges i Karmøy kommune. Vi har på brannstasjonen i Karmsundgata 59B en lift på 44 meter med følgende rekkeviddediagram</p>	<p>Haugesund brannvesen opplyser at redningsmateriell er tilgjengelig for bruk på Moksheim. I planarbeidet mener vi det må kunne tas høyde for at kommunene samarbeider ved en samfunnskritisk situasjon.</p>

<p>(ved redning må man minimum bruke rekkevidden oppgiΣ for 325 kg) I følge de preaksepterte ytelsene i veiledningen til byggteknisk forskrift må det for byggverk på innil 8 etasjer/med øverste gulv maksimalt 23 meter over oppstillingsplass være tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap. I veilederen til Haugaland brann og redning står det blant annet følgende om stige- og høydemateriell: «Det er stigebil ved Haugesund brannstasjon. Dersom det er ønskelig å tillate redning fra stigebil innenfor de innsatsleder som Haugesund står inne for, kan kommunene som grenser til Haugesund inngå en avtale om bruk/utrykning»</p>	<p>Haugesund brannstasjon har ca samme utrykningstid som fra Raglamyr og har utstyr og ressurser for slukking av bygg opp til 13-14 etasjer.</p>
<p><b>Statens Vegvesen</b> Ikke mottatt merknad, bekreftelse på utsendt varsel 24.05.23</p>	<p>Statens Vegvesen er sendt påminnelse, ingen merknad mottatt. Varsles ved offentlig høring senere. Kryss til hovedveg er opparbeidet i tråd med plan og tatt i bruk, det planlegges ikke endring av trafikkforhold som berører Statens Vegvesen.</p>
<p><b>Kystverket mottatt 08.05.23</b> Kystverket har på dette tidspunkt ingen konkrete merknader til endring av eksisterendereguleringsplan basert på mottatt informasjon. Vi ber om å bli inkludert i den videreplanprosessen</p>	
<p><b>Merknad/Innspill mottatt fra naboer</b></p>	<p><b>Kommentar fra Plankonsulent</b></p>
<p><b>147/203 Camilla Lindø mottatt 23.04.23</b> Grunneier i Sjøvegen 10 (Gnr/Bnr - 147/194) er 87 år og tør ikke bruke bank-ID for å logge på Altinn. Merknadene her er også fra henne. Krav til ny konsekvensutredning I varselet mottatt 11. april 2023 står det at planforslaget er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Gjeldende reguleringsplan er over 10 år gammel og da er det krav til ny konsekvensutredning. Lokalområdets estetikk Det hevdes også at terrenget og omgivelsene ligger godt til rette for å øke byggehøyder, noe</p>	

lokalsamfunnet og berørte naboer stiller seg sterkt uenig til. Eksisterende regulering for B3 er det eneste som aksepteres. Dette ligger nesten helt ved havnivå og ligger inn i terrenget slik som B1 og vil være til lite sjenanse og bryter ikke med den eksisterende identiteten og estetikken til lokalmiljøet.

Økte byggehøyder og blokkbebyggelsene i B2 vil derimot være veldig ødeleggende for nærmiljøet, og mange vil være berørte. Disse er planlagt bygget lenger opp i terrenget og vil være ekstremt fremtredende, både fra Vormedalsveien og ved innseilingen til Haugesund. Områdene rundt Avaldsnes og Bukkøya er viktige lokale kulturminner som er godt ivaretatt med diskre bebyggelse rundt. Det ville vært en tragedie om de ikke-sentraliserte områdene som ligger i landlige omgivelser på fastlandssiden fikk ruvende blokkbebyggelse i høyden og bryte den eksisterende identiteten og estetikken til området.

Blokkbebyggelse i dette ikke-sentraliserte området bryter med §29-2 og §29-3 som omhandler visuelle kvaliteter og krav til universell utforming og forsvarlighet.

Ustabile grunnforhold

Det stilles også spørsmål til områdestabiliteten ved berøring av skråningen mot nabolaget i nord/nordøst og på eiendommen Vormedalsvegen 139 (Gnr./Bnr. – 147/658). Berggrunnen i området består av grønskifer. Skiferens motstandsdyktighet mot fysisk og kjemisk forvitring avhenger av hva skiferen er dannet av og hvilken grad metamorfose den har gjennomgått.

Jo høyere grad metamorfose desto mer motstandsdyktig er den. Grønskifer dannes ved lav til middels grad metamorfose og inneholder vanligvis kalk, noe som gjør bergarten lite motstandsdyktig mot forvitring. Resultatet blir det som lokalt kalles råtafjell.

Berggrunnen i området har en bratt og sørvest/vest hellende trend.

Det er avklart i oppstartsmøte at planendring ikke utløser krav til Konsekvensutredning.

Byggehøyde for område B3 er beholdt tilnærmet uforandret. Det er gjort justeringer som følge av krav i kommuneplanen om gulv kote 2.5. Det er lagt inn mindre justering av etasjehøyder i tråd med gjeldende byggteknisk forskrift.

Blokker i område B2 planlegges med en ekstra etasje i forhold til tidligere. Terrenget skråner bratt fra Vormedalsvegen mot vest. Økt byggehøyde gir ikke en vesentlig effekt på nabobebyggelse. Dagslysforhold, sol og utsikt er ikke endret for naboer mot nord.

#### Grunnforhold

Etterfølgende søknader om tiltak vil ha krav om ansvarlig prosjekterende på Geoteknikk og Konstruksjonsikkerhet. Deler av tiltaket vil ligge i tiltaksklasse 3 som sikrer nødvendig kompetanse og erfaring for denne type tiltak. Grunnforhold er vurdert i forbindelse med eksisterende regulering, og første byggetrinn er ferdig. Grunnforholdene er på overordnet nivå kjent og nødvendige tiltak vil bli gjennomført for å sikre eksisterende og ny bebyggelse.

#### Vormedalsvegen

Vormedalsvegen er nylig utbedret med ny gang og sykkelveg mot nord til Oasen og mot sør til Vormedal.

#### Naturmangfold

Planområdet er godkjent til formål boliger i tidligere planprosess. Det er ikke forhold som tilsier at naturmangfold er vesentlig endret som påvirker endring av plan.

Grunneier i Sjøvegen 10 informerte om at når svingen på Moksheim brygge ved fabrikken ble utvidet fikk ikke leieboerne opp vinduene eller dørene i huset og det oppsto en stor sprekk i grunnmuren i nord. Bygningene på eiendommen har også i dag tydelige setningsskader.

Boligen i Sjøvegen 11 er under renovering, og det er oppstått nye sprekker i betongen i kjelleren som krydder både ny og gammel betong. Ny-tapetserte hjørner i sør står også i spenn. Dette tyder på at grunnen er i bevegelse og dersom B2 skal bygges må store mengder løsmasser graves bort, noe som kan få katastrofale følger for bebyggelsen i nord dersom området sklir ut.

Området må derfor sikres og det bes om at eiendommen 147/658 forblir uberørt.

Forbedring av Vormedalsvegen

Dersom Moksheim Panorama skal bygges kreves det også at Vormedalsveien fra Moksheim Brygge til Oasen Storsenter forbedres. Fastlands Karmøy ser i dag veldig annerledes ut enn da det området først ble regulert til blokkbebyggelse.

Vormedalsveien er allerede kraftig presset grunnet den kraftige utbyggingen av Vormedal og Moksheim, og den er også blitt en rute for tungtrafikk som bruker strekningen som en snarvei og for å unngå bompenger etter at t-forbindelsen åpnet.

Naturmiljø

Hele planområdet ligger innenfor strandsonen. Byggetrinn B2 tar ikke hensyn til naturmangfoldloven

og bygges i et område bestående av lauvskog med høy bonitet, i motsetning til B1 og B3 som bygges i et område som allerede er et «grått areal». Området hvor B2 er planlagt omfatter eiendommen 147/658 som ligger helt nord/øst i planområdet. Det finnes lite igjen av naturtypen i området som også kan være en viktig hekkeplass for den kritisk utrydningstruede arten Vipe som er observert i området.

Blokkbebyggelse på eiendom 147/658 aksepteres ikke, og det er naturlig at dette området vernes med hensyn til naturmiljø, sikkerhet og estetikk.

<p><b>147/204 Rune Ask Johannesen mottatt 24.04.23</b></p> <p>Økning av byggehøyder og økt blokkbebyggelse i strandsonen aksepteres ikke. Byggetrinn 3 aksepteres med de byggehøydene som er idag, altså 5 etasjer) da dette ligger i et område hvor det tidligere var industri. Området for byggetrinn 2 er grønne arealer uten inngrep og bør bevares med hensyn til naturmiljø, sikkerhet, lokalmiljø og estetikk. Henviser til merknad levert av grunneier ved eiendom 147/203 om begrunnelser for vern av eiendom 147/658 og bevaring av dagens byggehøyder i byggetrinn 3</p>	<p>Se kommentar over, felt B3 får mot nord små endringer i høyde som følge av nye krav. Antall etasjer planlegges som godkjent i tidligere plan.</p> <p>Område B2 har formål boliger i gjeldende plan.</p>
<p><b>147/644 Anne Smistad Flemmen mottatt 16.04.23</b></p> <p>Byggetrinn 2 er alt for høyt. Dette bryter med eksisterende bebyggelse. Eksisterende boliger mister både sol og utsikt. Det blir økt trafikk på en allerede høyt belastet veg, som ikke er dimensjonert for denne trafikken. Byggetrinn 2 bør kuttes ut. Om byggetrinn 3 bygges, bør dette skje i samme høyde som byggetrinn 1</p>	<p>Det er godkjent blokkbebyggelse i gjeldende plan. Høyder som foreslås vil passe inn i terrenget og med nabobebyggelse.</p> <p>Vormedalsvegen er dimensjonert for økt trafikk inkludert gjennomføring av denne planen. Det er som beskrevet over nye gang/sykkelveger mot nord og sør.</p>
<p><b>147/199 Astrid Brunvatne mottatt 19.04.23</b></p> <p>Godtar ikke. Pga økt trafikk på Vormedalsvegen og høyden på prosjektet</p>	<p>Se kommentarer om trafikk over</p>
<p><b>147/199 Rolf Ivar Sørval mottatt 20.04.23</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mangelfull informasjon - ingen byggehøyder angitt - umulig å ta stilling til</li> <li>- Ber om konsekvensutredning pga økt press på Vormedalsveien, undersøkelse av grunnforhold er nødvendig - mulige setningsskader for de nærmeste naboene</li> <li>-Eventuelt nye bygg må ikke være høyere enn nåværende blokk</li> <li>-Etablering av store leilighetsbygg med mange boenheter ødelegger den nåværende Eneboligbebyggelse</li> </ul>	<p>Byggehøyder vil bli nærmere beskrevet i etterfølgende planarbeid og ved offentlig ettersyn.</p> <p>Krav om konsekvensutredning se svar over Grunnforhold se svar over</p> <p>Planarbeidet har til hensikt å øke utnyttelse innenfor planområdet, det foreslår økte høyder der terreng og omgivelser tilsier det.</p> <p>Planområdet er godkjent for blokkbebyggelse i gjeldende plan</p>
<p><b>147/197 Gerhard Henri Rinck mottatt 21.04.23</b></p> <p>En slik blokkbebyggelse hører ikke hjemme i dette nabolaget. Kapasiteten til Vormedalsveien er helt Utilstrekkelig</p>	<p>Planområdet er godkjent for blokkbebyggelse i gjeldende plan</p> <p>Trafikkforhold, se svar over</p>
<p><b>147/126 Tone Moksheim mottatt 22.04.23</b></p>	

<p>Vi synes byggene blir altfor høye og at de vil ta kveldssolen fra oss. Er ikke imot bygging, men synes at bygningene blir for store i forhold til bebyggelsen som er i dag</p>	<p>Eiendommen 146/127 ligger i god avstand fra planlagt bebyggelse. Solforhold vil ikke bli påvirket. Se illustrasjon «solforhold»</p>
<p><b>147-190 Oddvar Johan Erling Olsen mottatt 23.04.23</b></p> <p>Jeg har ingen merknader til bygget på kaien forutsatt samme byggehøyde og tilnærmet utførelse som nabobygget Moksheim Brygge. Bygget langs Vormedalsveien må ikke ha høyde utover nåværende rekkehus/småhusbebyggelse.</p> <p>Ved besiktigelse av grunnforholdene, synes det som om dette er "rotent" fjell, uegnet til basis for blokkbebyggelse. Jeg antar at kommunens geolog vil sjekke dette for å unngå setninger av eksisterende bebyggelse samt selve Vormedalsveien.</p> <p>Vormedalsveien er idag sterkt trafikkbelastet. Det må derfor vurderes rundkjøring ved innkjørsel fra et utvidet byggeprosjekt, også begrunnet i nødvendig redusert hastighet på veien</p>	<p>Mot vest langs strandlinjen er byggehøyde som tidligere men justert for nye krav i kommuneplanen og tekniske krav i byggverk.</p> <p>Blokkbebyggelse langs Vormedalsvegen får høyder som står i forhold til eksisterende bebyggelse. Se vedlagte «snitt»</p> <p>Trafikkforhold, se tidligere svar</p>
<p><b>147/194 Marie Elisabeth Steensnæs Nordbø mottatt 23.04.23</b></p> <p>Jeg er bekymret for 2 ting.</p> <p>Det ene er utsikten mot Avaldsnes kirke, som jeg forventer forblir som den er.</p> <p>Det andre grunnforholdene, da det ble setningsskader på huset sist det var sprengingsarbeid, som dessverre ikke ble oppdaget før lenge etter.</p> <p>Jeg tror grunnforholdene ikke er gode nok for videre sprenging, noe som også min nabo Camilla, som er geolog, har sett på. Det kommer et eget felles brev om dette senere</p>	<p>Utsikt fra 147/194 mot Avaldsnes kirke blir ikke endret. Ny boligblokk ligger lavere enn boligen</p> <p>Grunnforhold se svar over</p>
<p><b>147/193 Kjell Lindø mottatt 23.04.23</b></p> <p>Vi protesterer ikke på gjeldende reguleringsplan ved B3. Vi aksepterer derimot ikke økte byggehøyder eller blokkbebyggelse i B2. Gjeldende planer for B3 bygges på "grå areal" og nåværende høyder på inntil 5 etasjer er ikke i konflikt med nærmiljøet eller områdets generelle estetikk. B2 bygges høyt i terrenget og vil være veldig framtrædende, også ved innseilingen. Området ligger også på råtafjell og vi er bekymret dersom det skal tas ut masser og gjøre inngrep i terrenget. Trykket</p>	<p>Blokkbebyggelse i B2 er godkjent i gjeldende plan.</p> <p>Grunnforhold se kommentar over</p> <p>Trafikkforhold se kommentar over</p> <p>Naturmangfold er vurdert i gjeldende plan og planområdet er godkjent for bebyggelse.</p>

<p>på Vormedalsveien vil øke ytterligere, og det forventes at den forbedres i den strekningen som blir mest utsatt ved bygging av blokker. Byggetrinn B2 vil bygges på områder det ikke er tidligere store inngrep i, og det vil være mest bærekraftig å bevare området som også kan være en viktig hekkeplass for den kritisk utrydningstruede arten Vipe. Området ligger også innenfor strandsonen. Økte byggehøyder og byggetrinn 2 aksepteres ikke.</p>	
<p><b>147/199 Sharon Elaine Klovning</b>          Hvordan er det med område stabiliteten?          Nærliggende boliger ligger trolig i løsmasser?          Dette bør utredes.          Strandsonen, hva med dyreliv? Viper og hekkeplass?? Trafikk problemer ved mange nye boenheter og evt utbedring av vei          Uakseptable byggehøyder med ingen utredning om lys og solforholde for området rundt</p>	<p>Grunnforhold, se kommentar over Naturmangfold og Trafikkforhold se kommentarer over</p>
<p><b>147/198 Lene Yvonne Kvilhaug</b>          Viser til nabovarsel vedrørende planprosess knyttet til Moksheim panorama.          Jeg finner det litt vanskelig å få tak i hva som er de egentlige endringene som ønskes ifm. med arbeidet med endring av eksisterende plan, men her kommer mine merknader;          1. Forutsetter at byggegrenser i gjeldende boligområder forbli den samme avstanden mot naboer i nord og sør. Ved eventuelle endringer forutsetter jeg at byggegrensene følge minimumsavstanden fastsatt i pbl. § 29-4 (2).          2. Det etableres en grønn buffersone mot Sjøvegen, men hvor garasjeanlegg i sjøvegen bli stående igjen som gult område.          3. Vedrørende kotehøyde så forutsettes det at man ikke overstiger dagens tillate maks kotehøyde.          Ved eventuell økte bygghøyder må det utbedres hvordan dette pårivker solforhold, lysforhold for eksisterende bebyggelse.          4. I avisen skrives det om 200 nye boenheter og et bokompleks i strandsonen på 14 etasjer. Dette nevnes ikke i varselet, og jeg har vanskelig for å se at dette kan være i tråd med ATP.</p>	<p>Planarbeidet er i oppstartsfasen og ytterligere detaljer vil følge ved offentlig høring.</p> <p>Byggegrenser er de samme med unntak mot nord/vest. Der var det planlagt en parkeringsplass som er tatt ut av forslag endring plan. Avstand til grense nord er behold som tidligere og i tråd med PBL §29-4 og planlat med minst byggverkets halve høyde uansett ikke mindre enn 8 meter.</p> <p>Det planlegges en grønn buffersone mot Sjøvegen. Parkeringsanlegget er tilsynelatende bygget på nabo eiendom og må flyttes eller avtales med grensejustering, endring formål eller dispensasjon. Det er sameiet i Sjøvegen som er ansvarlig for å sikre fortsatt godkjent plassering av garasjer.</p> <p>Forslagstiller går bort fra ambisjoner om 14 etasjer og 200 boenheter.          Nye tiltak er mer i samsvar med tidligere planer med noe økte høyder. Se vedlagte snitt</p>

<p>5. Det forutsettes at personer med geologisk kompetanse bistår i pålagt ROS-analyse, dette grunnet områdestabiliteten til nabolaget i nord.</p> <p>6. Det vil bli økt trafikk på Vormedalsveien og man bør sikre trygge avkjørsler og overganger fra Moksheim Brygge og Moksheim panorama</p>	<p>Grunnforhold er kommentert over</p> <p>Trafikk er kommentert over</p>
<p><b>147/196 Tove Aasland mottatt 24.04.23</b></p> <p>Ettersom reguleringsplanen er over 10 år gammel krever vi ny konsekvensutredning. B3 forslaget ser ut til å komme i konflikt med sjøutsikt, men kan aksepteres så sant det ikke bygges høyere enn eksisterende bygg. B2 forslaget aksepteres ikke. Det landlige miljøet vil estetisk sett bli totalt forringet. Området rundt Avaldsnes og Bukkøy fortjener et respektfullt og diskre nærmiljø. Blokkbebyggelse i dette ikke-sentraliserte området bryter med §29-2 og §29-3 som omhandler visuelle kvaliteter og krav til universell utforming og forsvarlighet. Vi stiller spørsmål til områdets stabilitet, hva gjelder grunnforhold. Hva med økt trafikk belastning på Vormedalsveien? Er det tatt høyde for dette? Blokkbebyggelse på eiendom 147/658 aksepteres ikke, dette området må vernes med hensyn til nærmiljø, sikkerhet og estetikk</p>	<p>Det er i oppstartsmøte avklart at endring plan ikke krever konsekvensutredning.</p> <p>Fylkesrådmann skriver i merknad at avstand til Avaldsnes er så stor at det skal mye til for at tiltak påvirker kulturminner på Avaldsnes.</p> <p>Blokkbebyggelse på 147/658 er godkjent i gjeldende plan</p>

### Kapittel 3: Planstatus:

Området er i kommuneplanen avsatt til boliger. Området er regulert til formål blokkbebyggelse, friarealer og veg i gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget skal ivareta overordnede mål om å fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, og redusere transportbehovet ved lokalisering av nye boliger nærme sentrumsområder og i området med gode kommunikasjoner.

#### **Fylkeskommunal plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)**

Fylkeskommunal plan har føringene i ATP med særlig vektlegging av høy arealutnyttelse, uteområder med gode lysforhold, balansering av jordvernet mot storsamfunnets behov og lokalisering som styrker muligheten for økt bruk av sykkel og gange.

Planforslaget ligger nært knutepunkt Oasen og offentlige tilbud som skoler, barnehager, sykehjem på Vormedal, Moksheim, Norheim, og er i ATP definert som område for fortetting.

ATP har retningslinjer til uteområder i kapittel 14 for områder med 25-200 boliger.



## Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner

Området har formål boligområde i kommuneplanen. Endring plan er i samsvar med kommuneplanens intensjoner.

Det pågår ikke planarbeid i nærområdet som plankonsulenten er kjent med.

Endringen er ikke i konflikt med kommunedelplaner

- *Kommunedelplan for kulturminner*
- *Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet*
- *Kommunedelplan for klima og energi*
- *Trafikksikkerhetsplan 2017 – 2020*

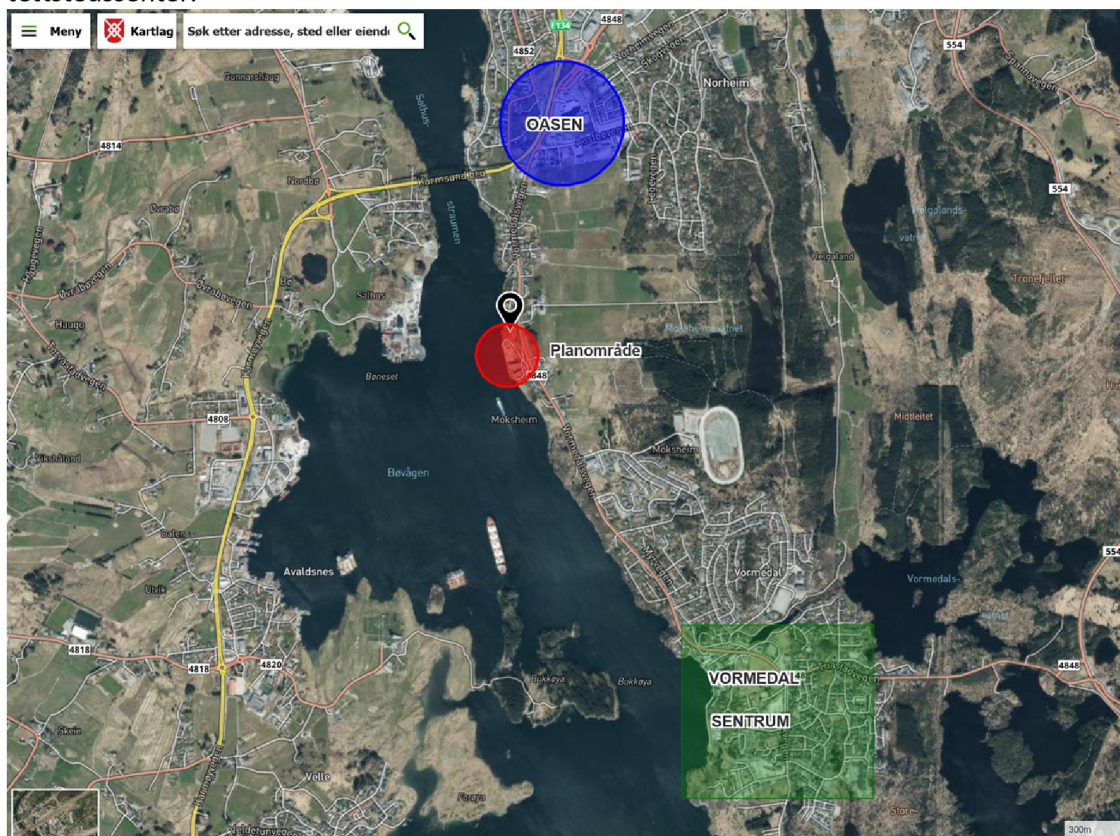
ATP er av nyere dato enn kommuneplanen, planendringen avviker fra kommuneplanen med hensyn på parkeringskrav og utearealer. Her legges føringer i ATP til grunn som er vanlig praksis når overordnede planer er av nyere dato. Konkret anbefaler ATP krav om maks parkering for å stimulere til økt bruk av sykkel og kollektivtilbud.

## Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdet på 21 mål (daa) er delvis utbygget med boliger i sør ferdigstilt i 2009. I nord er restene etter ett nedlagt industriområde, mot øst er to eldre bygg som skal rives for å gi plass til nye bygg Kryss/avkjørsel til Vormedalsvegen, adkomstveger og teknisk infrastruktur inne i planområdet er ferdigstilt for eksisterende bygg og tilrettelagt for kommende bygg.

### Planområdets beliggenhet:

Planområdet ligger vestvendt mot Karmsundet like sør for Karmøybroen. ca 1km sør for Oasen storsenter og omkringliggende næringspark med handel og service. og ca 1.3km nord for Vormedal tettstedscenter.



## Beskrivelser:

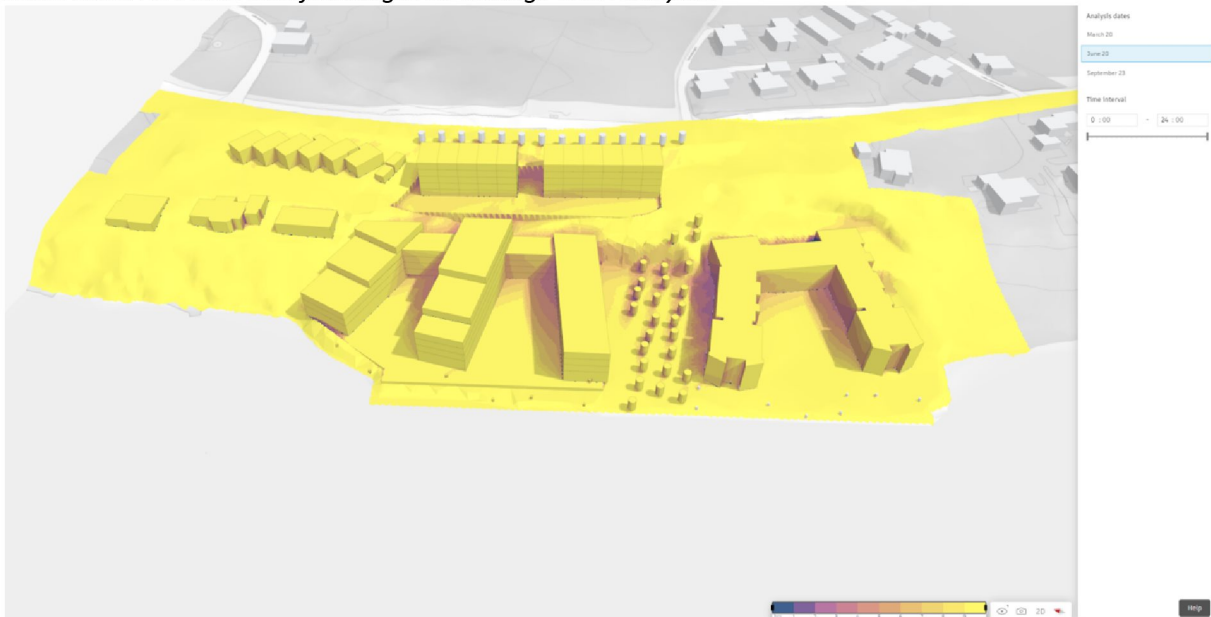
Planområdet er godt beskrevet i tidligere plansaker men vi gjentar det viktigste her

### Topografi og Vegetasjon

Planområdet avgrenses av Vormedalsvegen på østsiden og sundet mot vest. Terrenget heller fra vegen ned mot sundet. Gjenstående del i nord var tidligere industriområde og består hovedsakelig av kai, betongdekker og vegarealer. Det gjenstår ett mindre belte med vegetasjon mot eiendomsgrænse i nord. Mot øst står to eksisterende bygg som planlegges revet.

### Sol- og skyggeforhold

Planområdet ligger i en vestvendt skråning og har gode solforhold. Solanaluse viser over 9 timer dagslys ved midtsommer, nabobebyggelse påvirkes ikke av nye bygninger hverken ved vårjevndøgn, sommersolverv eller høstjevndøgn. Se vedlagt «Sol Analyse»



### Nyere tids kulturminner, ev. fredete kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen i forbindelse med utbygginger eller rivearbeider

### Grunnforhold

Norges Geologiske Undersøkelse sitt bergartsflatekart N50 viser at området stort består av grønskifer og er av NGU definert som god byggegrunn. Nordre del av planområde er tidligere bebygget og består av betonggulv og kai på eksisterende fyllinger og fundamentering.

### Annen forurensing

Bebyggelse langs Vormedalsvegen er støyutsatt.

Radon, Norges Geologiske Undersøkelse sitt aksomhetskart viser usikker aksomhetsgrad, det er grunn til å anta moderat til lav radonstråling.

### Landbruk

Planområdet har ikke landbruksareal

### **Beredskap og ulykkesrisiko**

*Planområdet ligger i kort avstand fra eksisterende brannstasjon på Vormedal. Karmøy kommune bygger ny brannstasjon på Raglamyr som har ca 6 minutter kjøretid. I tillegg har Haugesund brannstasjon ca 7 minutter kjøretid til planområdet. Utbyggingen medfører ikke økt utrykningstid for politi, ambulanse eller brannbil.*

### **Beskriv eksisterende:**

*bebyggelse og grunneier forhold*

*Eiendommen er bebygget med blokkbebyggelse på delfelt B1. Det er nabobebyggelse mot nord og på motsatt side av Vormedalsvegen mot øst.*

*Sosial infrastruktur:*

*Planområdet ligger i kort avstand fra skoler, barnehager, kultur, idrett og fritidstilbud på Vormedal og Norheim.*

*Teknisk infrastruktur: Vei, vann, avløpsnett, overvann, brannvanndekning, nett- og pumpestasjoner. Planområdet er utbygd med tilgang vann og avløp fra første del av utbyggingen og ved oppgradering av tekniske anlegg i Vormedalsvegen. Generelt er infrastruktur som vei, vann, nett- og pumpestasjoner på plass innenfor planområdet fra tidligere utbygginger.*

*Grønn infrastruktur:*

*Friområder og turområder er tilgjengelig i kort avstand fra planområdet. Den nærliggende travbanen er inngangsportaler til moksheimskogen som byr på friarealer som strekker seg fra Tuastadvegen i sør til Norheim skole og Spannavannet i nord. Idrettsplasser, fotballbaner mm er tilgjengelig på Norheim og Vormedal i kort sykkelavstand.*

### **Trafikkforhold:**

*Kollektivtilbud*

*Buss er tilgjengelig fra kollektivstopp i Vormedalsvegen*

*Overordnede gang- og sykkelveisystem*

*Gang og sykkelveg mot nord og sør er tilgjengelig langs Vormedalsvegen*

*Skolevei.*

*Skoler ligger i kort avstand og kan for større barn nås på sykkel i løpet av få minutter*

*Avstand til sentrum.*

*Vormedal tettstedsentrum ligger ca 1.3km mot sør. Oasen handelssenter ligger ca 1km meter mot nord.*

*Kjøreatkomst*

*Planområdet har adkomst med bil direkte fra Vormedalsvegen som nylig er utbedret med gang og sykkelveg som sikrer myke trafikanter. Nytt kryss ble ferdigstilt i første byggetrinn.*

## **Kapittel 5: Planforslaget**

---

### Overordnet ide:

Planendringens formål er å skape ett prosjekt med gode kvaliteter for eksisterende og nye beboere, og for nærmiljøet på Vormedal generelt. Det legges vekt på å begrense kjørearealer inne i planområdet og øke tilgjengelige arealer for uteopphold. Det planlegges for ett høyere antall boenheter enn tidligere og en blanding av små og store boenheter.

Myndighetenes krav, publikums behov og forventning til boliger har utviklet seg siden planområdet første ble planlagt i 2005. Vormedal, Moksheim, Norheim har i mange år hatt en stor befolkningsvekst. Nye leiligheter er ett godt tilbud til publikum som ønsker leilighet fremfor enebolig.

En søker å oppføre bebyggelsen i 5 boligblokker som bindes sammen av parkeringshus under bakken. En har lagt vekt på å skape lys og luft mellom byggene og åpne passasjer mellom byggene fra øst mot vest og fra sør mot nord. Utomhusplanen viser store sammenhengende solrike utareal langs sjøen, og skjermede solrike utearealer mellom bebyggelsen.

Endring av plan foreslås overordnet å følge samme arealdisponering som i gjeldende plan. Byggehøyder foreslår hevet for deler av bebyggelsen der det ikke skaper negative konsekvenser for naboer eller omkringliggende miljø. Gjeldende kommuneplan beskriver kote laveste gulv på kote 2.5. Byggtekniske forskrifter krever økte etasjehøyder sammenlignet med 2005. Mindre endringer av høyder er tilpasning til myndighetskrav.

Det er satt maks antall boenheter i bestemmelser, plankartet har begrensninger på byggelinjer og høyder.

### Lekeplasser

Utomhusplanen viser store sammenhengende utearealer, det er satt av min 1500m<sup>2</sup> til områdelekeplass, og arealer til lekeplasser hvor det er gode solforhold.

Parkering er hovedsakelig planlagt under bakken i parkeringsanlegg. Taket på parkeringsanlegget gir nye arealer med uteareal/friområde. Område B2 er tilnærmet likt gjeldende plan. Område B3 får justerte grenser som følge av at veg/parkering mot nord inkluderes i formål bebyggelse.

Byggegrenser på område B3 endres for å tilrettelegge for 3 bygninger.

Det foreslås maks parkering på 1.25 p-plasser per boenhet inkludert HC parkering med tillegg for gjesteparkering.

### Arealbruk: (Kategorier og arealbruksformål T1 fra oppstartsmøte)

Planområdet er 22 daa og er regulert til formål vist i tabell 2

#### Overordnet

	Gjeldende plan (m <sup>2</sup> )	Planforslag endring (m <sup>2</sup> )
Bebyggelse og Anlegg	14 479	15 173
Samferdsel og teknisk infrastruktur	4 877	3 799
Grøntstruktur	2 835	2 963

Arealformål		
§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (m <sup>2</sup> ) Gjeldende plan	Areal (m <sup>2</sup> ) Endring plan
1111 – Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	157	157

1113 Boligbebyggelse-Blokkbebyggelse	11 569	12 713
1610 Lekeplass	2 507	2 057
1560 Kommunalteknisk	21	21
1550 Renovasjon felles	225	225
Sum denne kategori	14 479	15 173
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011 – Kjøreveg Offentlig	2 573	2 185
2010 – Veg felles	658	361
2018 – Annen veggrunn	392	392
2012 – Fortau	879	745
2080 – Parkering	388	388
2082 – Kollektiv	116	116
Sum denne kategori	5 006	4 187
Grønnstruktur		
3040 – Friområde	2 835	2 963
Sum denne kategori	2 835	2 963
<b>Totalt</b>	<b>22 320</b>	<b>22 323</b>

### **Arealutnyttelse/tetthet iht regional plan/ATP og kommuneplan**

Grad av utnyttelse er i gjeldende reguleringsplan satt til BYA=50% på arealer regulert til boligformål. Planforslaget legger opp til samme utnyttelse, byggegrenser vist på plankartet tilsvarer ett bebyggt areal på BYA=50%.

Det planlegges parkering under terreng. Dette legger beslag på ca 1500m<sup>2</sup> som i sin helhet tilbakeføres som Uteoppholdsareal på terreng.

Tak på deler av bebyggelsen planlegges brukt som uteareal, dette tilsvarer ca 300m<sup>2</sup>

### **§5-6 Minste uteoppholdsareal MUA.**

Planområdet er totalt på over 22 000m<sup>2</sup>. Av dette går det bort arealer til veg, fortau, renovasjon og parkering. Om en ut fra arealtabellen over regner

Friareal	2 963 m <sup>2</sup>
Ikke brukbart skrining 1/3	-700 m <sup>2</sup>
Lekeplasser	2 057 m <sup>2</sup>
Disponibelt uteareal B1	2 100 m <sup>2</sup>
Disponibelt uteareal B2	4 376 m <sup>2</sup>
Totalt Uteareal	10 796

Om en forsetter at byggetrinn 1 og byggetrinn 2 totalt kan romme 200 boliger blir tilgjengelig uteoppholdsareal  $10\,796 / 200 = 54\text{m}^2$  per bolig.

I tillegg har alle boenheter tilgang på en terrasse, forutsetter minst 1000m<sup>2</sup>.

### **Bebyggelse, struktur og tiltak:**

Plankonsulenten understreker at det på dette tidspunktet ikke er detaljert ut boliger og at bebyggelsen er på ett overordnet nivå. Planprosessen har til hensikt å etablere rammer for videre planlegging og prosjektering.

Det legges ved illustrasjoner som «Utomhusplan» og «Konsept skisser» som er utarbeidet for å sikre at planen har ett løsningsforslag på bebyggelsesplan som ivaretar krav til i forskrifter og til ønsket utnyttelse.

- *skisse/illustrasjon av tenkt tiltak. Gjerne også snitt og 3D. Gjerne fra ulike retninger og lang/nærvirkning i området*
- *Bygningers plassering i forhold til vei og landskap vist i snitt med høyder*
- *Utomhusplan*
- *Analyse sol- og skyggeforhold (for boliger er det krav om sol/skyggediagram)*

### *Uteoppholdsareal*

Konklusjon i beregning MUA er at planområdet uten problem vil overholde krav i ATP til MUA som er beskrevet til minimum 30m<sup>2</sup>.

Det legges til at planområdet inneholder store sammenhengende utearealer som ligger vestvendt med gode dagslys og solforhold. Området har en lang sjølinje med kai som tilbyr gode fiskemuligheter og rekreasjon. Totalt er tilgangen på uteoppholdsareal god og planområdet tåler høy utnyttelse.

Planforslaget har et større sammenhengende leke-/uteareal i midten på 1500m<sup>2</sup>.

Plankonsulenten mener de viste løsningene er gode, og oppfyller arealkrav ihht kommunal norm for felles uteoppholdsareal og lek. Areal avsatt til uteareal avviker fra kommunal norm, men er over krav i ATP.

### **Samferdselsanlegg:**

Det planlegges ikke endring av regulert og opparbeidet kryss mot Vormedalsvegen. Adkomstveg til ny bebyggelse beholdes som i regulering inkludert regulert fortau.

Parkering planlegges løst i parkeringshus som blir liggende mellom blokker på B2 og B3. Kommuneplanens arealdel pkt 5.3.1 beskriver 1.25 p plasser per leilighet. ATP beskriver en Parkeringspolitikk som støtter opp under by- og tettstedsutvikling og miljøvennlig transport. ATP legger opp til bestemmelser om felles parkering og maks-normer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering.

Kommuneplanen har krav til minimum 5hc plasser ved felles parkering over 50 plasser. Dersom hver boenhet skal ha eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, skal det anlegges felles gjesteparkeringsplasser med HC parkeringsplasser tilsvarende 5 % av den totale parkeringsdekningen, eller minimum 1 HC parkeringsplass

I felles parkeringsanlegg skal det anlegges 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringen skal opparbeides med stativ, og skal fortrinnsvis være under tak nær inngang til boligene

Det er kollektivstoppested langs Vormedalsvegen i kort gangavstand fra bebyggelsen som er ferdig opparbeidet. Det planlegges ikke endringer som skaperuoversiktige kryss eller avkjørsler.

## **Teknisk infrastruktur:**

### **Ledningsnett**

Vann og avløp er tilgjengelig i planområdet fra første utbygging, se vedlagt «VA Skisse» Det er nye kommunale ledninger i Vormedalsvegen av nyere dato som ytterligere øker kapasiteten. Ny bebyggelse tilknyttes eksisterende infrastruktur i eksisterende kummer.

### **Brannvann**

Etter krav fra TEK17 må brannkummer plasseres med avstand 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Kapasiteten til brannkummene skal være minimum 3000l/m fordelt på minst to uttak. Brannvannsforsyning er ivaretatt, kommunen har nylig oppgradert hovedvannledninger langs Vormedalsvegen. Det bygges ut kurser med vann til nye brannvannsutak ved ny bebyggelse.

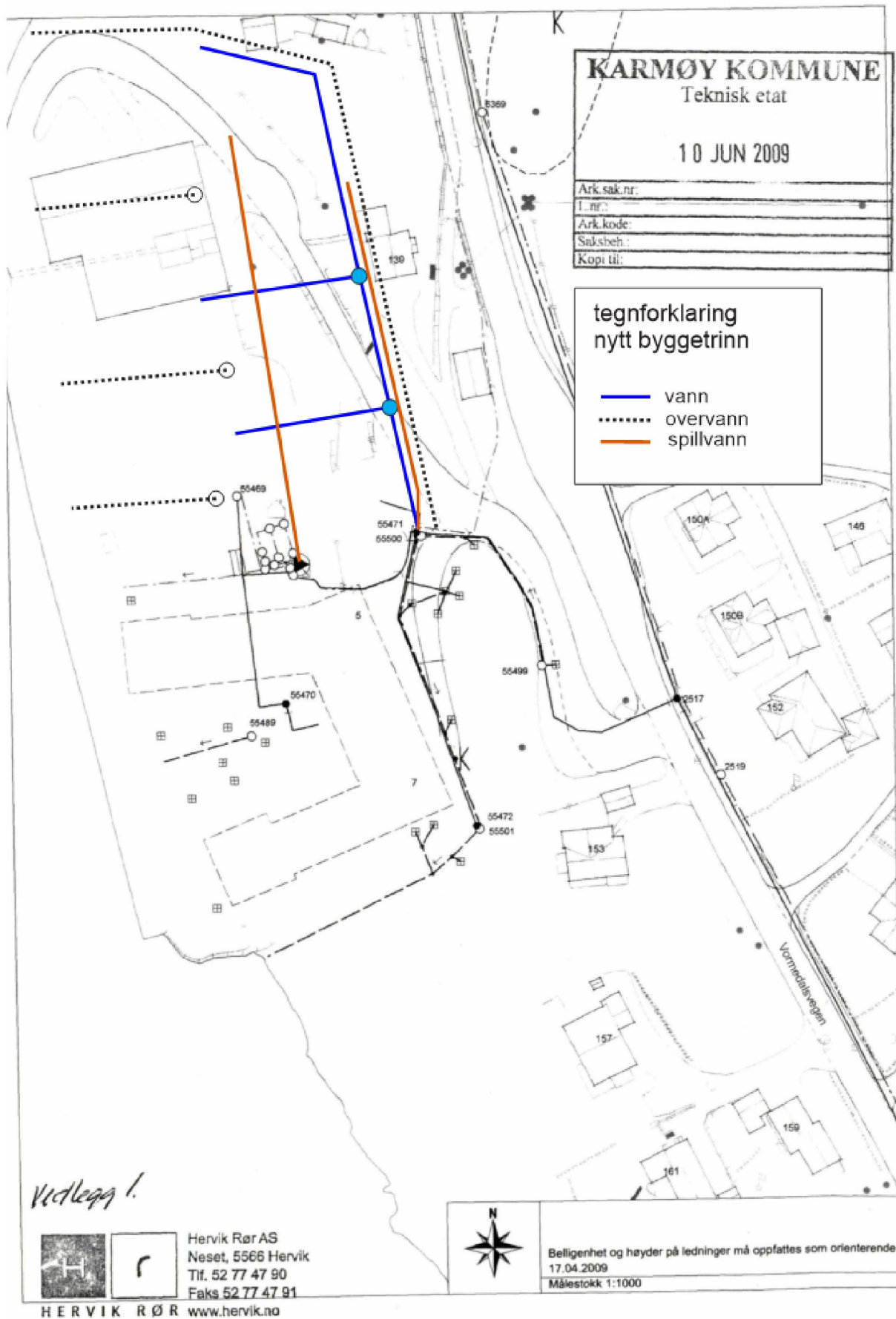
### **Spillvann**

Avløp er i dag løst med to pumpekummer (hoved og reserve) som pumper spillvann til kommunal hovedledning i Vormedalsvegen. Ny bebyggelse skal tilkoples dette anlegget og en må forvente oppgraderinger av anlegget for å øke kapasitet på spillvannspumper.

### **Overvannshåndtering**

Planområdet ligger til sjø, rent overvann fra ny bebyggelse kan ledes til sjø uten fordrøyning. Det vil bli liten endring fra dagens situasjon med unntak av at overvann samles i lukket rørsystem før det føres til sjø.

Det er i forbindelse med planarbeidet for tidlig å prosjektere nytt anlegg. Undre er en foreløpig skisse som overordnet viser eksisterende anlegg ferdigattilt i 2009, og hvordan en kan etablere sprednett fra og til eksisterende infrastruktur. Det tilkoples i eller utenfor kummer i tråd med kommunens VA forskrift.





### **Nettstasjoner**

Ny nettstasjon er etablert på planområdet fra første byggetrinn. Denne ble bygget med hensyn på kapasitet til planlagt byggetrinn. Haugaland Kraft vil bli involvert i videre planlegging.

### **Avfallshåndtering**

Samleplass for avfallshåndtering er satt av på plankartet og opparbeidet i første byggetrinn. Renovasjonsselskapet vil bli involvert i videre planlegging for å oppgradere anlegget til dagens standard.

### **Universell utforming:**

Det er krav til universell utforming for felles uteareal for større boligområder og uteareal ved boligbygg med krav om heis. Det planlegges for universell utforming til hver enhet med heis og svalganger eller andre adkomster.

Det er vedlagt «Utomhusplan» i målestokk 1:500 som vedlegg til planarbeidet. Det skal utarbeides Utomhusplan i målestokk 1:200 som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting.

### **Sosial infrastruktur:**

Planen er ikke ventet å få vesentlige konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur. Vi viser ellers til at dette planarbeidet gjelder endring av eksisterende reguleringsplan, og ikke medfører nye formål til området enn de som alt tidligere har vært planlagt og tatt høyde for i langtidsplanleggingen.

### **Grønnstruktur:**

Forslaget viderefører felles sammenhengende uteoppholdsareal ekskl. terrasser som fra gjeldende plan. ATP for Haugalandet stiller opp 1500 m2 felles Lek som ivaretas i planforslaget.

Felles lekeplass er beskrevet i bestemmelsene §6

### **Barn og unges interesser:**

Planforslaget tilrettelegger for Områdelekeplass og lekeplasser i tillegg til generelle friarealer. Planforslaget medfører ikke behov for erstatningsareal for barn og unge. Barn i ulike aldersgrupper får sine behov ivaretatt med velegnete leke- og uteoppholdsarealer. Atkomsten til lekeplasser er direkte tilknyttet bebyggelse. Friområder, friluftsområder, skole/barnehage er tilgjengelig i gange og sykkelavstand. Det er store sammenhengende friarealer og turområder i marka øst for Travbanen. Og idrettstilbud og lekeplasser tilgjengelig flere steder på Vormedal.

Areal og anlegg for barn og unge i planområdet sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse:**

Planområdet er delvis utbygget og analysert i to tidligere reguleringer. «ROS analyse» for endring av plan er vedlagt og påpeker risikomomenter som er vurdert både for eksisterende bebyggelse men hovedsakelig gjenstående utbygging.

### **Miljøkonsekvenser:**

Planområdets plassering og nærhet til barnehage, skole, butikk/forretning og sentrumsfunksjoner ellers, stimulerer til gang- og sykkeladkomst. Dette har positive virkninger på CO2-utslipp, samt lokalklima i form av lavere konsentrasjon av svevestøv m.v. Området har også gode forbindelser kollektivt, og ligger ved hovedakser med videre forbindelser.

Utbygging av planområdet berører ikke bekk, myr eller andre vassdrag og våtmarksområder.

### **Naturmangfold:**

Det er ikke nye forhold i planendringen som påvirker naturmangfold

Området er vurdert med hensyn til naturmangfold i tidligere plansaker. Det er ikke registreringer i naturbaser og artsdatabanken som påvirker planendring.

Det er ikke forhold som tilsier behov for nye undersøkelser. Arealet består hovedsakelig av et tidligere industriområde.

### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

En viser til kartlegging gjort i forbindelse med forrige regulering, som ikke avdekte vesentlige konflikter. Kommunen har ikke sett behovet for tilleggsregistreringer i forbindelse med dette endringsarbeidet.

Miljødirektoratet sin samlede kartportal Miljøstatus viser at det ikke er registrert fredete, prioriterte eller truede arter innenfor planområdet.

Kartportalen viser heller ingen konflikt med utvalgte naturtyper.

### § 9 Førre-var-prinsippet

Med bakgrunn eksisterende kartlegginger vurderes at føre-var- prinsippet ikke kommer til anvendelse.

### § 10 Samlet belastning

Planforslaget medfører lav samlet belastning. Eksisterende infrastruktur vil bli benyttet, og tiltak vil finne sted i område som allerede er å regne som bebyggt.

### § 11 Kostnader

Skulle det likevel oppstår skade på naturmangfold vil den bli dekket av tiltakshaver i tråd med § 11 etter rimelighetslæren.

### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Utbyggingen vil følge de beste, tilgjengelige teknikker, som i sum skal sikre lavest mulig påvirkning på omgivelsene.

### **Strandsone:**

*Ndring av plan får ingen nye konsekvenser på arealbruk i strandsonen. Arealbruk som i gjeldende plan videreføres. Byggegrense mot sjø tilsvarer formåls grense bolig i plankartet som i gjeldende plan.*

### **Kulturminner:**

Planen får ingen virkning for automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner. Området har i tidligere plansak vært registrert av Rogaland fylkeskommune i forbindelse med eksisterende reguleringsplan fra 2005. Kulturminnemyndighet er varslet og involvert i planprosessen.

Kulturminnemyndighet har vurdert planvarselet mot kulturminne på Avaldsnes og skriver at avstanden fra planområdet til Avaldsnes er så stor at det skal mye til for at bebyggelse på området

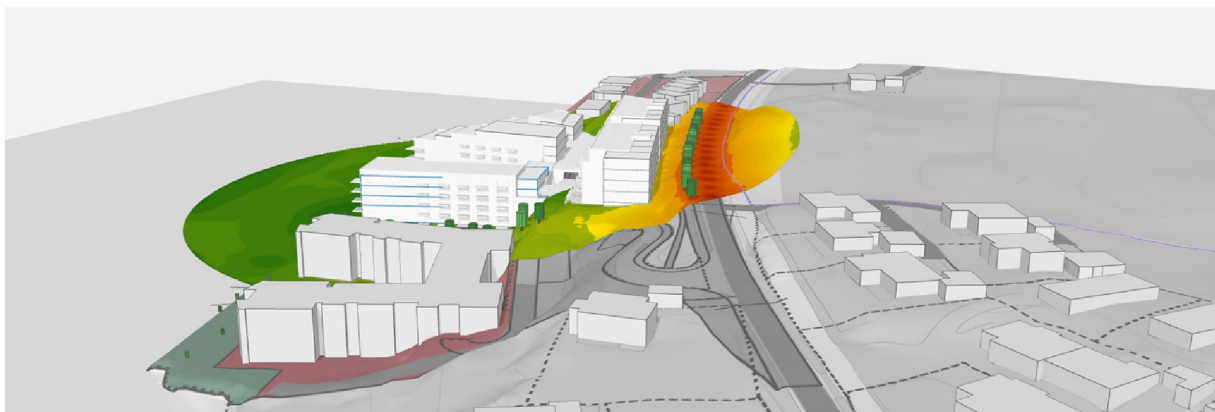
har negative konsekvenser. Videre opplyser de at bebyggelse på 7 til 8 etasjer kan tillates med hensyn på kulturminner på Avaldsnes.

Planområdet ligger innenfor KULA-området til Avaldsnes. Se merknad fra Rogaland Fylkeskommune vedrørende påvirkning og byggehøyder.

### **Lyd og støy:**

Det er ikke nye forhold i planendringen som påvirker støyforhold. Det er kjent fra støyvurdering utført av Sinus i 2004 at det er støy fra trafikk langs Vormedalsvegen som krever tiltak på boliger og utomhusarealer når disse er plassert nær veg. Utendørs oppholdsarealer vest for formål B2 antas å ha tilfredstillende støyforhold.

Det er i planarbeidet gjort en ny beregning med bakgrunn i offentlig tilgjengelige trafikkdata og som illustrasjonen under viser utgjør Vormedalsvegen en støykilde som må hensyntas. Sinus har tidligere påpekt at det ikke er påkrevd med støyskjerm/støyvoll. Foreløpig beregning viser at fasade øst kommer i gul støyzone. Og med gjennomgående boliger kan det være tilstrekkelig med tiltak på fasaden. Det er på dette tidspunkt for tidlig å konkludere med.



Lydforhold og vibrasjoner er ansvarsområde som skal belegges med ansvar og prosjekteres ved søknad om tiltak, kompetansekrav som for tiltaksklasse 2.

Utearealer er på vedlagte «Utomhusplan» plassert for å hindre at de berøres av trafikkstøy. Støyskjerming er beskrevet i Felles bestemmelser §10

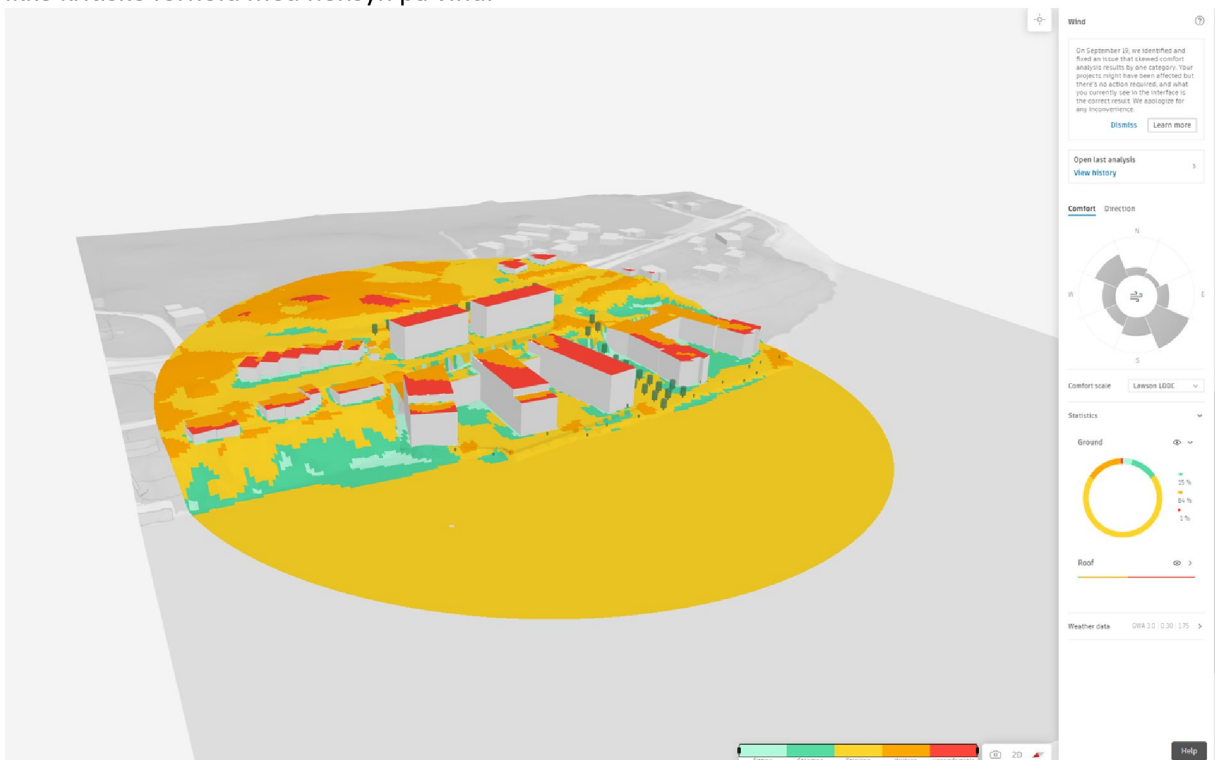
### **Dagslys:**

Det er foretatt en dagslys analyse som viser at planområdet generelt har gode dagslysforhold som følge av sin vestvenste plasering i terrenget. Dagslys analysen ligger til grunn for en vurdering av bebyggelse som tilsier at det legges adkomster i form av svalganger på byggenes nordside, og det tilrettelegges med større vinduer på fasader som får mindre dagslys. Med byggegrenser som er satt på plankartet er det ingen kritiske fasader med hensyn på dagslys.



### Vind:

Det er gjort en vindanalyse av bebyggelse. Dominerende vindretninger på Moksheim er nord/vest og sør/øst. Planlagt bebyggelse gir god avskjerming for uteoppholdsarealer og lekeplasser. Det er ikke kritiske forhold med hensyn på vind.



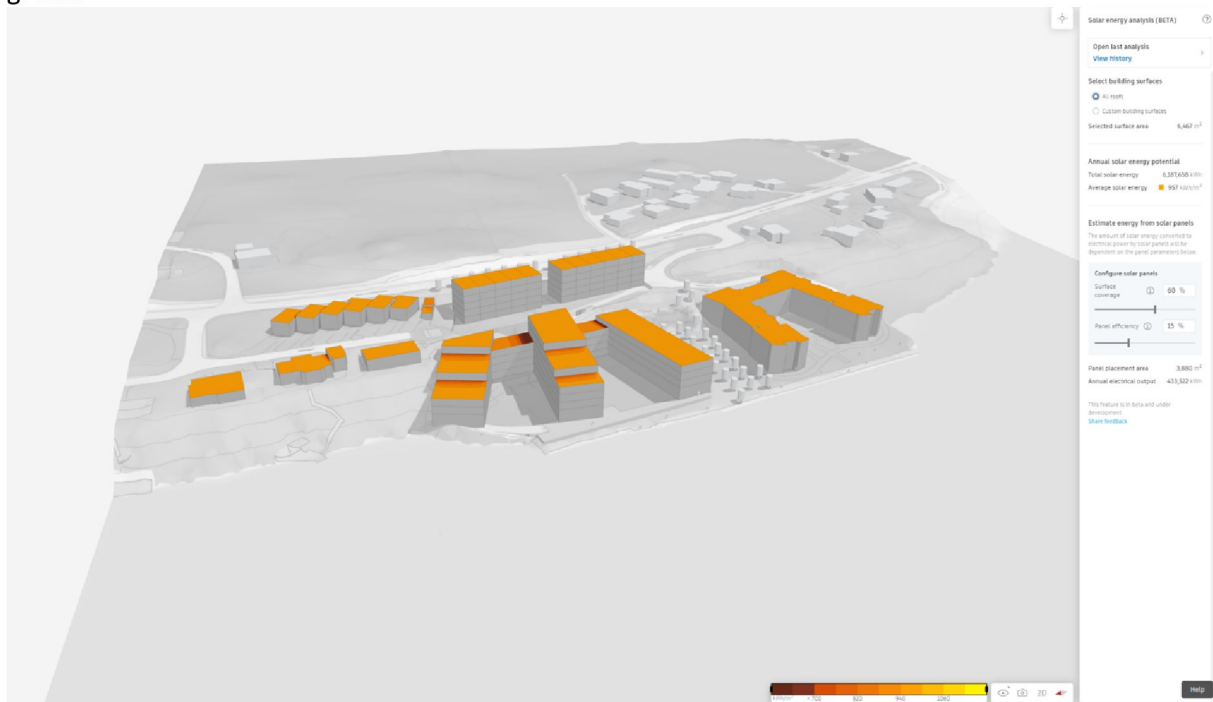
### Luftkvalitet:

Det er ikke nye forhold i planendringen som påvirker luftkvalitet, se ROS analyse. Etter beregning av luftkvalitet på Miljødirektoratets nettside, viser det årsmiddelverdier på 12,5 µg/m<sup>3</sup> for PM10 og 5,8 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Tabell 1. i Retningslinje for behandling av luft i

arealplanleggingen (T-1520) viser til gul sone med verdiene 35 µg/m<sup>3</sup> PM10 7 døgn per år og 40 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> vintermiddelverdi. Luftkvaliteten er derfor ikke i gul eller rød sone for luftkvalitet.

### Energi:

Det er gjort en enkel analyse på energi som viser at det er gode forhold for tilskudd av solenergi på Moksheim. Beregningen viser en årlig produksjon av 433 kWh per m<sup>2</sup> takareal. Om 50% av takflaten på nye bygg ca 2000m<sup>2</sup> dekkes med solcellepaneler kan det gi 866 000 kWh per år som tilsvarer energiforbruket til 100 leiligheter a 90m<sup>2</sup> om en legger energikrav i TEK-17 §14-2 på p5 kWh/m<sup>2</sup> til grunn.



### Brannsikkerhet:

Det er ikke utarbeidet brannkonsept på dette tidspunkt, brannrådgiver har vært involvert i planlegging av bebyggelse, og brannvesen både på Karmøy og Haugesund har vært rådført med tanke på rømning og slukking.

Bebyggelse som er foreslått ivaretar krav til adkomster, slukke og redningsutstyr får tilgang til bebyggelsen fra utearealer over parkeringsbygg, og det er adkomst rundt eksisterende bebyggelse på vestsiden med noe tilrettelegging. Brannetatene disponerer utstyr for denne type bebyggelse, og brannstasjoner ligger i kort avstand med kort utrykningstid. Bebyggelsen skal tilrettelegges med trappeadkomster som oppfyller krav i TEK-17 med veiledere.

### Forurensning

Det foreligger rapport fra 2005 utarbeidet av Multiconsult som påpeker at planområdet er tidligere industriområde og fyllmassene på hele industriområdet er forurenset av tungmetaller. Og det sporadisk kan finnes mindre overkonsentrasjoner av PAH og PCB, samt ett mindre område var forurenset av olje. Rapporten «Miljøteknisk Undersøkelse» er vedlagt, det må foretas supplerende vurderinger før søknad om tiltak og prosjekterende og utførende må vurdere tiltak.

Gjeldende felles bestemmelser §13 ivaretar krav etter forurensningsloven.

### **Anleggsfasen:**

*Utbygging av planområdet krever tiltak for å redusere støy og støv. Det henvises til de nasjonale retningslinjene gitt i T-1442 for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen. Ansvarlige foretak må ha rutiner for å begrense støy og støv, det knyttes ikke rekkefølgekrav til punktet da det er ett krav i byggesaksforskriften.*

### **Folkehelse og kriminalitetsforebygging**

Planområdet ligger ved etablert boligbebyggelse med nærhet til barnehage, skole og annen sosial infrastruktur. Området har gode forbindelser til sentrumsfunksjoner, og har en geografisk plassering som fremmer gang- og sykkeladkomst. Det er flere varierte grøntområder i kort avstand til planområdet, som i sum tilrettelegger for lokalt friluftsliv og aktivitet. Planområdet vil bli en naturlig del av etablert utbyggingsstruktur i området, der konsentrert bebyggelse av ulik størrelse er å finne mellom frittliggende eneboliger og andre småhus. Områder er vurdert å ha gode kvaliteter som oppvekst- og bomiljø.

### **Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:**

Ikke relevant

## **Kapittel 6: Konsekvensutredning**

---

Kommunen har vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning for dette planarbeidet.

## **Kapittel 7: ROS - analyse**

---

*ROS-analysen vedlegges, den påpeker følgende største risikopunkter som bør gis særlig fokus i videre planlegging og prosjektering.*

### **Vind**

Bebyggelsen ligger langs Karmsundet og er skjermet av bakenforliggende terreng fra vindretning sør øst og av karmøy mot vest. Det kan oppstå tilfeller med sterk vind og en kjenner tilfeller spesielt over karmsund bru der sterk vind gjennom sundet fra nord eller sør kan flytte gjenstander og påføre skade.

### **Større branner i bebyggelse**

Planområdet planlegges bebygget med store sammenhengende bygninger over 5 etasjer. Byggene vil være bebodd med mange personer og konsekvenser ved brann kan være alvorlige.

### **Andre ulykkespunkt langs veg/bane**

Vegkart fra Statens Vegvesen (Statens Vegvesen, u.d.) viser at det finnes trafikkulykker langs Vormedalsvegen som er hovedveg mellom bebyggelsen på Vormedal og servicetilbud på Oasen og arbeidskjøring morgen og ettermiddag.

Det er kollektivholdeplass mot sør og mot nord som krever at myke trafikanter krysser vegen.

### **Ulykke ved anleggsgjennomføring**

Statistikk fra SSB (Statistisk Sentralbyrå, u.d.) viser til at det er rapportert et gjennomsnitt på 2687,83 arbeidsulykker i bygge- og anleggsbransjen per år.

## Kapittel 8: Vedlegg

---

*Følgende dokumentasjon vedlegges utover standardplandokumenter:*

- *kopi gjeldende Reguleringsplan R582-2 Plankart*
- *kopi gjeldende Reguleringsplan R582-1 Bestemmelser*
- *ROS Analyse*
- *Miljøteknisk Undersøkelse*
- *Utomhusplan bebyggelse 1:500*
- *Terrengsnitt 1:200*
- *Oversiktsplaner etasjer*
- *3D Perspektiver fra bebyggelsesplanlegging*
- *Illustrasjoner, Dagslys, Solforhold, Trafikkstøy, Vind, Solenergi*