23.01.2019
Revisjon 14.05.2019
Revisjon 30.06.2019
Revisjon 07.10.2020

Planbeskrivelse
Detaljreguleringsplan for Kvednavika

Arkivsak: 20/7669
Arkivkode: PLANR 4074
Sakstittel: PLAN 4074 – DETALJREGULERING FOR KVEDNAVIKA – 140/271 MFL. – KVEDNAVIKA, TORVASTAD
HTM 16.03.21

Planområdet er på ca. 7 daa beliggende i Kvednavika, nord på Torvastad, Karmøy. Arealet ligger i kommuneplanens arealdel med formål eksisterende boligbebyggelse og eksisterende friområde. Planområdet er i dag delvis utbygd med en enebolig og et naust med tilhørende kaianlegg.

Planarbeidet omfatter følgende eiendommer (140/80 inngår utelukkende som vegareal):
140/80, 200, 271 og 272



Innhold:
Reguleringsplanens formål

Hovedtema/grunnleggende forhold som er søkt avklart i planarbeidet

1. Vei-trafikksituasjon frem til området og internt i området (bil/ myke trafikanter - skolevei)
2. Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
3. Infrastruktur (skole, barnehage, butikk o.l.)
4. Landbruk (areal/evt. potensiale for drift)
5. Landskap (natur-, kulturlandskap, hoveddrag- tilpasning)
6. Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk)
7. Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensiale)
8. Friluftsliv/grønne interesser (turområde-grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)
9. Naturvern (Biologisk mangfold, fauna)
10. Kulturminner (aut. fredede kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg)
11. Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering)
12. Risiko- og sårbarhetsvurdering (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon)
13. Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser)
14. Hensiktsmessig planavgrensning, ev. utvidelse av planområdet (f.eks. siktlinjer)
15. Rekkefølgekrav
16. Kategorier og arealbruksformål
17. Arkitektur og tilpasning
18. Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form og volum, byggehøyder)
19. Parkering (behov, normer)
20. Universell utforming
21. Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)
22. Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
23. Arealutnyttelse/tetthet (iht. fylkesplan/kommuneplan)
24. Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
25. Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
26. Annet (søppelhåndtering, sykkelparkering)
27. Konsekvensutredning
28. Krav til planoppstart, varsling og merknader
29. Merknader, vedlegg F1-F11
30. Illustrasjoner, vedlegg E1-E6

Vedlegg/Tilleggsmateriale
Referat fra oppstartsmøter, vedlegg A1-A2
Utsnitt av kommuneplan**,** vedlegg B
Tilgrensende reguleringsplan, vedlegg C
Varsel om oppstart, vedlegg D1-D3
Illustrasjoner, vedlegg E1-E6
Merknader til planoppstart, vedlegg F1-F11
Skisse til teknisk plan, vedlegg G
Dokumentasjon rettigheter knyttet til veg, vedlegg H1-H2
Gassledning – kart og anvisning, vedlegg I
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), vedlegg J
Dokumentasjon av brannvannsdekning, vedlegg K

Reguleringsplanens formål:

Gnr/ bnr:140/80, 200, 271 og 272, Kvednavika, Torvastad, Karmøy kommune

---

Planområdet er på ca. 7 daa beliggende i Kvednavika, nord på Torvastad, Karmøy. Arealet ligger i kommuneplanens arealdel med formål eksisterende boligbebyggelse og eksisterende friområde. Planområdet er i dag delvis utbygd med én enebolig og et naust.

Formål 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.

Reguleringsplan for Onesgavlen, plan-nr. 436 grenser til detaljregulering for Kvednavika med formål friområde. Planen omfatter et større område satt av til industriformål. Det er ellers ingen andre planer i området som grenser til detaljregulering for Kvednavika eller som er vurdert å berøre denne. Det er meldt oppstart av reguleringsplan for ny bru til Storøy. Planen grenser ikke til planområdet og er vurdert til ikke å berøre dette planarbeidet.

Planen er i det store og hele i samsvar med gjeldende kommuneplan og er derfor vurdert til ikke å kreve konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrift.
Viser ellers til referat fra avholdte oppstartmøter med kommunen, se vedlegg A1 -2.

Vi gjør oppmerksom på at det ved oppstart ble varslet at det var planer om å legge til rette for flere naust innen planområdet. Dette er ikke lenger aktuelt.

For varsling om oppstart og mottatte merknader, se pkt. 28 og 29.

Regionen

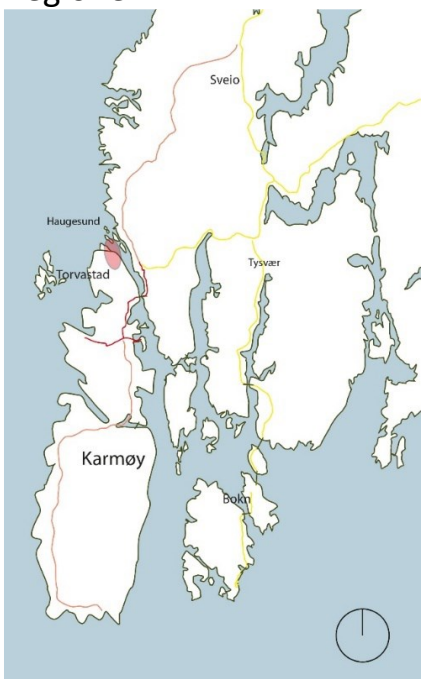


Fig. 1
Plassering av planområdet i et regionalt perspektiv.
Torvastad er markert med rød ring.

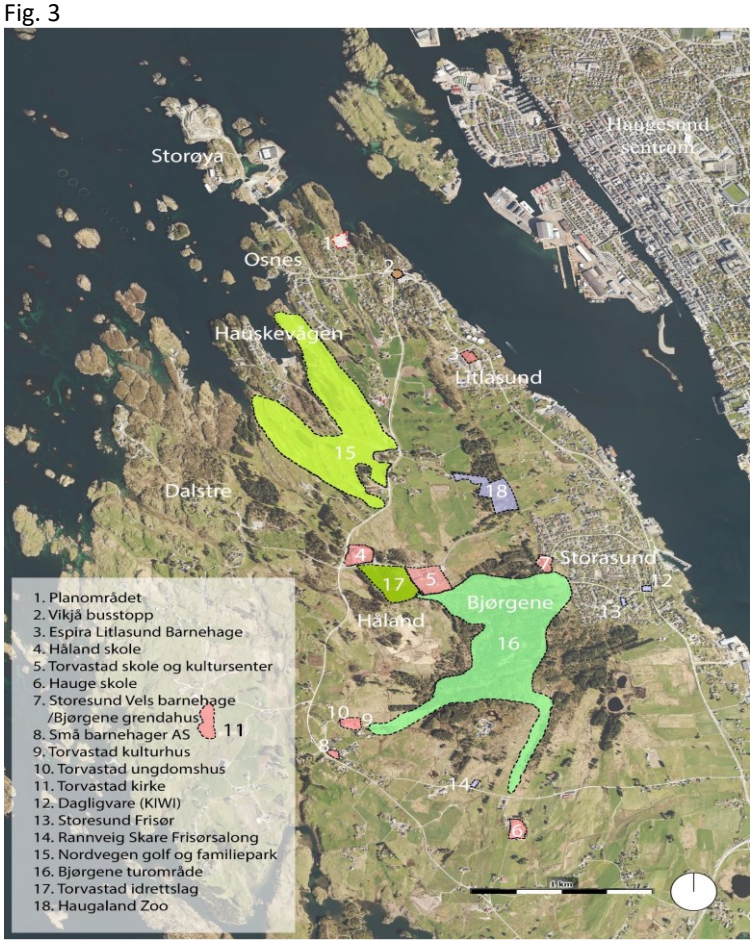
Nærområdet



Fig. 2

Torvastad

Fig. 3



Hovedtema/grunnleggende forhold som er søkt avklart i planarbeidet:

1. Vei-trafikksituasjon frem til området og internt i området (bil/ myke trafikanter- skolevei)

Det er opparbeidet privat kjøreveg frem til planområdet. Det foreligger vegrett for de eiendommene som inngår i planområdet. Da denne vegen ikke er regulert fra før, eller er omfattet av planforslaget, er kopi av avtale om vegrett på adkomstveg over 140/80 for boligtomtene 140/200, 140/271 og 140/272 på Kvednavikvegen lagt ved planforslaget, se vedlegg H1.

Planområdet ligger i forlengelse av eksisterende byggeområde som består av 10 helårsboliger. En må derfor påregne at enkelte barn kan benytte vegen som skoleveg i dag. En utbygging etter planen vil føre til en utviding av to nye boenheter og vil derfor i liten grad endre det totale trafikkbildet.

Adkomst innenfor planområdet opparbeides i henhold til reguleringsplan og kommunens norm før brukstillatelse gis ved søknadspliktig tiltak. Det er krav om at kommunen godkjenner teknisk plan.

En har forholdt seg til gjeldende kommuneplan og i størst mulig grad lagt adkomstveg innen byggeformålet. Samtidig har man unngått å legge den delen av adkomstvegen som betjener framtidige boliger inn på eksisterende utbygd eiendom, 140/200, da det hverken foreligger noen vegrett over eiendommen eller er et ønske om at adkomstvegen legges der. Dette betyr at deler av vegen vil komme noe inn i friområdet (om lag 3 meter). Da denne delen av felles adkomstvei vil bli benyttet av allmenheten fram til tursti (f_GT) vurderer man tiltaket til delvis å være i samsvar med kommuneplanen sitt formål. For å få tilstrekkelig dimensjonering og kurvatur i overgangen mellom eksisterende adkomstveg og ny vil en komme litt inn i friområdet her også. I dag oppfattes hele denne delen av arealet som opparbeidet og verdien som liten i forhold til friluftsinteressene.

Adkomstveg er lagt helt fram til naboeiendom i nord 140/80 da det foreligger vegrett for denne gjennom 140/271 og 272, se vedlegg H2. Man finner det hensiktsmessig å sikre adkomst for naboeiendom i fortsettelsen av planlagt adkomstveg for ny bebyggelse framfor å legge denne i egen trasé i samsvar med kartfestet vegrett. Kartfestet vegrett er i strid med kommuneplanen da dette arealet ligger som friområde. Ved å legge adkomstveg til 140/80 bak ny bebyggelse på 140/272 vil en få en mer hensiktsmessig plassering i terrenget uten å kreve større tilpassinger (skjæringer/fyllinger) mot friområdet. I tillegg vil adkomsten komme innenfor byggeområdet og trekkes mest mulig vekk fra sjøen da vegen fører fram til friområde som ligger innen 100-metersbelte til sjø.

Intern adkomstveg er felles for eiendommene vegen betjener. En legger opp til at vegen kan gruses da bruken er avgrenset. Snuplass i enden av eksisterende adkomstveg sikres ved hentepunkt for renovasjon. Planen legger opp til at nye veger skal tilpasse seg eksisterende terreng.

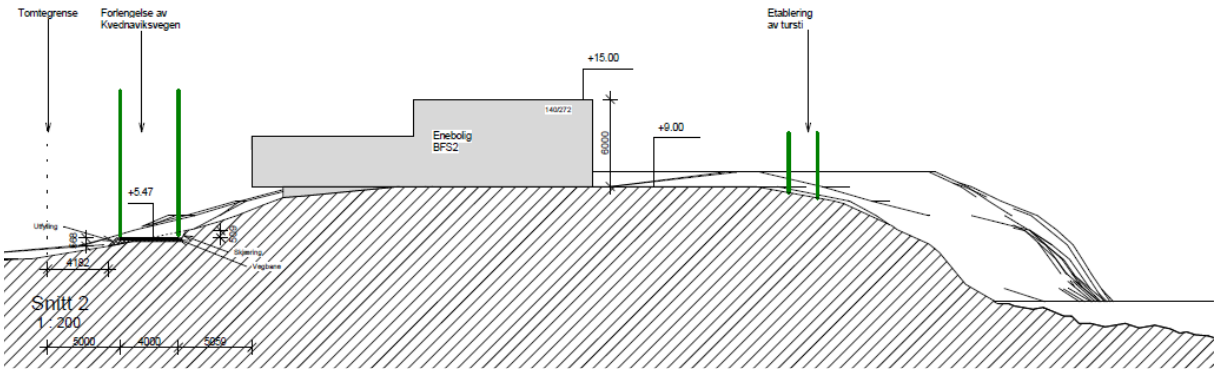


Fig. 4 *Snitt gjennom gnr. 140 bnr. 272 (BFS2) som viser adkomstveg bak bebyggelse (se vedlegg E2)*
En har lagt inn hensynsone for frisikt i plankartet. Dimensjonering av disse tar utgangspunkt i en fartsgrense på 30 km/t da en har vurdert dette som forventet bruk.

Kednavikvegen har i dag en fartsgrense på 50 km/t. Framtidig adkomstveg vil betjene 2 nye husstander. Området nord for planområdet ligger i kommuneplanen som friområde. Byggeområdet vest for planområdet har tilkomst i dag. En kan derfor ikke forvente en framtidig trafikkøkning langs ny adkomstveg. En vurderer

derfor forventa trafikk som lav innen planområdet. Utforming av ny adkomstveg og at snuhammer er plassert i enden av eksisterende adkomstveg gjør at en vurderer det som lite sannsynlig med hastigheter på over 30 km/t innen planområdet.

2. Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)
Se avsnitt 3.

3. Infrastruktur (skole, barnehage, butikk, o.l.)

	Med bil (hensyn til fartsgrense)	Med sykkel (hensyn til stigningsforhold)	Til fots (5km/t)
Nærmeste busstopp - Vikjå 0,5 km	2 min	2 min	6 min
Espira Litlasund barnehage 1,2 km	3 min	7 min	14 min
Torvastad skole og kultursenter 3,1 km	6 min	15 min	37 min
KIWI dagligvare på Storasund 3,3 km	6 min	16 min	39 min
Bø-ungdomsskole 6,4/7 km *	10 min/11 min	29/28 min	1 t 17 min/1 t 24 min

Fig.5 *Avstander fra planområdet til ulike tilbud med bil-, sykkel- eller for gående*
*) Via Storasundvegen/Torvastadvegen

4. Landbruk (areal i drift/evt. Potensiale for drift):
Deler av planområdet ligger i NIBIO sitt arealressurskart som innmarksbeite. Man vurderer arealet som omdisponert og ev. konflikt med landbruksinteresser som avklart da det ligger i kommuneplanen som byggeområde.

Innen planområdet er det registrert om lag 1,9 daa med innmarksbeite der 1,4 daa vil omdisponeres. Det er stilt krav i bestemmelsene om at deponeringsplan for matjord skal godkjennes av kommune sin landbruksforvalter.

	Jordbruksareal				SUM			
Gnr./bnr.	Fulldyrka	Overflatedyrka	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd areal	**Dyrka jord**
140/80	0	0	0	0	0,0	0,1	0,1	**0**
140/200	0	0	0	0	0,2	1,0	1,2	**0**
140/271	0	0	0,3	0,5	0,8	0,0	1,6	**0,3**
140/272	0	0	1,1	0	0,1	0,0	1,2	**1,1**
TOTALSUM			4,1			**1,4**		

Fig.6 *Merk: tabellen inneholder utelukkende areal som omdisponeres og ligger i planen med bygge- eller vegformål.*

5. Landskap (natur-, kulturlandskap, hoveddrag- tilpasning):
På et overordna nivå inngår planområdet i landskapsregion 20, Kystbygdene på Vestlandet, i Nasjonalt referansesystem for landskap. I følge rapporten er dette landskapet preget av øyer, halvøyer og skjærgård og det er ofte et småknudret relieff. Dette passer godt for det aktuelle området som befinner seg på et nes som strekker seg nordover fra planområdet. Området sør og vest for planlagt utbygging er i det store og hele utbygd med frittliggende småhus. Langs sjøkanten befinner det seg enkelte naust eller rester etter dette. Nordover er arealene hovedsakelig kystlynghei består for det meste av gress, lyng og brake. Arealet strekker seg langs en forhøyning/rygg utover neset og er relativt flatt før det faller relativt bratt ned mot sjø i øst der det er mer fjell i dagen. I vest går terrenget ned mot et mindre dalføre som fører fram til en vik nordvest for planområdet. Det

er noe skogareal på vestsiden av neset i tillegg til omkringliggende områder. Ellers er vindmølleutbyggingen på Storøy delvis synlig fra planområdet.

En legger opp til en utbygging som tilpasser seg eksisterende utbygging i området. Ny bebyggelse vil føre til en avgrensa utviding av dette området da det bare er det nordligste bygget som vil komme inn i urørt område. Viser ellers til avsnitt om strandsone (7).

Fig. 7 *Neset sett fra planområdet (panorama) med gnr. 140 bnr. 272 i forgrunnen*



Estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk):
Bebyggelsens funksjon vil komme til utrykk. Ev. garasjer vil underordne seg boligene i volum.

Planlagt bebyggelse vil gi et variert uttrykk for området. Området har fra før et nokså variert bygningsuttrykk der man blant annet finner mer moderne uttrykk med langstrakte bygningskropper og/eller valmet tak. I takt med utviklingen ser man i området både en utviding av antall boligeiendommer og en utviding av de enkelte boligene med oppføring av tilbygg.

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 eksiterende 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 for i området ellers. Samlet sett legger en opp til en noe større bebyggelse og en større variasjon i utforming uten at dette vil bryte vesentlig med eksisterende bebyggelse. Bestemmelsene legger derfor opp til at framtidige eneboliger skal tilpasse seg omkringliggende bebyggelse ved at bygningskroppen brytes opp ved å ha et formspråk av sammensatte volum. Antall voluminndelinger, størrelse og utstrekning (retning, bred/smal) skal tilpasse seg både omkringliggende bebyggelse og landskap for å unngå å virke dominerende. Samlet sett vil størrelsen, plassering og utstrekning på volum avgrenses av god landskapstilpasning og størrelsen på omkringliggende bebyggelse.

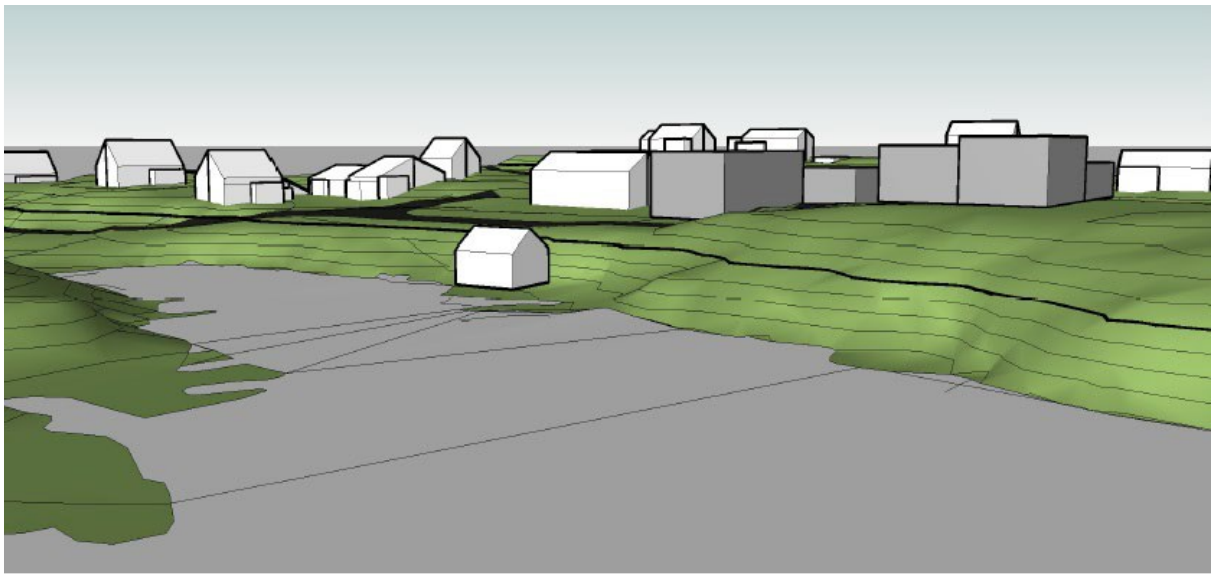


Fig. 8 *Perspektivtegning av ny bebyggelse i grått sett fra sjøen*



Fig. 9 *Perspektivtegning av ny bebyggelse i grått sett fra sør-øst*

Da BFS2 vil befinne seg i overgangen til uberørt landskap er det utarbeidet konkrete skisser for hvordan bebyggelsen innen dette byggeområdet kan utformes. Disse skal være veiledende for BFS2. Viser til vedlegg E6 – Skisseprosjekt BFS2.



Fig. 10 – fra skisseprosjekt for BFS2, se vedlegg E6 for ytterligere illustrasjoner.

Gards- og bruksnummer	BYA	BYA totalt	Tomtestørrelse	Utnyttingsgrad %
140/272	254 + 36	290	724	40*
140/271	223 + 36	259	647	40*
140/200	135 + 36	171	1124	15
140/207	214 + 106	320	1022	31
140/125	76 + 25	101	405	25
140/121	89 + 24	113	991	11
140/201 + 211	12 + 159 + 53	224	1033	22
140/189	148 + 36	184	1159	16
140/179	115 + 36	151	1050	14
140/164	32 + 21 + 150	203	998	20
140/202	65 + 162	227	1298	17
140/88	76 + 37	113	776	15
140/220	212 + 67	279	1952	14
140/148		302	915	33

Fig. 11 - Utnyttingsgrad for ny og omkringliggende bebyggelse.

**) Ved full utnytting for framtidig bebyggelse.*

Planen sikrer eksisterende naust med naustformål. Det legges opp til samme utnytting som for eksiterende naust.

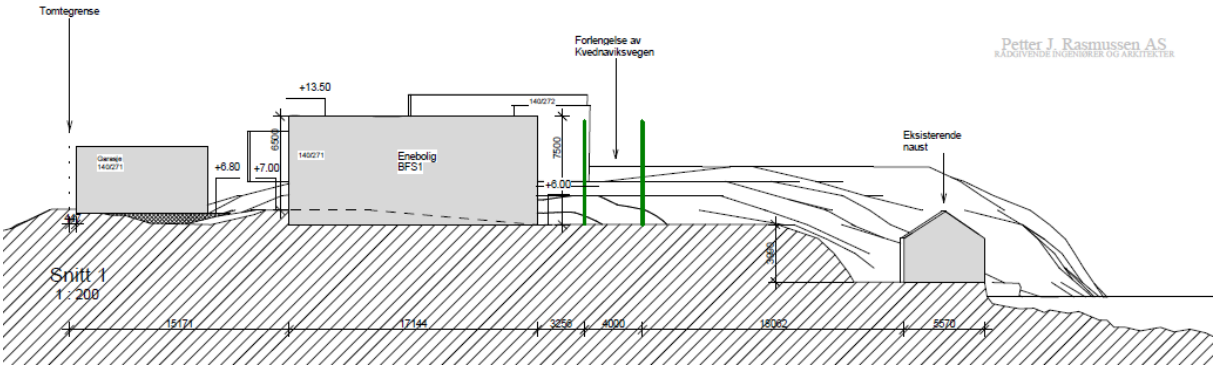


Fig. 12 *Snitt gjennom gnr. 140 bnr. 271 (BFS2) som viser plassering i terrenget (se vedlegg E2)*

7. Strandsone (arealbruk land/sjø, evt. konfliktpotensiale):

Hele planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Deler av planområdet ligger dessuten i kommuneplanen som friluftsområde og er derfor omfattet av det generelle byggeforbudet i strandsonen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det er ikke planlagt nye naust innen formålet, men planen legger opp til å sikre eksisterende naust innen planområdet.. Naustformålet er lagt ut til fyllingsfot for eksisterende utfylling.

8. Friluftsliv/grønne interesser (turområde- grøntdrag, sti/korridor, bruk, behov)

I nærområdet finnes ubebygde naturområder som egner seg godt for lek og opphold, fiske og turgåing. Ved tilrettelegging for båt vil øyer og havet være tilgjengelig for beboerne. Utover de nære naturområdene har Torvastad et rikt tilbud på turområder og aktivitetsområder som Bjørgene turstier, golfbane, zoo og idretts- og kultursenter. Se kart over nærområdet.

Når det gjelder friluftsliv går det i dag en tursti gjennom planområdet som fører ut til Gavlen. Denne benyttes særlig av lokalbefolkningen. Eksisterende turveg blir lagt om (T1) og sikres gjennom rekkefølgekrav til opparbeiding fram til tilgrensende eiendom, gnr. 140 bnr. 80. Denne er lagt fram til et naturlig søkk i terrenget. Dagens tursti er ikke opparbeidet, men traséen er gjort tilgjengelig ved jevnlig skjøtsel der vegetasjonen holdes nede, viser til fig. 7 og vedlegg E5. Dette gjøres i dag på privat initiativ av grunneierne. Slik omleggingen er gjort er derfor vurdert til ikke å hindre dagens praksis.

Eksisterende vei til naust ligger som felles gangveg (f_SGG) i plankartet.

9. Naturvern (Biologisk mangfold, fauna):

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 hønsehauk (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, vedlegg J.

10. Kulturminner (aut. fredede kulturminner, verneverdige miljø, bygninger, anlegg):

Fylkeskommunen; fortidsminneforeningen – Haugaland lokallag og Nord-Karmøy historielag er varslet. Etter varsel om oppstart meldte fylkeskommunen, seksjon for kulturarv, om behov for befaring i området for å avgjøre om det i planområdet var potensiale for funn av automatisk freda kulturminner som planen kan komme i konflikt med (se vedlegg F6 (1av2)). Etter befaring, og avklaring med Sjøfartsmuseet, ble det gitt uttale der de hadde vurdert det til ikke å være potensiale for funn innen området (se vedlegg F6 (2av2)).

Gjennom oppslag i Miljøstatus og Temakart Rogaland er det ellers ikke påvist konflikt med kulturminner eller andre verneinteresser.

Det finnes rester etter en oppmuring langs sjø på gnr. 140 bnr. 272. Dette har vært 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 å ikke sikre forekomsten.


Fig. 13
Nordøst innen planområdet ligger restene fra et tidligere naust på gnr. 140 bnr. 272. Det man ser er først og fremst naturstein som mest sannsynlig har vært tørrmurt.

11. Vann og avløp:
Det er kommunal vannledning i Skutevikvegen. Dette forutsetter at man krysser 140/227. Dette vil kreve tillatelse fra grunneier. Påkobling i Skutevikvegen forutsetter kryssing av gassledning og skal varsles samt godkjennes av ledningseier (Gasnor), visert til kart og notat, vedlegg I. Dette er sikret i bestemmelsene.

Avløp kan ikke gå inn på utslipp 2098 i Kvednavikvegen. Utslippet er for grunt og skjermet til å tillate ytterligere belastning da utslippet er i dag uten rensing. Avløp denne vegen skal overføres til Osnes, estimert til 2028. Avløp må derfor inn på 2081 i Skutevikvegen. Det er stilt krav om slamavskiller for påkoblinger denne vegen. Overvann og flomvann må gå til sjø. For skisse til teknisk plan se vedlegg G.

Det skal være tilstrekkelig kapasitet med tanke på slukkevann når det gjelder mengde i området (20 l/s), viser til vedlegg K. Kravet til avstand er noe knapp fra eksisterende kum der TEK 17 11-17 (tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap) stiller krav om at Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsveg. 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, dvs. ved byggesak. Da denne brannkummen er plassert langs Skuteviksvegen, forutsetter en at ev. bruk av denne må avklares med brannvesenet.
Alternativt må dette løses på andre måter som f.eks. etablering av brannhydrant som er plassert nærmere tiltakene. Alternative/supplerende løsninger må prosjekteres av brannkonsulent og skal avklares med brannvesenet ved byggesak. Det legges derfor inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at kravene til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap (TEK17) må være på plass for deg blir gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

12. Risiko- og sårbarhetsvurdering (farlig skrent, springflo, flom/oversvømmelse, støy og luftforurensing, tomtegrunn, sjøsedimenter, radon):
ROS-analyse, se vedlegg J.

13. Eiendomsforhold (eksisterende/nye grenser):
På grunnlag av tilgjengelig kunnskap (Se eiendom) er det ingen usikre grenser innen planområdet. En legger ikke opp til å endre eksisterende eiendomsgrenser innen planområdet.

14. Hensiktsmessig planavgrensing, evt. utvidelse av planområdet

Planen er omfatter planlagte tiltak og eiendommene de ligger på samt siste del av eksisterende adkomst. Der det planlegges naust/kai er det vist nok sjøareal til å ta med hvor båten/ene skal ligge fortøyd samt ferdsel. Plangrense er satt etter dialog med kommunen.

15. Rekkefølgekrav:

En legger opp til at planen skal sikre nødvendig infrastruktur fram til ny boligbebyggelse og en har derfor lagt dette inn i bestemmelsene.

Planen legger opp til at eksisterende tursti blir sikret ved at denne blir lag om og bygd ut før utbygging av BFS2. Slik stien ligger i dag vil en utbygging komme i konflikt med denne.

16. Kategorier og arealbruksformål

Arealtabell

	Areal (daa)
I. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)	2,9
Uthus/naust/badehus (1589)	0,1
Renovasjonsanlegg (1550)	0,2
Sum areal denne kategori:	**3,1**
II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	
Kjøreveg (2011)	0,9
Gangveg/gangareal/gågate (2016)	0,1
Sum areal denne kategori:	**1,1**
III. Grønnstruktur (§ 1**2-5 nr. 3)**	
Friområde (3040)	1,5
Turveg (3031)	0,1
Sum areal denne kategori:	**1,6**
IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	
Ferdsel (6100)	1,2
Sum areal denne kategori:	**1,2**
TOTALT AREAL	**7,0**

17. Arkitektur og tilpasning

Se punkt 5 i forhold til landskap og tilpasning, punkt 6 i forhold til estetikk (form, struktur, funksjon, uttrykk).

18. Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form og volum, byggehøyder)

Se punkt 6.

19. Parkering (behov, normer)

Minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet, inkludert garasje. Planen legger ikke opp til at snuplass må etableres på egen grunn. Bruken av kjøreveg som er aktuell å snu via er avgrensa til to husstander og en ser

derfor ikke behov for å legge krav om snuplass på egen tomt inn i bestemmelsene. Dette vil gjøre planen mer fleksibel med tanke på å finne gode løsninger for adkomst på egen eiendom.

20. Universell utforming
I søknadspliktig tiltak må det redegjøres for livsløpsstandard i henhold til plan- og bygningsloven.

21. Detaljeringsgrad i planen (skille mellom offentlige, felles og private arealer)
Vegarealene i planen er felles (f_SKV, f_GT og f_SGG).

22. Energiforsyning (høyspent, gassledninger)
Det er hengekabel med 230 V som i dag går over aktuelle tomter. En forutsetter at eksisterende nettanlegg blir hensyntatt ved utbygging innen området og at eventuelle endringer vil avklares ved utbygging. Det skal ligge en jordkabel som går langs planområdet på gnr. 140 bnr. 227, som er kommunal eiendom. Eiendommen holdes utenfor planen sine byggeformål og planen legger ikke opp til graving nærmere enn maks. 12 meter fra inntegnet jordkabel. Når det gjelder behov for kabelpåvisning må dette vurderes ved utbygging av tomten/ved gravemelding. Behov for graving vil ikke bli endelig avklart i reguleringsplanen men ved byggesak.

Trase for gassledning går langs planområdet over 140/227. Påkobling i Skutevikvegen forutsetter kryssing av denne og skal varsles samt godkjennes av ledningseier (Gasnor), visert til kart og notat, vedlegg I. Detter er lagt inn i bestemmelsene.

23. Arealutnyttelse/tetthet (iht. fylkesplan/kommuneplan)
Innen eksisterende byggeområde legger en opp til en utnytting på 40 %. Areal som ligger som byggeområde B i planen er på til sammen 1,1 + 0,8 = 1,9 daa. Dette betyr en utnytting på om lag 1,05 boliger/daa. Det foreligger ingen krav til utnytting for eksisterende byggeområder i kommuneplanen, men en vurderer utnyttingen som god. En vurderer området til ikke å falle inn under retningslinjene for krav om utnytting i regional plan for areal og transport på Haugalandet da området ligger relativt perifert i forhold Avaldsnes som er nærmeste sted med tettstedsstatus.

24. Folkehelseperspektivet (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)
Planområdet ligger inntil utmarks- og sjøareal med gode tur- og fiskemuligheter samt fine naturopplevelser. Det er lite trafikkstøy og annen forurensing i området. Det er kort veg til en større leke- og idrettsplass som er en viktig møteplass for lokalbefolkningen (lek, idrettsarrangementer, St. Hans-feiring mv.). Det er også tilgjengelig akebakke i området som er aktuell på dager med snø. Det er en dessuten en større badeplass i nærheten som driftes av velforeningen i området. Det er kort veg til fiskeplasser fra land og det finnes en småbåthavn i området.

Det er tilgjengelig kollektivtilbud i området i form av buss. En viser ellers til fig. 2 oversiktskart nærområdet.

Avstand til offentlige og private servicetilbud og arbeidsplasser vil kunne fremme bilkjøring. Dette kan ha i seg selv ha negativ helseeffekt. Utbygging finner samtidig sted i et område der det er gode rekreasjons- og turmuligheter.

En kan ikke se andre negative virkninger av planen på folkehelsen.

25. Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)
Viser til avsnitt over (24).

26. Annet (søppelhåndtering, sykkelparkering)
Med bakgrunn i tomtestørrelsene planen legger opp til er det vurdert å være tilstrekkelig areal satt av til sykkelparkering på egen tomt.

Det legges opp til felles håndtering av avfall. Avfallsdunker vil bli midlertidig plassert ved snuplass, lett tilgjengelig for henting i forhold til kommunens rutiner utenfor ISPS område. Det er satt av areal til dette i plankartet (REN1).

27. Konsekvensutredning
Ikke aktuelt utover de konsekvensene planen har som planbeskrivelsene gjør rede for.

28. Krav til planoppstart, varsling og merknader:
Kunngjøring/varsling av oppstart planarbeid ble sent til Karmøynytt og Karmøy kommune sine internettsider 03.07.2018 med frist for merknader 24.07.2018. Varsling ble på samme tidspunkt sent til naboer og øvrige myndigheter oppgitt av kommunen.

For dokumentasjon av varsling av oppstart, se vedlegg D1-D3.

29. Merknader, vedlegg F1-11.
Vedlegg F1 - Fylkesmannen i Rogaland
Vedlegg F2 - Haugaland Kraft
Vedlegg F3 - Karmsund Havn
Vedlegg F4 - Kystverket
Vedlegg F5 - Mattilsynet
Vedlegg F6 - Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen
Vedlegg F7 - Fiskeridirektoratet
Vedlegg F8 - Hege Elisabeth Ekornsæter
Vedlegg F9 - Statens vegvesen
Vedlegg F10 - Fylkesrådmannen, Regionalplanavdelingen
Vedlegg F11 – Stavanger Maritime Museum

Kommentar til vedlegg F1, Fylkesmannen i Rogaland
«Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. (…) Det skal være en streng praksis i forhold for utbygging i strandsonen. I 100-metersbeltet skal det legges til grunna t bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv. (…) For å ivareta friluftsområdet med landskaps- og naturkvaliteter bør byggeområdet avgrenses til det som er godkjent i kommuneplanen som boligområde. Turvegen gjennom boligområdet må sikres juridisk i plan.

(…) Reguleringsplanen må vurderes i forhold til naturmangfoldloven §8-12, og naturverdier må sikres i kyst og strandsone. (…) Nye naust og brygger må derfor planlegges som et fellesanlegg med godkjent arealformål»

Området ligger i nærhet til sjøen, og i kommuneplanen er det åpnet for boligbygging. Framtidig bebyggelse vil ligge innenfor dette området.

Når det gjelder eksiterende turveg gjennom området sikres denne ved at denne legges om. Omlagt tursti er lagt inn i plankartet (f_GT) og det er stilt rekkefølgekrav om at denne opparbeides før ny bolig tas i bruk på gnr. 140 bnr. 272. Turvegen skal tilgjengeliggjøre friluftsområdene på nordsiden av planområdet for allmenheten jf. friluftsloven §1 og §3a

Kommentar til vedlegg F2, Haugaland Kraft
«Sender over et oversiktskart. Skulle kabelpåvisning være nødvendig, gi oss tilbakemelding»

Kartet viser at det er en hengekabel med 230 V som går til de aktuelle tomtene. Det skal ellers ligge en jordkabel som går langs planområdet med en av stand på 12 m på det minste. Disse er vurdert til å være tilstrekkelig for å kunne forsyne planområdet med strøm. Denne befinner seg på gnr. 140 bnr. 227 som er kommunal eiendom. Når det gjelder behov for kabelpåvisning så mener vi dette er noe som må vurderes ved utbygging av tomten/ved gravemelding. Behov for graving vil ikke bli endelig avklart i reguleringsplanen men ved byggesak. Med bakgrunn i naturlig høydeplassering av vegen er behovet for utgraving mindre sannsynlig, viser til vedlegg E2. Vi ser derfor ikke behovet for avklaring rundt dette nå for utarbeiding av reguleringsplanen. Etter avklaring med Haugaland kraft skal det ikke være behov for trafo.

Kommentar til vedlegg F3, Karmsund Havn
«Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farleden. […] Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.»

Det er ingen planlagte aktiviteter i sjø utover det å sikre eksisterende naust. Kvednavika er ikke en farled med mye trafikk, men kan anses som en endevei/blindvei. Planen åpner ikke opp for nye tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser.

Kommentar til vedlegg F4, Kystverket
«Kystverket vil minne om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i farvannet krever tillatelse etter lov om havner og farvann av 17.april 2009 […] Planområdet kommer ikke i konflikt med farleden gjennom Karmsundet eller navigasjonsinstallasjoner i området.»

Viser til kommentar Karmsund Havn.

Kommentar til vedlegg F5, Mattilsynet,
«Mattilsynet ber dere om å ta nødvendige hensyn ved eventuell flytting av jordmasser slik at det ikke spres smitte som kan gi planteskade»

Det er registrert om lag 1,4 daa dyrka jord (innmarksbeite) innen planlagte bygge- og vegformål. En har lagt inn krav i bestemmelsene til at deponeringsplan skal godkjennes av kommunen sin landbruksforvalter.

Kommentar til vedlegg F6, Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen
«Vi var på synfaring den 31.08.18 og det vart i dette området ikkje vurdert å være potensiale for funn av automatisk freda kulturminner. […] Vi vil gjere merksame på at sjølv om det pr. i dag ikkje er kjent automatisk freda kulturminne i området som vert omfatta av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringa av planen straks varslast om til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stansast inntil vedkommande myndigheit har vurder funnet, jfr. Lov om kulturminner §8, 2.ledd.»

Kulturminneinteressene sikres gjennom planbestemmelsene. Det tas med følgende bestemmelse: «Dersom funn av kulturhistorisk betydning dukker opp under gjennomføring av planen skal alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet jfr. lov om kulturminner §8, 2. ledd.»

Kommentar til vedlegg F7, Fiskeridirektoratet,
«Innenfor planområdet er det registrert et område med større tareforekomster. Tareskogen er yngle- og oppvekstområde samt gjemmested og beiteplass for fisk. Bløtdyrene og krepsdyrene i tareskogen er viktige som næringsdyr for fisk, krabbe og hummer. Enkelte fuglearter benytter også tareskogen som matfat. (…)

Plasseringen av brygger og båter over tareskog vil virke negativt da taren er avhengig av lys for vekst og trivsel. Det er også fare for at taren kan påvirkes negativt av båttrafikk, forurensning, anleggsarbeid mv.

[…] I dette tilfellet vil Fiskeridirektoratet region Sør, av hensyn til å ivareta nasjonale interesser, sterkt fraråde at man går videre med planer om brygger o.l. i det aktuelle området.

Dersom man likevel ønsker å gå videre med slike planer forutsetter Fiskeridirektoratet region Sør at kommunen vurderer hvorvidt den vil kunne få vesentlige virkninger for miljø, og om det likevel er nødvendig med konsekvensutredning i planprosessen.»

Planen legger ikke opp til nye tiltak langs eller i sjø og er derfor vurdert til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldet.

Kommentar til vedlegg F8, Hege Elisabeth Ekornsæter,
«Veien er ikke dim. for økt belastning som flere boliger vil bringe med, heller ikke for anleggstrafikk i byggeperioden. […] Det finnes et skjøte med inntegnet vei på ca. 4 m bredde gjennom tomt 140/271 og 140/272»

Det legges opp til to nye boliger innenfor planområdet. Det foreligger avtale om vegrett på adkomstveg over 140/80 for boligtomtene 140/200, 140/271 og 140/272 på Kvednavikvegen, se vedlegg H1. Bruk og vedlikehold av denne skal avtales privat mellom partene.

Adkomstveg er lagt helt fram til naboeiendom i nord 140/80 da det foreligger vegrett for denne gjennom 140/271 og 272, se vedlegg H2. Man finner det hensiktsmessig å sikre adkomst for naboeiendom i nord i fortsettelsen av planlagt adkomstveg for ny bebyggelse framfor å legge denne i egen trasé i samsvar med kartfestet vegrett. Kartfestet vegrett er i strid med kommuneplanen da arealet ligger som friområde. Med ny trasé vil adkomstveg til 140/80 få en mer hensiktsmessig plassering i terrenget uten å kreve større tilpassinger (skjæringer/fyllinger). I tillegg vil adkomsten komme innenfor byggeområdet og trekkes mest mulig vekk fra sjøen da vegen fører fram til friområdet som er innen 100-metersbelte til sjø.

Kommentar til vedlegg F9, Statens vegvesen
«Osnesvegen har kryss mot fv. 840 i dagens snuplassområde. Krysset kan bli endret eller flyttet i forbindelse med eventuell omlegging av snuplassen. Det kan bli aktuelt å vurdere krav til kryssutbedring i foreliggende planarbeid. Statens vegvesen ber om å bli kontaktet vedrørende dette i forbindelse med detaljplanleggingen.»

Fikk tilbakemelding 02.01.2019 om at vegvesenet ikke vil stille krav om kryssutbedring i forbindelse med dette planarbeidet da en legger opp til en plassering av busstopp som ikke vil kreve utbedring av eksisterende kryss.

Kommentar til vedlegg F10, Fylkesrådmannen, Regionalplanavdelingen,
«Fylkesrådmannen er enig i de punktene som er nevnt i referat fra oppstartsmøte med kommunen. Vi vil særlig framheve viktigheten av å ivareta friluftsområdet. […] Bygging i området må holdes innenfor det arealet som er vist som bolig i kommuneplanen. Adkomst til friluftsområdet nord for planområdet må sikres.»

Adkomstvei til friområde er sikret gjennom rekkefølgekrav i bestemmelsene. Ellers legger planen opp til utbygging innen hele området som ligger som byggeområde innen planområdet der det planlegges oppført to helårsboliger. Deler av vegareal vil ligge innenfor friområde og det er lagt inn naustformål i allerede opparbeidede areal lang sjø. En vurderer hensynene som ivaretatt bak bestemmelsene som ivaretatt.

Kommentar til vedlegg F11, Stavanger Maritime Museum
«[…] Vi har vurdert det varsla området til å ikke ha potensiale for funn av hittil ukjente freda kulturminner eller skipsfunn»

Viser til kommentar Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen, vedlegg F6.

30. Illustrasjoner.
Vedlagte illustrasjoner viser planlagte tiltak (vedlegg E1-E6).