



Sakshandsamar: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
035/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	16.03.2021
026/21	Kommunestyret	22.03.2021

Plan 4074 - Sluttbehandling - Kvednavik - Detaljregulering

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 4074 for Kvednavika, Torvastad med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.03.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 16.03.2021:

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

HTM- 035/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 4074 for Kvednavika, Torvastad med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.03.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 22.03.2021:

Behandling:

Innstilling enstemmig vedtatt.

KST- 026/21 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 4074 for Kvednavika, Torvastad med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 16.03.21), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFREMLEGG

Petter J. Rasmussen AS har på vegne av Bjarne Olav Haugen og Christian Knutsen utarbeidet forslag til privat detaljreguleringsplan for plan 4074 detaljregulering for Kvednavika.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av to nye frittliggende helårsboliger med tilhørende garasje og adkomst. Planen legger videre opp til å sikre eksisterende tursti gjennom planområdet.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til boligformål. Adkomstvei vil komme 3 meter inn i friområdet ett sted, for å komme forbi eksisterende eiendom gnr/bnr 140/200.

I areal- og transportplanen er det ikke sagt noe om tetthet for nordre Karmøy, som ikke er i nærheten av noen prioriterte utbyggingsområder. I kommuneplanen er det krav om 1,2 boliger/dekar i «øvrige områder» (kommuneplanbestemmelse 5.6).

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Reguleringsplan for Onesgavlen, plan-nr. 436 grenser til detaljregulering for Kvednavika med formål friområde. Planen omfatter et større område satt av til industriformål.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det er ett eksisterende naust innenfor planområdet. Dette videreføres i planforslaget. På eiendom 140/272 finnes rester etter en tørrmur i forbindelse med et tidligere naust. Tiltaket er ikke SEFRAK registrert og alder er ukjent. Med tanke på beskaffenhet og verdi vurderes restene som lite verneverdige. En har derfor valgt og ikke å sikre forekomsten.

Videre går det en tursti nordover forbi boligtomtene i planen. Denne blir delvis flyttet i planforslaget, men opprettholdes.

Det er opparbeidet privat adkomstvei fra Osnesvegen, frem til planområdet. Forslagstiller har veirett til begge tomtene i planforslaget. Videre foreligger det veirett over planområdet til eiendommer i

nord, så veien er vist i plankartet frem til eiendomsgrensen.

Vest for planområdet går en gassledning.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planområdet er ca. 7 da beliggende i Kvednavika, nord på Torvastad. Arealet ligger i kommuneplanens arealdel som eksisterende boligbebyggelse og eksisterende friområde.

Planområdet ligger i forlengelse av et etablert boligfelt med 10 helårsboliger.

Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:

Det er kommunal vannledning i Skutevikvegen. Dette forutsetter at man krysser 140/227, som vil kreve tillatelse fra grunneier. Det vil også medføre kryssing av gassledning og skal varsles samt godkjennes av ledningseier.

Avløp må inn på 2081 i Skutevikvegen. Det er krav om slamavskiller for påkobling i dette punktet. Overvann og flomvann skal ledes til sjø.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet med tanke på slukkevann når det gjelder mengde i området. Kravet til avstand er noe knapp fra eksisterende kum. I følge IKS Haugalandet sine retningslinjer gjelder avstanden derimot fram til brannbil. Dette betyr at kravet vil kunne oppfylles ut i fra hvor langt man fører adkomstvegen når de konkrete byggeprosjektene prosjekteres. Alternativt må brannhydrant etableres nærmere tiltakene.

Se ellers vedlagt skisse til teknisk plan.

Barn og unge:

Det er ca. 90 meter å gå til lekeplass fra planområdet. I og med at Karmøy kommunen stiller krav til lekeplass i plan ved 4 eller flere boenheter, er det ikke tatt med lekeareal i planforslaget (2 enheter i planforslaget).

Det er 1,2 km til nærmeste barnehage. Dette er utenfor det som regnes som gangavstand. Det er innenfor sykkelavstand, men Storasundvegen mangler løsning for gående og syklende fra Vikjå til kryss med Hålandsvegen.

Barneskolen er Torvastad skole og kultursenter, 3,2 km fra planområdet. Dette er utenfor gåavstand. Det er innenfor det som regnes som en kortere sykkelavstand, men det er ikke anbefalt at barn sykler alene i trafikken før de er 10 – 12 år. I forelagte planforslag må de også krysse Torvastadvegen i Vikjå for å følge gang- og sykkelvegen videre sørover til skolen.

Ungdomsskole ligger på Bø, ca. 6,5 km sørover. Dette er rett utenfor avstand som regnes som kort sykkelavstand (inntil 5 km), men både Torvastadvegen og Storesundvegen mangler løsninger for gående og syklende på deler av strekningen.

Folkehelse:

Planområdet ligger utenfor gangavstand til sentral sosial infrastruktur, som barnehage, skole og dagligvare. Gangavstand regnes som 800 meter (ca. 600 – 650 meter i luftlinje). Inntil 5 km regnes som en kortere sykkelavstand. Planområdet ligger derfor innenfor sykkelavstand til barneskole, barnehage, og dagligvarebutikk. Ungdomsskole ligger innenfor det som regnes som lengre sykkelavstand (5 – 20 km).

Barnehage og dagligvarebutikk ligger langs Storasundvegen, som ikke har løsningsløst over fra Vikjå til kryss med Hålandsvegen for gående og syklende. Det er derfor usannsynlig at noen vil gå eller sykle til disse målpunktene før en løsning er på plass. Planforslaget heller derfor mot å være bilbasert.

Ellers er det friluftsområder like ved planområdet. Idrettsanlegg ligger ved barneskolen. Det er også båthavn, golfklubb og turløype innenfor 5 km av planområdet.

Naturmangfold:

Sjøarealene innen planområdet er registrert med viktig naturtype, Stortare, kategori A. I sjø er det dessuten registrert et gytefelt for torsk som delvis går inn i vika der bebyggelsen vil komme. I vika er det gjort en observasjon av hønehaug (nær truet) og en av gråsisik (ansvarsart). I tillegg er det i naboviken to kvadrater med modellert ålegras. Romlig avstand, eksisterende aktivitet og avgrenset omfang gjør at gjennomføring av planlagte tiltak er vurdert til ikke å utgjøre risiko for registreringene. Viser ellers til ROS-analysen.

Andre forhold:

Estetikk:

Planen legger opp til bruk av ulike takformer. For å tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse er det valgt å begrense størrelsen på nye tiltak og stille krav til utforming. Høyden på flate tak er begrenset til henholdsvis 6 og 7,5 meter (140/ 272 og 271) over eksisterende terreng. For å få to fulle etasjer for tiltak på 140/272 forutsettes det at laveste etasje kommer noe under terreng.

Total BYA vil ligge innenfor det en har gitt tillatelse til i området ellers. Bestemmelsene legger opp til at framtidige eneboliger skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse ved at bygningskroppen brytes opp (sammensatte volum). Antall voluminndelinger, størrelse og utstrekning skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse og landskap for å unngå å virke dominerende.

BFS2 begynner seg i overgangen til uberørt landskap så denne er det utarbeidet konkrete skisser for hvordan bebyggelsen innen dette byggeområdet kan utformes. Disse skal være veiledende for BFS2.

Økonomiske konsekvenser:

Detaljreguleringsplanen skal gjennomføres i privat regi. Det er ingen offentlige områder i planen som skal overdras av kommunen for drift eller vedlikehold.

Det bør opplyses om at utvikling av boligsatellitter pådrar kommunen andre utgifter på lengre sikt, med utgifter til offentlig vann, avløp, renovasjon, tilrettelegging av gang- og sykkelstier, hjemmetjenester og andre kommunale tjenester.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Kommunen har som mål at flere skal gå eller sykle til aktiviteter som jobb eller skole, eller korte turer i nærområdet. Dette er mål innenfor kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet, og kommunedelplan for klima og energi. Forelagte plan ligger i et område som er på grensen til å være for langt unna til at sykkel er et reelt alternativ til bil, og med hovedveier som mangler tilrettelegging for sykkel og gange på deler av de aktuelle strekningene.

SAKSBEHANDLING:

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 03.11.21. – sak 126/20, og følgende vedtak ble fattet:

“Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 4074 for Kvednavika 140/80, m.fl datert 03.11.20, legges ut til

offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10".

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 19.11.20-15.01.21.

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

- | | |
|---|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | 15.12.20 |
| 2. Statsforvaltaren i Rogaland | 15.01.21 |
| 3. Statens vegvesen, region Vest | 14.01.21 |
| 4. Fiskeridirektoratet | 07.01.21 |

B: Private og organisasjoner

Ingen private merknader.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Link til saksfremlegg til 1. gangsbehandling:

https://innsyn.karmoy.kommune.no/innsyn_karmoy/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=2013016384&

RÅDMANNEN SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelsene.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er den følger opp arealbruk avsatt i kommuneplanen. Målet om å få flere til å gå eller sykle oppnås ikke optimalt med bakgrunn i planforslagets geografiske plassering i kommunen. Det er imidlertid planlagt en sammenhengende gang- og sykkelveg fra Vikjå til Hålandsvegen som vil sikre en trygg forbindelse langs Storasundvegen.

Planforslaget legger vekt på at området er eksponert mot Karmsundet og friområdet i nord. Det legger opp til at nye boliger får innarbeide arkitektoniske trekk som gjør boligmassen forenlig med eksisterende boliger og landskap. Siden det er snakk om to boliger i fortsettelsen av et etablert felt, vil effekten av dette på kommunens forpliktelser til kommunale tjenester være små.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 16.03.21, godkjennes.

Rådmann i Karmøy, 01.03.2021

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

4. ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVDELINGEN

Planområdet ligger forholdsvis usentralt til med stor avstand til daglige funksjoner.

Kommunen vurderer at forelagt plan ligger på grensen til å være for langt unna til at sykkel er et reelt alternativ til bil, og med hovedveier som mangler tilrettelegging for sykkel og gange på deler av de aktuelle strekningene. Både lokale-, regionale- og nasjonale mål sikter til at flere skal bruke kollektiv, sykkel og gange til aktiviteter som jobb, skole og korte turer i nabolaget. Det er uheldig at det legges opp til en plan som gir dårlig måloppnåelse på dette.

Planen er i tråd med kommuneplanen og fylkesrådmannen vil ikke motsette seg en slik utvikling her, men ber kommunen vurdere om dette er en ønskelig utvikling for område.

Planforslaget legger opp til at adkomstveien vil komme 3 meter inn på friområdet. Fylkesrådmannen vurderer dette som uheldig og ber om at det vurderes en løsning hvor dette unngås.

Det legges opp til en etablering av en turveg gjennom planområdet som erstatning for eksisterende sti. Dette vil sikre tilgjengeligheten til friluftsområdet nord for planen.

Forslagstillers vurdering:

Viser til kommentarer gitt til merknad fra Statsforvaltaren i Rogaland.

Rådmannen sin vurdering:

Ulike løsninger har vært vurdert for veitraseen. En del av problemstillingen har vært at dersom en flytter veitraseen helt ut av friområdet, kommer den inn på eksisterende boligs tun. Siden traseen også er adkomst til et større offentlig friområde nord for planområdet, har en ikke ønske om at folk skal føle at de går gjennom noens hage. Når det pekes på privatisering gjennom tilkomsten til naustet, bør en også se på privatisering av adkomsten til friområdet. Når de ulike løsningene ble vurdert, ble allmennhetens tilkomst til friområde i nord veid tyngre enn at veien de skal bruke kommer noen meter inn på friområdet ved stranden.

Se ellers saksfremlegget og kommentar til merknad fra Statsforvaltaren i Rogaland.

STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Ber kommunen vurdere om det er ønskelig å legge til rette for boliger i et området som forutsetter bilbruk. Det er ikke i tråd med overordnede regionale og statlige målsetninger. Planområdet ligger innenfor 100 meters beltet til sjø. Statsforvaltaren savner en vurdering av kvalitetene til dette området for allmennheten.

Statsforvaltaren gir faglig råd om å ta ut den delen av bestemmelser som åpner for at vei ned til naust kan asfalteres. Videre bes det om at veg som kommer 3 meter inn på friområdet vurderes alternative løsninger for.

Statsforvaltaren mener det mangler en vurdering av konsekvenser eventuelle bølgepåslag kan få for planområdet. Eventuelle avbøtende tiltak bør innarbeides i planen.

Forslagstillers vurdering:

- Ber kommunen vurdere om de ønsker å legge til rette for en utvikling i dette området da nye boliger vil forutsette bilbruk.

Vår kommentar: Med tanke på antall nye boliger i området så er planene i samsvar med

gjeldende kommuneplanen. Vi forutsetter at kommunen følger opp sine egne planer.

- Savner en vurdering av kvaliteten på området som er tilgjengelig for allmenheten i strandsonen.

Vår kommentar: Kan ikke se at det er nødvendig da en ikke kan se at kvaliteten ikke står på spill slik planen er utformet.

- Uheldig at nauststørrelsen er større enn hva kommuneplanen åpner opp for.

Vår kommentar: Ønske om å sikre dagens bruk ved ev. brann o.l.

- Faglig råd om at planen ikke åpner opp for asfaltering av veg ned til naust pga. privatisering.

Vår kommentar: Kan ikke se at asfaltering har privatiserende virkning. Ønsker å beholde dette pga. vedlikehold.

- Negativ til at deler av vegformål kommer 3 meter inn i friområdet jf. gjeldende kommuneplan.

Vår kommentar: Dette skyldes at vegformålet skal gå klar eksisterende boligeiendom slik at dagens bruk ikke endres for denne. Da tilkomstvegen i tillegg vil tjene som tilkomstveg ut i friområdet for allmenheten kan vi ikke se at tiltaket strider mot kommuneplanen.

- Kan ikke se at bølgepåvirkning er vurdert i planene og ev. avbøtende tiltak er vurdert.

Vår kommentar: Vi kan ikke se at dette mangler og viser til punkt 4.1.1. i ROS-analysen s. 10.

Rådmannen sin vurdering:

Friområdet ned mot sjøen bevares med unntak av areal som må brukes til adkomst. Adkomsten vil også sikre adkomst til de større friområdene nord for planområdet, som er hovedårsaken til at friområdet ligger som det gjør i kommuneplanen. I tillegg til å sikre at strandarealet ikke bygges ned. Når det gjelder areal som blir brukt til boliger, er dette avsatt til bolig i kommuneplanen. Arealbruken er derfor avklart på et høyere nivå i planleggingen.

Siden naust og båtplass allerede er etablert på stedet, kan ikke Rådmannen se at det vil spille noen rolle om veien ned til naustet er asfaltert eller gruset. En kan også snu påstanden om at asfalt på en slik vei er privatiserende og si at et fast underlag som asfalt kan sikre at for eksempel rullestolbrukere får adkomst til strandarealet.

Rådmannen viser ellers til kommentarer fra forslagstillere.

STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen har ikke merknader til plan 4074 Kvednavika, Torvastad.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

FISKERIDIREKTORATET REGION SØR

Fiskeridirektoratet viser til at §§ 8, 25 og 33 gjelder det eksisterende naustet med tilhørende anlegg for båt, og eventuelle mindre tiltak i forbindelse med dette. Tiltak i sjø vil være søknadspliktig etter andre regelverk enn plan- og bygningsloven. På ovennevnte bakgrunn har ikke Fiskeridirektoratet ytterligere innspill eller merknader til planarbeidet.

Forslagstillers vurdering:

Ingen kommentar.

Rådmannen sin vurdering:

Ingen kommentar.

Vedlegg:

oversiktskart

Vedlegg B-Utsnitt kommuneplan_1000

Vedlegg C-(2av2)-Eksisterende reguleringsplan-436 Osnegavlen-plankart

4074- plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Vedlegg J-ROS-analyse_rev

Vedlegg E1-Illustrasjonsplan ny bebyggelse_500_rev2

Vedlegg E2-Illustrasjonssnitt_200_rev3

Vedlegg E3-Panorama naustområde fra sør

Vedlegg E4-Panorama naustområde fra øst

Vedlegg E5-Tursti_trasé_rev

Vedlegg E6-Skisseprosjekt BFS2

Vedlegg G-Skisse teknisk plan_rev3

Vedlegg H1-Avtale om vegrett for 140_200_271_272

Vedlegg H2-Vegrett for 140_80

Vedlegg I-Gassledning

Vedlegg K-Brannvannsdekning