

Planbeskrivelse

5096 NORHEIMSMARKA - 148/1042

Arkivsak: 17/4858
Arkivkode: PLANR 5096
Sakstittel: PLAN 5096 - DETALJREGULERING FOR NORHEIMSMARKA - 148/1042



Revidert:

Innholdsfortegnelse

Plan ID 5096 - Norheimmarka

Feil! Bokmerke er ikke definert.

<u>Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet</u>	4
<u>Forslagsstiller:</u>	4
<u>Tiltakshaver:</u>	4
<u>Planinitiativ:</u>	4
<u>Hjemmelshavere i planområdet:</u>	4
<u>Vurdering KU:</u>	5
<u>Kapittel 2: Planprosessen</u>	5
<u>Oppstartsmøte:</u>	5
<u>Varsling:</u>	5
<u>Merknader som kom inn ved varsel om oppstart med tilsva:</u>	6
<u>Kapittel 3: Planstatus:</u>	10
<u>Fylkeskommunale planer:</u>	10
<u>Kommuneplanen for Karmøy 2014 – 2023:</u>	10
<u>Gjeldende reguleringsplan:</u>	11
<u>Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2018 – 2021:</u>	11
<u>Kommunedelplan for klima og energi 2017 – 2020:</u>	11
<u>Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021:</u>	11
<u>Tilgrensende planer er:</u>	11
<u>Pågående planarbeid:</u>	12
<u>Kapittel 4: Dagens situasjon</u>	13
<u>Planområdets beliggenhet:</u>	13
<u>Adkomsten:</u>	14
<u>Eksisterende bebyggelse i og rundt området:</u>	14
<u>Topografi, grunnforhold, forurensning, vegetasjon og naturmangfold:</u>	14
<u>Solforhold:</u>	15
<u>Kulturminner:</u>	15
<u>Teknisk infrastruktur:</u>	16
<u>Sosial infrastruktur:</u>	16
<u>Barn- og unge:</u>	16
<u>Kapittel 5: Planforslaget</u>	17
<u>Overordnet ide:</u>	17
<u>Arealbruk:</u>	18
<u>Bebyggelse og anlegg:</u>	19
<u>Eiendomsforhold:</u>	25
<u>Samferdselsanlegg:</u>	25
<u>Teknisk infrastruktur:</u>	26
<u>Grøntstruktur:</u>	26
<u>Grøntstruktur (utenfor planens avgrensning):</u>	27
<u>Universell utforming:</u>	27
<u>Barn og unges interesser:</u>	27
<u>Risiko- og sårbarhetsanalyse:</u>	27
<u>Miljøkonsekvenser:</u>	28
<u>Naturmangfold (ref. Naturmangfoldloven kapittel II. §§ 8 – 12):</u>	28

<u>Kulturminner:</u>	29
<u>Støy:</u>	29
<u>Luftkvalitet:</u>	29
<u>Kriminalitetsforebygging:</u>	29
<u>Folkehelse:</u>	30
<u>Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:</u>	30
<u>Kapittel 6: Avslutning</u>	31
<u>Kapittel 7: Vedlegg</u>	32

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

Forslagsstiller: Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
PB 29 Sentrum
5501 Haugesund
Kontakt: Mona Fågelklo, tlf. 52 70 08 10, mail: m.fagelklo@abhb.no

Tiltakshaver: Odd Hansen Prosjekt AS
Sundvegen 20
4250 Kopervik

Planinitiativ:

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen 148/1042 for etablering av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

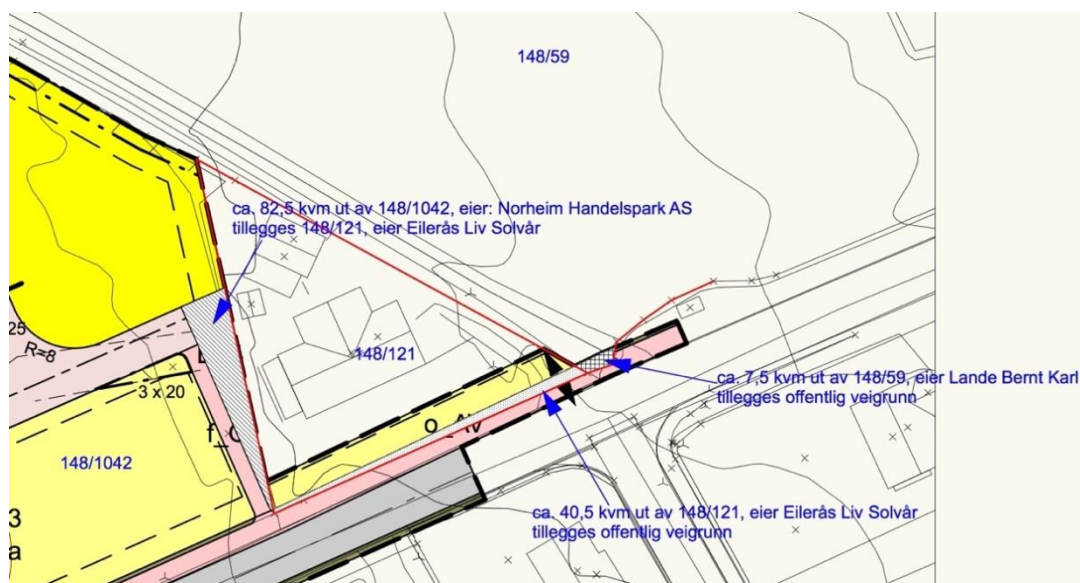
Hjemmelshavere i planområdet:

Hjemmelshaver av eiendommene som inngår i planområdet er:

- 148/1042 – Norheim Handelspark AS
- 148/947 - Norheim Handelspark AS
- Del av 148/121- Eilerås Liv Solvår
- Del av 148/59 – Lande Bernt Karl

Det er inngått opsjonsavtale med hjemmelshaver av 148/1042, Norheim Handelspark AS, slik at Odd Hansen Prosjekt AS har anledning å tilrettelegge planområdet for utbygging.

Norheim Handelspark AS har inngått avtale med hjemmelshaver av 148/121 og 148/59 for å få tilgang til arealer som er påkrevd for gjennomføring av denne plan.



Bilde: Påkrevde arronderinger Kilde: Ark. BHB AS

Vurdering KU:

Kommunen har vurdert at det ikke antas å være behov for konsekvensutredning da planforslaget er i tråd med kommuneplanen og faller ikke under tema listet i vedlegg II etter §§ 8 og 10 i konsekvensutredningsforskriften.

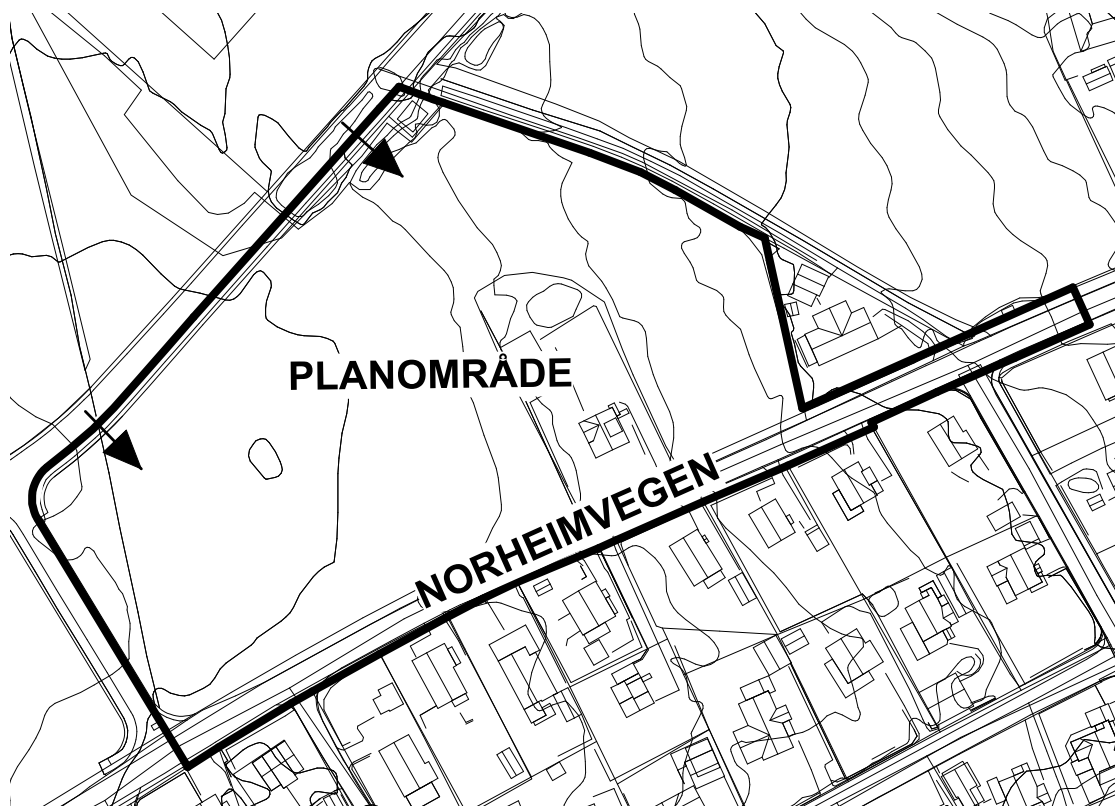
Kapittel 2: Planprosessen

Oppstartsmøte:

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune den 28.08.2018, jfr. møtereferat vedlegg 1.

Varsling:

Varsel ble utsendt den 02.11.2018, med frist for innspill 15.12.2018. Varslingsmateriale er vedlagt, jfr. vedlegg 2.



Bilde: Varselkart Kilde: Ark. BHB AS

Merknader som kom inn ved varsel om oppstart med tilsvar:

Statens vegvesen 10.12.2018 – vedlegg 3

Statens vegvesen viser til brev datert 25.10.2018. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planarbeidet er i samsvar med kommuneplanen.

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar for vegtransport.

Planområdet har adkomst fra kommunal veg, via rundkjøring i fv. 873. Statens vegvesen sine interesser i området er i knyttet til fylkesvegen og sektoransvaret for trafiksikkerhet. Vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeier, og som fagmyndighet med ansvar for vegtransport.

Planarbeidet gjelder ikke areal som grenser til fylkesvegen og vil ikke medføre vesentlige endringer i trafikkforholdene på dette vegnettet.

Norheimvegen er dårlig tilrettelagt for myke trafikanter. Det framgår av oppstartsvarelet at det skal tilrettelegges for fortau langs planområdet og kryssing for myke trafikanter. Norheimvegen vil bli skoleveg for barn fra nytt boligområde. Statens vegvesen gir faglig råd om å sikre med rekkefølgekrav at det etableres en trygg og sammenhengende løsning for gående fram til skole og idrettsanlegg. Statens vegvesen har ikke andre merknader til planarbeidet.

Kommentar:

Planbestemmelser §§ 50 - 52 ivaretar at det er etablert trygge gangforbindelser før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet.

Fylkesrådmannen - Kulturavdelingen dat. 20.11.2018 – vedlegg 4

Fylkesrådmannen viser til varsel om oppstart av planarbeid – føremål konsentrert småhusbebyggelse på Norheim, Karmøy kommune.

Fylkesrådmannen har vurdert det varsla planområdet som sektormyndighet innfor kulturminnevern.

Ut frå ei vurdering av området ved hjelp av kart, flyfoto og søk i kulturminnedatabasar, kan vi ikkje sjå at det vil vere konflikt med automatisk freda kulturminne (kulturminne som er eldre enn 1536 og freda i medhald av Lov om kulturminne) når byggearbeida startar. Det vart i 2016 gjennomført ei kulturhistorisk registrering på nabomarkene i nord, gnr 148 bnr 1038 m.fl. Det vart ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne ved denne undersøkinga og potensialet for å finne noko på gnr 148 bnr 1042 reknar vi såleis som lågt.

Vi har såleis ingen merknader til det no varsla planområdet, utover at ein under opparbeidinga av området prøver å unngå inngrep i /skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m. Fylkesrådmannen vil likevel understreke at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet, må eventuelle funn ved

gjennomføringa av planen straks bli melde til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurdert/nærare dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Kommentar:

I grense mellom eiendommene 148/1042 og 148/59 ligger det et nyere tids kulturminne, et steingjerde, som er ønskelig å ivareta. Foten på steingjerdet som ligger mot 148/1042 er i planprosessen innmålt for å fastsette dets beliggenhet. I plankartet er det avsatt hensynssone H570_1, med tilhørende planbestemmelse § 48. I bestemmelsen er fastsatt at steingjerdet skal tilstrebes bevart ved byggemodning av planområdet.

For øvrig er det i planbestemmelser § 4 er sagt;

"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 (jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd)."

Fylkesrådmannen - Regionalplanavdelingen dat. 07.12.2018 – vedlegg 5

Saken gjelder etablering av bolig. Planområdet omfatter totalt 15 dekar. Området er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Fylkesrådmannen viser til referat fra oppstartsmøtet og er enig i punktene som blir tatt opp her. Vi vil særlig fremheve tema som boligtetthet, krav til uteoppholdsareal og lekeplasser og forutsetter at disse temaene blir ivaretatt i tråd med retningslinjer i regional plan for areal og transport på Haugalandet.

Vi registrerer at planen som er utarbeidet så langt legger opp til en tetthet på 3,4 boliger pr dekar. Fylkesrådmannen minner på at regional plan gir krav om 4-8 boliger for det aktuelle planområdet. Området ligger nær Norheim sentrum, og også tett inntil kollektivakse. Dette er moment som taler for å også vurdere en tetthet høyere enn minimumskravet på 4 dekar pr bolig.

Fylkesrådmannen vi videre peke på at det bør etableres en trygg og sammenhengende løsning for gående til skole og idrettsanlegg.

Kommentar:

Planforslaget legger opp til tre ulike boligtypologi; firemannsboliger, rekkehus og frittstående eneboliger. Skulle en valgt å tilrettelegge planområdet for lavblokker eller lignende så ville prosjektet blitt veldig likt boligområdet Spannalie beliggende rett nord for dette området. Spannalie er et område som består av lavblokker med leiligheter. Her foregår en del re-salg som er vurdert å ivareta markedet på dette plan.

Tettheten i planområdet slik som det er planlagt er på ca. 3,4 boenheter/daa som er vurdert som en passende gjennomsnittlig tetthet for et planområde som ligger ca. 700 – 900 m fra områdesenteret Norheim. ATP har en anbefalt norm på min. 4 -8 boliger/daa innenfor ca. 750 m fra Norheim sentrum, og 2,5 bolig/daa for øvrig. Kravet til tetthet må sees i forhold til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig. Planlagt boligstruktur i planområdet er differensiert fra eksisterende boligstrukturer i nærområdet, samtidig som den bidrar til en god overgang fra et rent villaområde og til høyere utnyttede arealer.

De forskjellige boligtypologiene det tilrettelegges for i planområdet muliggjør det å tilby boliger i forskjellige prisklasser og til forskjellige familiekonstellasjoner, slik at det internt i boligområdet med nærområde oppstår en mikset demografi. Planområdets nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og kollektivknutepunkt gjør at det antas å være en god plass for barnefamilier å etablere seg. Bebyggelsen med sin boligtetthet og høyde er vurdert å være en fin overgang fra eksisterende frittliggende eneboligområde i sør til noe mer konsentrert bebyggelse i planområdet.

Barn- og unges oppvekstvilkår er tillagt stor vekt. Størrelse på uteoppholdsareal er i tråd med ATP:s krav, men er i konflikt med krav i kommunens norm. ATP:s krav til uteoppholdsareal/lek for området er $53 \text{ boenheter} \times 30 \text{ kvm} + 1500 \text{ kvm} = 3090 \text{ kvm}$. Retningslinjer i kommunens norm er $53 \times 75 \text{ kvm} = 3975 \text{ kvm}$. Planområdet kan dokumentere 3054 kvm lek/fellesareal. Kvalitet på uteoppholdsområdet skal kompensere for kvantitet. Utearealenes potensiale for innredning er illustrert vha. en utomhusplan som er gjort retningsgivende for innredning av uteoppholdsområdet, jfr. vedlegg 11. For ytterligere omtale av uteopphold, jfr. pkt. Kapittel 5 Planforslaget - Bebyggelse og anlegg i denne beskrivelse.

Rekkefølgekrav i planbestemmelser §§ 50 - 52 ivaretar at det blir etablert trygge gangforbindelser før det blir gitt brukstillatelse til boliger i planområdet.

Fylkesmannen dat. 13.12.2018 – vedlegg 6

Vi viser til deres oversending fra 25. oktober.

Saken gjelder varsel om oppstart av privat detaljregulering på overnevnte eiendom i Karmøy kommune. Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Videre planarbeid må skje i tråd med overordnede føringer i gjeldende kommune- og regionalplan. Plankart og tilhørende bestemmelser må sikre tilstrekkelig lekeareal med god kvalitet og grøntområde i tråd med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Vi viser også til rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Det er også viktig at det blir lagt vekt på landskapstilpasning og estetisk gode planløsninger.

Planen må vurderes etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven, jf. lovens § 7.

Kommentar:

Planforslag som legger opp til bolig i tråd med kommuneplanen.

Jfr. kommentar gitt Fylkeskommunen mht. forholdet til overordnede føringer.

Det er utarbeidet illustrerende perspektiver og snitt for å vurdere landskapstilpassing og estetikk, jfr. vedlegg 8 og 9.

Naturbase er sjekket. Det forekommer ikke arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Mattilsynet ber i innspill til planarbeid om at det blir tatt hensyn til smitte som kan gi

planteskade. Ved henvendelse til Mattilsynet er det informert om at det er påvist forekomst av PCB-smitte i planområdets nærområde, på Spanne.

Det antas at ytterligere vurdering iht. naturmangfoldlova §§ 8-12 ikke skal være nødvendig.

Planbestemmelse §§ 3, 5 og 49 skal ivareta forsvarlig utbygging mht. både naturmangfold og matjord.

Mattilsynet avdeling Sunnhordland og Hauglandet 09.01.2019 – vedlegg 7

Viser til varsel om planarbeid - Nordheimsmarka.

Mattilsynet avdeling Sunnhordland og Hauglandet ber om at planen oppfyller kravene til sikker levering av tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann for boligene som blir en del av planen, jf. forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften).

Videre ber vi om at det blir tatt hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at en ikke sprer smitte som kan gi planteskade. Se informasjon her:

https://www.mattilsynet.no/planter_og_dyrking/planteskadegjorere/floghavre/risiko_for_spredning_av_planteskadegjorere_og_floghavre_i_forbindelse_med_anleggsarbeid.22145

Kommentar:

Helsemessig trygt drikkevann for boligene sikres ved tilkobling til offentlig nett.

Opparbeidelse skjer iht. godkjent teknisk plan. VA:n skal være ferdig opparbeidet og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk, jfr. planbestemmelser §§ 1, 50 og 52.

Mattilsynet er kontaktet for sjekk av sine databaser. Det er pr. dd. ikke registrert PCN-smitte på eiendommen 148/1042. Registrene gir en oversikt over hvilke eiendommer det er gjort funn på, men det er dermed ikke sagt at det ikke kan forekomme på eiendommer som ikke står på listene.

*For å sikre forsvarlig håndtering av matjord så er det i bestemmelse § 3 er det sagt; "Matjord skal ivaretas vha. **deponeringsplan**. Hele planområdet skal kontrolleres for PCN-smitte, samt kontrolleres iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Ved søknad om deponering av matjord skal vedlegges rapport utført av fagkyndig. Ved funn av PCN-smitte eller andre fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, skal fagkyndig utarbeide en **tiltaksplan**. Tiltaksplanen skal følge søknad om deponering, jfr. også § 49."*

I bestemmelse § 49 er det sagt; "Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsettingstillatelse til gjennomføring av planen."

Kapittel 3: Planstatus:

Fylkeskommunale planer:

ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet har norm på 4-8 boliger/daa i dette området. Området er sentrumsnært og prioritert for fortetting.

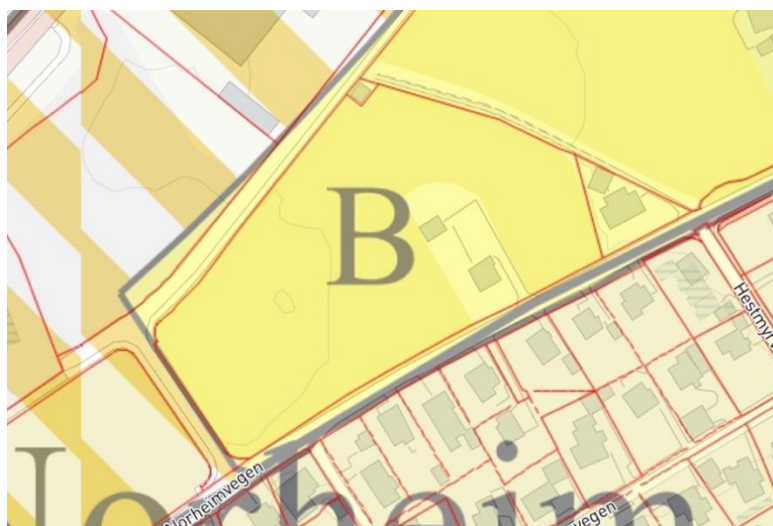
Kommentar: Planlagt tetthet i planområdet er ca. 3,4 boenheter/daa som er en passende gjennomsnittlig tetthet for et planområde som ligger ca. 700 – 900 m fra områdesenteret Norheim. ATP har en anbefalt norm på min. 4 -8 boliger/daa innenfor ca. 750 m fra Norheim sentrum, og 2,5 bolig/daa for øvrig. Kravet til tetthet må sees i forhold til tomtens størrelse, utforming, terreng og stedets karakter for øvrig. Planlagt boligstruktur i planområdet er differensiert fra eksisterende boligstrukturer i nærområdet, samtidig som den bidrar til en god overgang fra et rent villaområde og til høyere utnyttede arealer. De forskjellige boligtypologiene i planområdet med dets nærområde muliggjør det å tilby boliger i forskjellige prisklasser og til forskjellige familiekonstellasjoner, slik at det internt i boligområdet oppstår en mikset dermatologi. Disse faktorer samlet gjør at en vurderer tettheten som planforslaget legger opp til som passende for stedet.

Kommuneplanen for Karmøy 2014 – 2023:

I gjeldende arealdel i kommuneplanen er området vist som fremtidig boligformål.

Området er belagt med krav om reguleringsplan i henhold til kommuneplanbestemmelse 1.1 bokstav a.

Kommentar: Formålet i kommuneplanen er i tråd med planinitiativet som tilrettelegger for forskjellige typologi av bolig med tilhørende anlegg.



Bilde: Utsnitt av kommuneplanen. Kilde: Fonnakart

Gjeldende reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2018 – 2021:

Ett av målene i Karmøy kommune sin plan for idrett og fysisk aktivitet er at alle som ønsker det skal ha mulighet til å drive idrett og fysisk aktivitet i form av trening og mosjon.

Kommentar: Planforslaget med sin lokasjon med gangavstand til friluftsområder og idrettsanlegg vil vil bidra til oppfyllding av Karmøy kommune sitt mål om å drive med idrett og fysisk aktivitet i form av trening og mosjon.

Kommunedelplan for klima og energi 2017 – 2020:

Kommunedelplan for klima og energi setter fokus på klimatilpassning for å forebygge materielle og helsemessige skader, herunder håndtering av overvann. Samtidig settes det fokus på jordvern, nullvekst i personbiltransport, tilrettelegging for gange, sykkel og kollektivt.

Kommentar: Odd Hansen Prosjekt AS har intensjoner om å etablere et boligområde med miljøfokus. Boligene er prosjektert areal-effektive. Planinitiativet har fokus på god tilrettelegging for myke trafikanter for å bidra til minst mulig økning i personbiltransport. Det er lagt opp til restriktiv bilparkering. Det tilrettelegges for el-billading. Det er under vurdering bruk av nærvarmeanlegg, varmepumpe og solpaneler på tak. Løsning er prinsippgodkjent av ENOVA.

Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021:

Trafikksikkerhetsarbeidet i Karmøy har som mål å øke andel barn og unge som har trafikksikker skoleveg, øke andelen gående og syklende uten å øke andel ulykker, skape trygge og aktive nærmiljø for alle.

Kommentar: Planinitiativet har som mål å utbedre trafikksikkerheten i planområdet og dets nærområde. Det tilrettelegger for trygge løsninger for myke trafikanter internt og til/fra planområdet vha. interne bilfrie ganglinjer, fortau langs Norheimvegen, trafikksikringstiltak for trygg kryssing av Norheimvegen (skolevei).

Tilgrensende planer er:

Tilgrensende planer er plan nr. 5079, 533 og 544.



Bilde: Tilgrensende planer. Kilde: Fonnakart

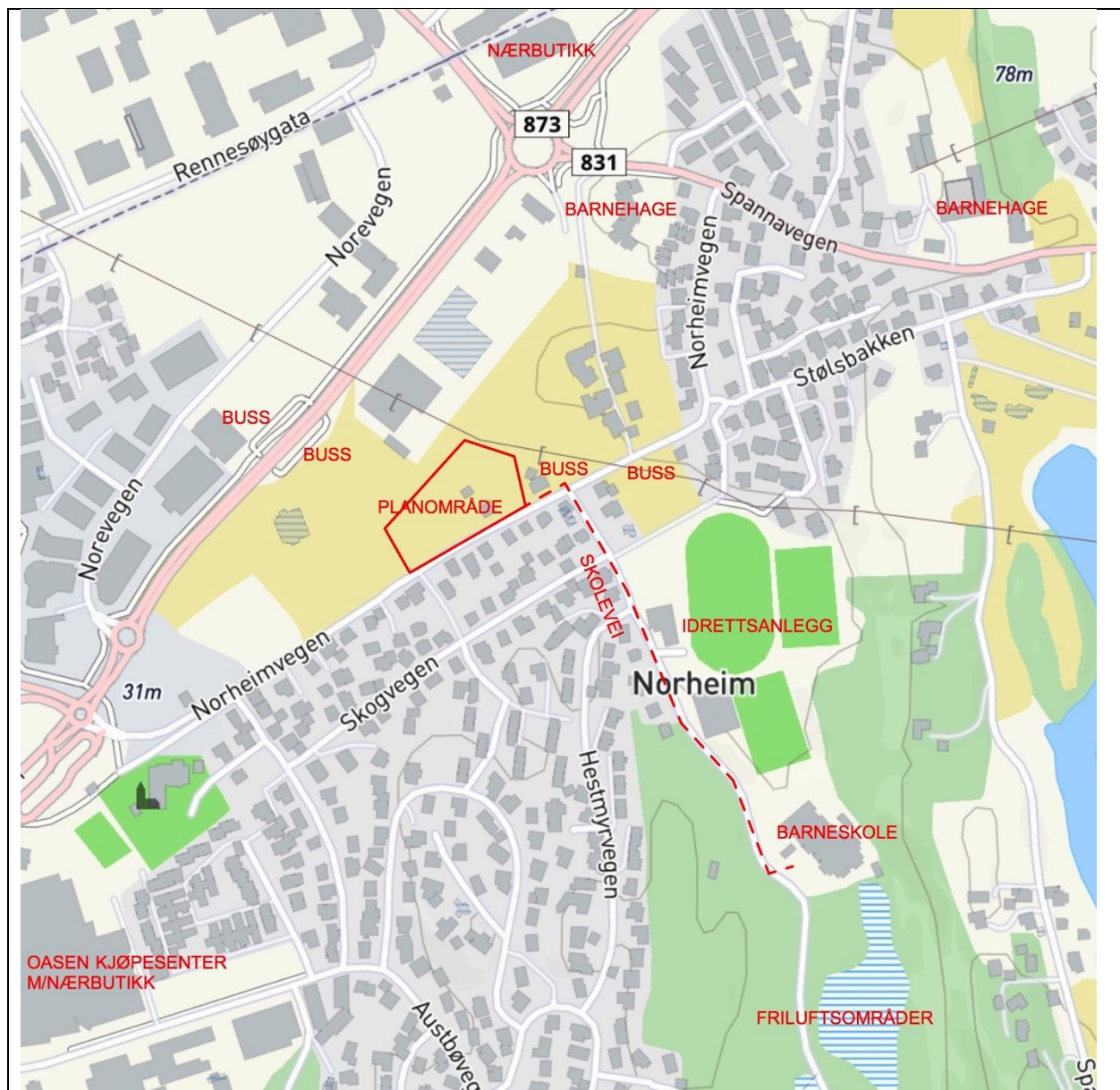
Pågående planarbeid:

Det er pågående planendring for plan nr. 5079.

Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet:

Planområdet ligger på fastlands-Karmøy, på Norheim, nord for Norheimvegen, sør for veien Norheimmarka og øst for gravlunden.



Bilde: Oversikt over planområdet med sosial infrastruktur. Utsnitt av Fonnakart, revidert av Ark. BHB AS.

Adkomsten:

Kjøreadkomstene til planområdet vil bli lagt fra ny vei Norheimmarka beliggende nord for planområde for ikke å merbelaste Norheimvegen. Gangadkomstene fra planområdet vil knyttes opp mot fortau både i nord og sør.

Eksisterende bebyggelse i og rundt området:

På planområdet står det en utdatert enebolig og noen grunnmurer med adresse Norheimvegen 68. I planområdets nordøstre del står det en nylig etablert trafo med tilkomst for vedlikehold fra veien Norheimmarka. For øvrig er eiendommen ubebygd. Sør for planområdet ligger det et eneboligområde som er antatt etablert på 60 – 70 tallet. I nord ligger det et nytt næringsområde. Her er bla. under oppføring en kristen videregående skole og et bygg for trampolinepark.

Topografi, grunnforhold, forurensning, vegetasjon og naturmangfold:

Planområdet er tilnærmet flatt med noe stigning mot øst. Det ligger på samme høyde som tilgrensende veier Norheimvegen og Norheimmarka.

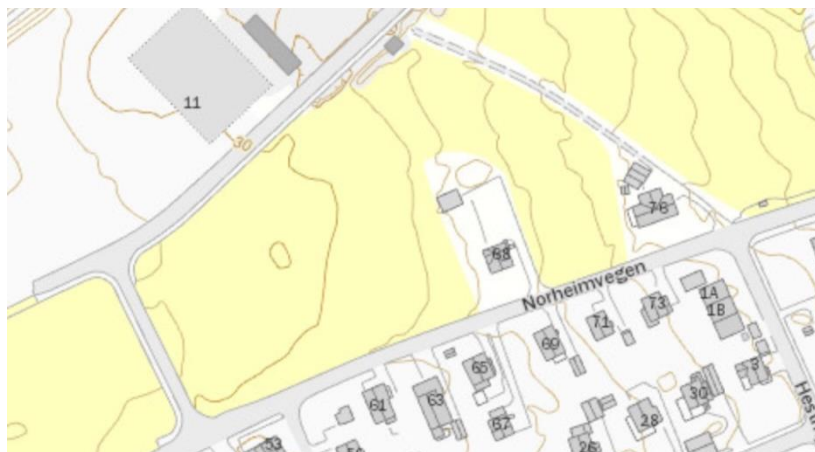
Det er foretatt grunnundersøkelse, jfr. vedlegg 13. Grunn er stabilt fjell med 20 – 40 cm matjord, 20 – 30 cm sandjord og noen steder 25 cm drenert hard leire over fjell. Noen plasser går sandlaget ned til fjellet.

Arealet har vært brukt som landbruksareal. Det antas ikke å forekomme grunnforurensning.

Markvegetasjonen i planområdet er gras. Arealet er registrert som fulldyrket mark/fast barmark.



Naturbase er sjekket, jfr. utsnitt. Det forekommer ikke arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Mattilsynet ber i innspill til planarbeid om at det blir tatt hensyn til smitte som kan gi planteskade. Ved henvendelse til Mattilsynet er det informert om at det er påvist forekomst av PCB-smitte i planområdets nærområde, på Spanne.



Bilde: Utsnitt av naturbase. Kilde: Miljødirektoratet

Solforhold:

Planområdet er åpent og har godt lysinnfall fra alle himmelretninger.

Kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner i området. Øst for planområdet, i grense mot 148/59 står det et nyere tids kulturminne, et steingjerde. Dette er et dobbelt steingjerde som følger en gammel gardsvei. Det er ønskelig å ivareta.



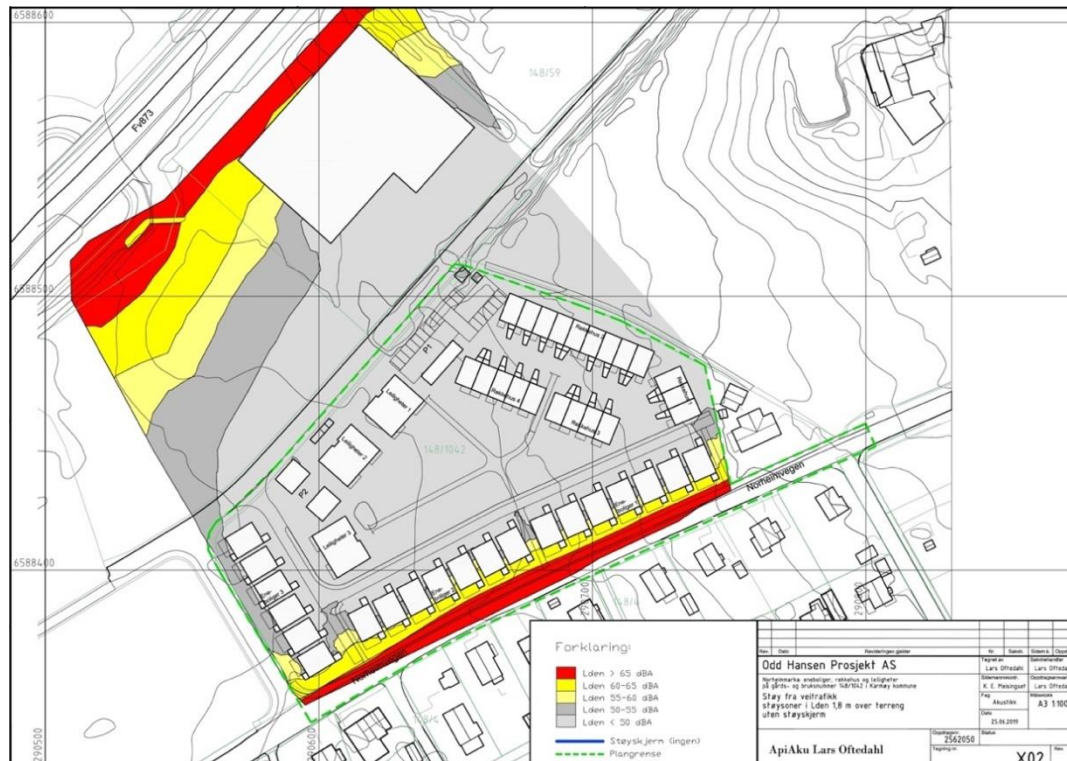
Barn- og unge har ikke brukt planområdet da dette vært brukt til landbruksareal. Derav vil det ikke være behov for å dokumentere erstatningsareal for barns lek.

Området har gangavstand til idrettsanlegget ved Norheim skole og friluftsområdene i Norheimskogen.

Støy:

Jfr. støyrapport dat. 27.06.2019 utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal, vedlegg 15

Planområdet er støybelagt fra Norheimvegen.



Bilde: Støysonekart, beregningshøyde 1,8 m.

Kilde: Støyrapport dat. 27.06.2019 utarbeidet av ApiAku Lars Oftedal

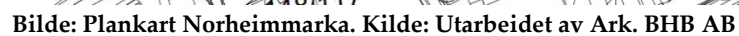
Kapittel 5: Planforslaget

Overordnet ide:

For å kunne tilby ulike typologier har tiltakshaver tilrettelagt planområdet for en 2- og 3-etasjers bebyggelse bestående av firemannsboliger, rekkehus og frittstående eneboliger. Dette bidrar til en fin overgang fra den eksisterende 1960/1970-talls eneboligbebyggelsen beliggende sør for planområdet.

Ett av grepene for å tilrettelegge for et boligområde med trygt og godt boligmiljø er å legge bebyggelsen med "ryggen" mot veiene Norheimmarka og Norheimvegen for å skjerme uteoppholdsarealer mot trafikkstøy. Uteoppholdsarealene er lagt sentralt for all bebyggelse, lett tilgjengelig for barn og lett synlig fra flest mulig av boligene. Samtidig har det vært viktig å tilrettelegge for minst mulig kjøring internt i planområdet ved at felles p-plasser er lagt direkte ved hovedadkomster.

Arealbruk:



Formål	Areal
Boligbebyggelse	9981,5
Uteopphold/lek	2367,2
Trafo	78,0
Renovasjon	32,0
Kjøreveg	1130,6
Fortau	880,7
Gangadkomst	612,4
Annen veggrunn	506,5
Gatetun	1449,1
Parkering	1212,7
Grøntstruktur	188,8
Sammenlagt	18439,5
	18,4 daa

Bebyggelse og anlegg:

Planområdet er totalt 18,4 daa. Når offentlige areal er tatt vekk gjenstår 15,8 daa. Antall boenheter er 53. Tettheten blir da ca. 3,4 boenheter/daa. En enda høyere tetthet ville krevd en annen boligtypologi (til dømes leilighetsbebyggelse) enn hva som er vurdert som ønskelig å kunne tilby i dette området som ligger i overgangen fra et villaområde. Ca. 400 m øst for planområdet ligger et nytt boligområde «Spannalia», som er et leilighetsområde. Dette er vurdert å ivareta områdets marked på leilighetssiden med sitt re-salg.

BK1 – BK3 er tilrettelagt for konsentrert småhus i form av firemannsbolig i 2 etasjer med maks. gesimshøyde på 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

BK4 er tilrettelagt for konsentrert småhus i form av rekkehus i 3 etasjer med maks. gesimshøyde på 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. I BK4 skal etableres min. 8 kvm vestvendt terrasse i 3. etasje.

BK5 – BK6 er tilrettelagt for konsentrert småhus i form av rekkehus i 2 etasjer med maks. gesimshøyde på 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

BF1 – BF3 er tilrettelagt for frittliggende småhus i 2 etasjer + delvis overbygget takterrasse med maks. byggehøyde på 9,0 m fra gjennomsnittlig planert terreng. I BF2 – BF3 skal det etableres min. 8 kvm privat uteoppholdsareal på terreng vendt mot fellesområdet.

Grad av utnytting er satt for hvert av byggeområdene og fremgår av plankartet.

Byggegrenser mot offentlig veigrunn er satt til 3 m hvor det er fortau, med unntak av hvor boder og trafo ligger mot veien Norheimmarka i nord. Langs vei i vest som mangler fortau er byggegrensen satt til 5 m. Hvor det ikke er satt byggegrense kan det bygges inntil formålsgrense. Av § 6 fremgår ytterligere tiltak som kan ligge utenfor satte byggegrenser.

Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volum, material- og fargevalg som harmoniserer. Fasaderekker vendt mot veiene Norheimmarka/Norheimvegen i område BF1 – BF3 skal tilstrebes å ha variasjon i volumoppbygging, eller i material-/fargevalg for ikke å fremstå som en monoton bygningsrekke.

Perspektiver (vedlegg 8) og snitt (vedlegg 9) dokumenterer at volumene tilpasser seg godt til høyde på eksisterende veier, landskapet og bygningsmiljøet disse legges inn i.

Soldiagrammer (vedlegg 10) viser at minimum 50% av uteoppholdsarealer har gode lysforhold kl. 15.00 på høst-/vårjevndøgn.



Bilde: Perspektiv sett fra nordvest. Kilde: Ark. BHB AS



Bilde: Snitt fra sett fra vest mot øst. Kilde: Ark. BHB AS



Bilde: Soldiagram vår-/høstjevndøgn kl. 15.00. Kilde: Ark. BHB AS

Oppsummering uteopphold:

Formål	Kommunens norm krever	ATP krever	Planforslag dokumenterer
Felles uteopphold (ekskl. nærlek)	53 boenheter x 30 kvm = 1590 kvm		
Nærlek	53 boenheter x 20 kvm = 1060 kvm		
Felles uteopphold (inkl. nærlek)		53 boenheter x 30 kvm = 1590 kvm	
Offentlig kvartalslek	53 boenheter x 25 kvm = 1325 kvm	1500 kvm	
Uteopphold inkl. nærlek/ kvartalslek, jfr. arealer merket med rød farge i bilde nedenfor			2367 kvm
Bilfritt gatetun f_GT2 og gangadkomst f_G2 internt i uteoppholdsarealet, jfr. arealer merket med rød farge i bilde nedenfor			687 kvm
Sum. uteopphold	3975 kvm	3090 kvm	3054 kvm



Bilde: Beregning uteoppholdsareal. Kilde: Ark. BHB AS

Krav til felles/offentlig uteoppholdsareal i ATP og Karmøy kommune sin norm utgjør samlet 4 daa/3,1 daa areal i form av forskjellig type funksjoner. Planarbeidet dokumenterer totalt ca. 3,1 daa felles uteopphold, her inkludert det bilfrie gatetunet og ganglinjer internt i uteoppholdsområdet som inngår som en naturlig del av felles uteoppholdsareal.

Leilighet i BK1 – BK3, boenhet i BK4, bolig lengst sør i FS1 og boliger i FS2 – FS3 skal ha tilgang til privat uteplass på min. 8 kvm. Dette er et krav som i kommunens norm i utgangspunktet gjelder kun for leiligheter, så som boenheter i BK1 – BK3, men som her er valgt å ta inn for annen type bebyggelse for å oppnå optimale lys-/lydkvaliteter på uteoppholdsarealene for alle boliger. BK4 skal ha min. 8 kvm vestvendt privat terrasse i 3. etasje for å få godt lysforhold på uteoppholdsarealet til forskjellige tidspunkt på dagen, jfr. § 14. Bolig lengst sør i BF1 og boliger i BF2 – BF3 skal ha min. 8 kvm støyfritt privat uteoppholdsareal på bakkeplan vendt mot uteoppholdsområdet, jfr. § 8.

Det er gjort et estimat på sør-/vestvendte areal ekskl. terrasser, jfr. arealer merket med grønn farge på bilde ovenfor. Disse arealene utgjør 1792 kvm kvalitativt uteoppholdsareal som kommer i tillegg til øvrige areal.

Område f_UTE1 – f_UTE4 har en størrelse og utforming som gjør det ideelt å innrede som samlingsplass for ulike alders- og funksjonsnivå. Arealet er samlet i et stort sammenhengende tun som ligger sentralt i forhold til all bebyggelse i planområdet. Det har tilkomst fra interne ganglinjer som er logisk og oversiktlig. Avstand fra bolig frem til

uteoppholdsområdet er innenfor 50 m gangavstand fra alle boliger. Dette er samstemt med krav i ATP.

Felles uteopphold skal ha en innredning som er tilpasset ulike alders- og funksjonsgrupper, jfr. planbestemmelser. Det gjør at området fungerer som en sosial møteplass for alle. Ved utarbeidelse av retningsgivende illustrasjon er det gjort en kvantitets-/kvalitetvurdering. For å kompensere for redusert uteoppholdsareal i forhold til kommunens norm er det i planbestemmelser § 26 andre avsnitt stilt krav om høy kvalitet på opparbeidelse, samtidig er illustrasjon dat. 08.10.2019 blitt gjort retningsgivende for innredning av felles uteoppholdsområde og gatetun via planbestemmelser. I uteoppholdsområdet er følgende funksjoner representert som retningsgivende; ballek, sandlek, rollelek, klatrelek, føyselek og rutsjelek. Utstyret passer for alt fra små barn til ungdommer. Det er plassert parkbenker som bidrar til at de voksne kan sette seg ned for å møtes og delta i felleskapet i uteoppholdsområdet. Arealet skal gis parkmessig opparbeidelse med belysning, beplantning og materialvalg som ivaretar prinsipp for universell utforming, dvs. nødvendig belysning, allergivennlig beplantning, fast belegg på gangveier, fast fallunderlag under utstyr som er tilpasset rullestolbrukere, plassering av parkbenker på en slik måte at rullestol enkelt og inkluderende kan stilles opp ved siden parkbenkene mv.



Bilde: Utsnitt retningsgivende illustrasjon. Kilde: Ark. BHB AS

Eiendomsforhold:

Alle fellesarealer som er felles for BK1 – BK6 og BF1 – BF3 vil bli eiet av rettshaverne i planområdet i fellesskap. Disse vil ha vedlikeholdsplikt av anleggene.

Alle fellesarealer som er felles for rettshaverne i BK1 – BK3 vil bli eiet av disse i fellesskap. Disse vil ha vedlikeholdsplikt av anleggene.

Alle fellesarealer som er felles for BK4 – BK 6 vil bli eiet av disse i fellesskap. Disse vil ha vedlikeholdsplikt av anleggene.

Det nye offentlige fortauet inkl. offentlig annen veigrunn langs Norheimvegen vil bli overført til Karmøy kommune.

Offentlig trafo vil bli overført til netteier.

Det vil være nødvendig å erverve del av 148/121 og 148/59 for å kunne etablere fortau langs Norheimvegen. Haugaland Næringspark AS har inngått avtale med begge hjemmelshavere mht. arealavståelse.

Samferdselsanlegg:

Etter krav fra kommunen i oppstartsmøte er det lagt inn et langsgående fortau i Norheimvegen og trafiksikker kryssing av Norheimvegen. Fortau med kryssing skal fungere som kryssing til skole, idrett og friluftsområder for myke trafikanter. Bredde på offentlig veigrunn; Norheimvegen, fortau og annen veigrunn, er blitt avklart med veiseksjonen i planprosessen. Kjørveien skal ha 5,5 m asfaltert bredde og 1,0 m skulder (som i dag), fortau skal ha 2,5 m asfaltert bredde og 0,5 m skulder.

I planbestemmelser er det satt som rekkefølgekrav at det skal etableres trafiksikringstiltak i kryssingspunkt over Norheimvegen før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet. Valg av løsning og plassering av kryssningspunkt skal skje ved teknisk planlegging. Etablering skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.

Parkeringen i planområdet løses på følgende måter;

BK1 – BK3 parkerer på felles parkering f_P2 og har gangadkomst til boligene via f_G1/f_G2. f_P2 betjener til sammen 12 boenheter som skal bruke parkeringen i fellesskap. Det er avsatt 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 10% av plassene er avsatt for funksjonsnedsatte. Dette er samstemt med vegnormen i Karmøy kommune.

BK4 – BK6 parkerer på felles parkering f_P1 og har gangadkomst til boligene via f_G2 og f_GT2. f_P1 betjener til sammen 21 boenheter som skal bruke parkeringen i fellesskap. Det er avsatt 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet. Minimum 10% av plassene er avsatt for funksjonsnedsatte. Dette er samstemt med vegnormen i Karmøy kommune.

BF1 – BF3 har kjøreadkomst via gatetun f_GT1. Disse parkerer en bil i egen carport, det etableres i tillegg en biloppstilling ved siden av denne. Derav etableres 2

biloppstillingsplasser per boenhet som er samstemt med vegnormen i Karmøy. Carporter skal tilrettelegges for el-billading. Det er tillatt å bruke gatetunet som snuareal.

Alle boenheter i planområdet vil ha tilstrekkelig areal til å parkere sykler ved egen dør.

Gatetun f_GT2 skal opparbeides som et sambruksområde for å øke kvaliteten på bomiljø og ivareta trafikksikkerheten intern i planområdet. Som grunnlag for bestemmelser om gatetun er det brukt «Trafikksikkerhetshåndboken» kapittel 3.4 Gatetun.

Det er i planbestemmelser § 35 satt krav til utforming av f_GT1:

- Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring.
- Fartsgrense i gatetunet skal skiltes 15 km/t.
- Inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av kantstein.
- Kjørebane i gatetunet som henvender seg mot f_P2, BK1, BK6, f_UTE1, f_UTE4 og f_R1 skal ikke være rettlinjet. Gatetunsopparbeidelsen skal ha en glidende overgang mot opparbeidelsen av områdene f_P2, BK1, BK6 og f_UTE1 – f_UTE4.
- Kjørebane skal alltid ha min. 3,5 m kjørebredde for ivaretagelse av fremkomst for utrykningskjøretøy/stor lastebil.
- I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørebane og andre arealer.
- Gatetunet skal ha visuelt fartsdempende tiltak i form av materialbytte med ca. 50 m:s mellomrom.
- Gatetunet inkl. overgangen til inntilliggende områder skal utstyres med møblering og beplantning.

Illustrasjonsplan dat. 08.10.2019 er gjort retningsgivende for innredning av gatetun med inntilliggende areal.

Teknisk infrastruktur:

For håndtering av teknisk infrastruktur vises det til teknisk skisse vedlegg 12.

Avfallshåndtering skal etableres som nedgravd renovasjon med tilkomst for tømning fra f_GT1. Utforming av renovasjonspunkt skal dokumenteres avklart med renovatør.

Om renovatør ikke har systemer for etablering av nedgravd renovasjon ved tidspunkt for søknad om tiltak tillates det etablert renovasjon på overflaten på samme sted. I slikt tilfelle tillates brukt det areal som er påkrevd for etablering av overflatehåndtering.

Grøntstruktur:

Ved overflateparkeringer er det avsatt grøntstrukturer f_GR1 – f_GR5 for å sikre at opparbeidelsen mellom veien Norheimmarka og parkeringsplassene ikke blir harde flater i sin helhet. Grøntstrukturen skal gis parkmessig behandling.

Grøntstruktur (utenfor planens avgrensning):

Det ligger en offentlig tilgjengelig regional grøntstruktur i planområdet nærhet. Best måte for å komme til denne er å gå skoleveien som nå blir trafiksikker. Ved skolen/idrettsanlegget kan en gå rett ut i Norheimskogen som ligger som en del av den regionale grøntstrukturen.

Universell utforming:

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

Uteoppholdsområdet vil ha en universell tilkomst fra alle boliger. Gangadkomster vil ha helling < 1:20, det vil være fast belegg på ganglinjer og under utstyr. Utstyr skal tilpasses forskjellige funksjons- og aldersnivå. Beplantning skal være allergivennlig. Belysningen av anlegget skal være tilstrekkelig.

Det er lagt opp til logiske forbindelseslinjer mellom parkering og boligen, mellom boligen og uteopphold/lek, samt fra boligen og ut av planområdet.

Barn og unges interesser:

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge da planområdet i sin helhet vært brukt til landbruk.

Lek internt i området er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafiksikker for alle brukergrupper. Den ligger inntil/med tilkomst fra gangvei, og har interne ganglinjer som er logisk og oversiktlig. Lek vil bli skjermet for støy ved at bebyggelsen legges som en barriere mot omkringliggende veier. For å komme til skole, idrettsanlegg og friluftsområdene i Norheimskogen må Norheimvegen krysses. Her skal gjøres trafiksikringstiltak, og dermed er barn- og unges interesser vurdert som ivaretatt.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

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

ROS for planområdet fremkommer av eget skriv, jfr. vedlegg 16. Det er vurdert avbøtende tiltak for radongass, nedbør, overvann, fremmede organismer/forurensning, viktige landbruksområder, energiforsyning, telekommunikasjon, vannforsyning, avløpsanlegg, støy, og ulykke med gående/syklende.

Miljøkonsekvenser:

Det er gangavstand til det meste av sosial infrastruktur. Parkering er restriktiv for å bygge opp under kollektiv transport, da planområdet ligger inntil kollektivlommer. I planbestemmelser er inntatt at carporter i BF1 – BF3 skal tilrettelegges for el-bil. Ved alle boenheter er det mulig å parkere sykkel.

Ved planens gjennomføring må jordbruksjord omdisponeres. I planbestemmelser §§ 3 og 51 er lagt inn om at matjord skal kontrolleres for PCN-smitte og organismer iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/ landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsetting av gjennomføring av planen.

Ing. John Alvseike har gjort et grovt estimat av mengde matjord i området, samt et grovt estimat på hvor mye av dette som kan gjenbrukes ved byggemodning, jfr. vedlegg 14. Overskuddsmasse som ikke brukes internt i planområdet vil bli forsøkt gjenbrukt i landbruksøyemed. Det kan gjøres ved å inngå avtale med bonde/bondelag som kan bruke matjorden ved utbedring av slåttemark eller ved nydyrking, alternativt levere til deponi som ivaretar matjord for videre distribuerings. Hva løsning som til slutt velges avhenger av kvalitet på mold (smitte eller ikke?), samt hvor det på byggemodningstidspunkt foreligger et behov for masser.

Nedenfor følger et omtrentlig arealestimat for ulike markslagstyper som pr. dd. ligger innenfor omkringingliggende eksisterende veier i planområdet, og som med dette planarbeid transformeres til boligformål med tilhørende anlegg:

Marks lag	Areal ca. daa
Fulldyrket	14,6
Fast barmark	1,9

Naturmangfold (ref. Naturmangfoldloven kapittel II. §§ 8 – 12):

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

Naturbase er sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet. Planområdet består av jordbruksarealer som kontinuerlig vært opparbeidet/i drift. Potensiale for funn begrenses derfor, og dermed også risikoen for at planens gjennomføring vil kunne medføre skade på naturmangfold. Mattilsynet er kontaktet for avklaring mht. PCN-smitte. Det er opplyst påvist forekomst av smitte på fastlands-Karmøy. Det antas med dette at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke kravet til kunnskapsgrunnlag.

I planbestemmelser §§ 3, 51 er lagt inn krav om at matjord skal kontrolleres for PCN-smitte og organismer iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, punkt 2 og 4, vedlegg 1.

Deponeringsplan for matjord skal være godkjent av kommunen v/ landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsetting av gjennomføring av planen.

I planbestemmelse § 5 er det lagt inn krav om at Karmøy kommune straks varsles og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen dersom man under planens gjennomføring støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven.

Kulturminner:

Det ligger et nyere tids kulturminne, et steingjerde, i planområdets nordøstre grense. Dette skal tilstrebes bevart ved byggemodning. Steingjerdet er vist i hensynsone H570_1 med tilhørende bestemmelse om at bevaring skal tilstrebes, jfr. § 50.

Det er for øvrig ikke kjent automatisk freda kulturminner i området. 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 (jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd).

Støy:

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442, er vurdert og ivaretatt i planforslaget. Støyfaglig utredning dat. 17.06.2019 utført av sakkyndig ApiAku Lars Oftedal er gitt juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelser § 8.

For område BF1 - BF3 må maksimalnivå på soverom og eventuelt støykrav til fasade/vindu beregnes når plantegninger og fasader foreligger, før søknad om tiltak. Støyfri privat uteplass på min. 8 kvm for bolig beliggende lengst sør i BF1 må etableres med lokal skjerming 2,0 m høyde. Støyfri privat uteplass på min. 8 kvm for boliger i BF2 og BF3 må etableres vendt mot uteoppholdsområdet slik at bebyggelsen fungerer som støyskjerm mot Norheimsvegen.

Luftkvalitet:

Snikvegens fremskrevne ådt år 2028 er 2250. Kartfesting av luftkvalitet ved arealplanlegging iht. retningslinjer T-1520 er dermed ikke aktuelt. Det vil hovedsakelig være aktuelt i byområder med ådt > 8000.

Kriminalitetsforebygging:

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f. Planområdets hovedsamlingsplass/lekeplass ligger i område f_UTE1 – f_UTE4 som er sentralt plassert i planområdet med utsyn fra stor del av boligene. Den skal tilrettelegges som en sosial møteplass med sitteplasser og utstyr tilpasset forskjellige alders- og funksjonsgrupper. Den skal være tilstrekkelig belyst. Lokaliseringen, innredningen og lyssettingen av fellesarealene antas å virke kriminalitetsforebyggende.

Folkehelse:

Folkehelsen følger av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid

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

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

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

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

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

En faktor som kan ha negativ innvirkning på befolkningens helse er vurdert å være inntilliggende vei Norheimvegen i sør, som er en kilde til støy. Det vil bli utført tiltak på fasader/vinduer om dette viser seg påkrevd. Støyfri privat uteplass på min. 8 kvm for bolig beliggende lengst sør i BF1 må etableres med lokal skjerming 2,0 m høyde. Støyfri privat uteplass på min. 8 kvm for boliger i BF2 og BF3 må etableres vendt mot uteoppholdsområdet slik at bebyggelsen fungerer som støyskjerm mot Norheimsvegen. Alle boliger i BF1 – BF3 får flott støyfritt uteoppholdsareal på takterrasser.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

Tiltakshaver for plansak vil ha et ønske om å inngå justeringsavtale eller utbyggingsavtale med kommunen for å sikre kommunens deltagelse ved utbygging av offentlige anlegg (fortau, trafikksikringstiltak i Norheimvegen, va). Når planforslag er vedtatt vil dette tema vurderes sammen med kommunen. Inngåelse av avtale er en privatrettslig sak og er dermed ikke noe som kan kreves inngått.

En direkte økonomisk konsekvens for kommunen vil være vedlikeholdsansvaret av de offentlige anleggene.

Kapittel 6: Avslutning

Vedlagt er planforslag, plankart vedlegg 17 (pdf) og vedlegg 18 (sosi), sosi-sjekk av plankart vedlegg 19. Bestemmelser vedlegg 20 (pdf) og vedlegg 21 (doc) følger plankartet.

Kapittel 7: Vedlegg

VEDLEGG 1	Oppstartsmøtereferat
VEDLEGG 2	Varslingsmateriale
VEDLEGG 3	Innspill Statens vegvesen
VEDLEGG 4	Innspill Fylkesrådmannen – Kulturavdelingen
VEDLEGG 5	Innspill Fylkesrådmannen – Regionalplanavdelingen
VEDLEGG 6	Innspill Fylkesmannen
VEDLEGG 7	Innspill Mattilsynet
VEDLEGG 8	Perspektiver
VEDLEGG 9	Snitt
VEDLEGG 10	Soldiagram
VEDLEGG 11	Retningsgivende illustrasjon
VEDLEGG 12	Teknisk skisse
VEDLEGG 13	Grunnundersøkelse
VEDLEGG 14	Estimat matjord
VEDLEGG 15	Støyrapport
VEDLEGG 16	ROS
VEDLEGG 17	Detaljplankart pdf
VEDLEGG 18	Detaljplankart sosi
VEDLEGG 19	Sosi-sjekk detaljplankart
VEDLEGG 20	Forslag planbestemmelser pdf
VEDLEGG 21	Forslag planbestemmelser doc
VEDLEGG 22	Snitt ved steingjerde

