

Planbeskrivelse

467-4 OSNES – Endring av veitrase mv. – 140/6 mfl.

Arkivsak:

Arkivkode:

Sakstittel: **467-4 OSNES – Endring av veitrase mv.**



Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Øygarden Eiendom AS	
2	Karmøy kommune	Mindre rettelser før vedtak

Innhold

1. Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2. Planprosessen	3
3. Planstatus:	4
3.1. Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner .	4
3.2. Reguleringsplaner	5
4. Dagens situasjon	6
4.1. Planområdets beliggenhet	6
4.2. Eksisterende forhold	6
5. Planforslaget	9
5.1. Overordnet ide.....	9
5.2. Arealbruk	10
5.3. Samferdselsanlegg	11
5.4. Teknisk infrastruktur	13
5.5. Sol/skygge	14
5.6. Universell utforming	15
5.7. Sosial infrastruktur	15
5.8. Grønnstruktur	15
5.9. Barn og unges interesser	15
5.10. Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	15
5.11. Miljøkonsekvenser	16
5.12. Naturmangfold.....	16
5.13. Kulturminner	17
5.14. Folkehelse	17
Vedlegg	17

1. Bakgrunn for planarbeidet

Planforslaget er fremmet som forenklet planprosess etter PBL § 12 – 14.

Bjørn Håkon Boltfjord er eier av Gnr. 140 Bnr.6.

Øygarden Eiendom AS utarbeider planforslaget.

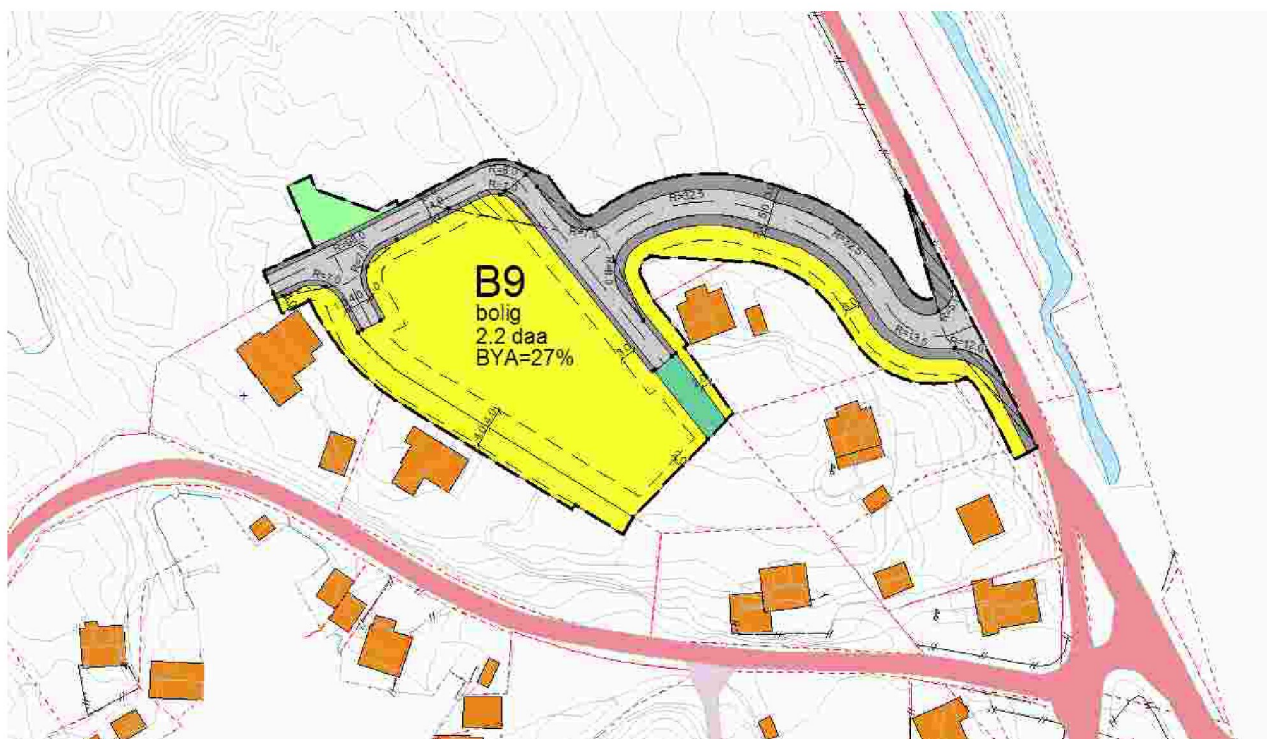
Planarbeidet skal legge til rette for bygging av 4 boliger på den delen av nåværende reguleringsplans felt B2, som eies av Gnr.140 Bnr.6. For å få en hensiktsmessig utnyttelse av tomten flyttes tilkomstvei østover, slik at den blir liggende bak bebyggelsen. Tilkomstvei til kommunaltekniske anlegg blir ivaretatt ved å legge ny veg mot nord over tomten. Denne vegen legges delvis inn på regulert område for ikke å bruke mer av friområde enn i dagens plan.

Planarbeidet anses ikke å trenge konsekvensutredning.

2. Planprosessen

Øygarden Eiendom AS utarbeider planforslaget samt varsler berørte grunneiere/naboer om oppstart av planarbeidet. Offentlige myndigheter blir også skriftlig varslet samt annonsert i en papiravis og på www.karmoy.kommune.no, jfr. krav i PBL til digital kunngjøring. Innkomne merknader og uttalelser som blir mottatt i forbindelse med oppstart av planarbeidet blir vurdert og i størst mulig grad hensyntatt. Frist for innspill blir satt til 20.04.2021

Endring av veitrase og utbyggingsvolum tilsier forenklet planprosess, da endringen kun endrer veiføring på regulert vei, og dagens regulerte utbyggingsvolum ikke økes. I kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet avsatt til «Friområde», i motstrid med den eldre reguleringsplanen. Kommunen mener dette skyldes en feil ved revidering av kommuneplanens arealdel, da det ble gjort et generelt arbeid med å samkjøre eiendomsgrenser med formålsgrenser, uten at det alltid ble tatt hensyn til gjeldende reguleringsplaner. Siden området er avsatt til annet formål i kommuneplanen, har kommunen bestemt at reguleringsplanendringen må vedtas av Hovedutvalg teknisk og miljø (HTM), men basert på en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Planområdets avgrensing vises iht. kartutsnitt fig.1.



Figur 1 varslet planområde ved oppstart

3. Planstatus:

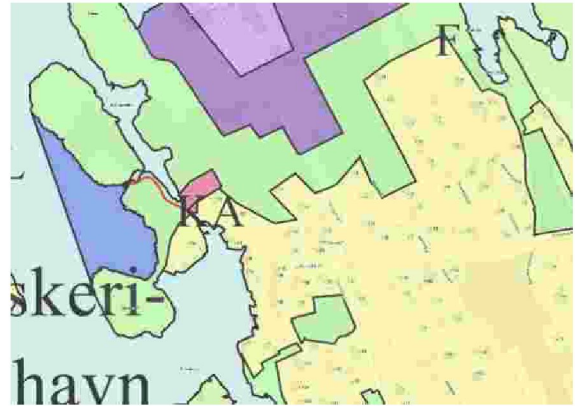
3.1. Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner

Formålet i kommuneplanens arealdel (KPA) er friområde, en endring fra boligformål i forrige plan. Samtidig er arealet avsatt til bolig og lek i gjeldende reguleringsplan. Det ble gjort en del rettelser mellom formål og eiendomsgrenser i forbindelse med forrige kommuneplanrevisjon, men det kjennes ikke til at det var noe beslutningsgrunnlag for å endre KPA-formål fra bolig til friområde her.

Kommuneplan 2008-2019



Kommuneplan 2014-2023



Figur 2 planområdet i kommuneplanen.

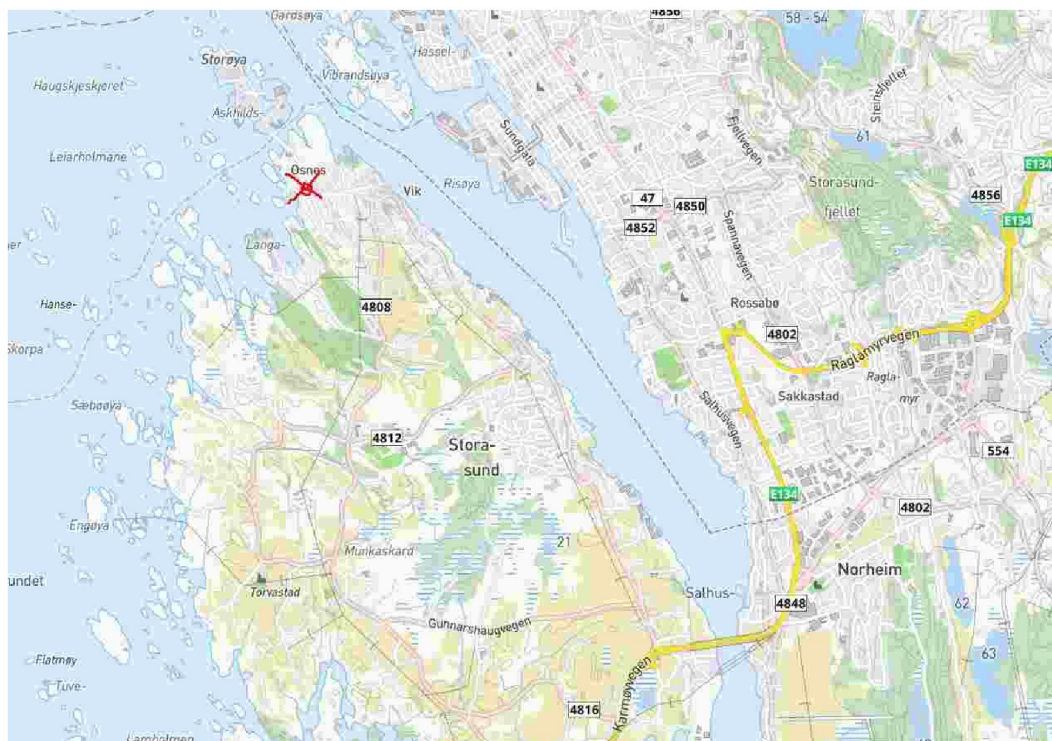
3.2. Reguleringsplaner

Området er i dag en del av Reguleringsplan 467 OSNES godkjent 27.03.2001

4. Dagens situasjon

4.1. Planområdets beliggenhet

Området ligger på Gnr.140 Bnr.6, Osnes, Torvastad, på et høyledrag med utsikt i flere retninger, bl.a. skjærgård mot vest. Planområdet vil få atkomst fra Storøyvegen i øst. Planområdet med veganlegg er ca. 4,3 daa. Ca. 2,2 daa. av dette er avsatt til boligformål.



Figur 3 Planområdets beliggenhet på Karmøy. Merket med rødt kryss.

4.2. Eksisterende forhold

Topografi

Boligdelen av planområdet ligger på kote 11 til 13 og vil ved utbygging bli planert til kote 11. Terrenget mot nord/vest der tilførselsvegen kommer skråner ned til Storøyvegen som her ligger på kote 1,5.

Eksisterende bolig mot sørvest ligger på omlagt kote 9, er bygget i 3 etasjer med mønehøyde kote 18.

Vegetasjon

Området består av mindre fjellknauser med skrinn vegetasjon.

Sol- og skyggeforhold

Høyden har naturlige gode solforhold. Bebyggelsen mot sør/vest skaper noe skyggeforhold innenfor planområdet.

Grunnforhold (stabilitet, ledninger, ev. rasfare, forurensing i grunn)

Grunnen i utbyggingsområdet er berggrunn. Det er ingen rasfare i området. Det er ikke tidligere virksomhet knyttet til planområdet, og det er derfor ikke mistanke om forurensing i grunn.

Annen forurensing (lyd, luft)

Planens byggeområder ligger utenfor støyprognosekart for 2025. Det er ellers ikke bedrifter eller annen aktivitet i området som innebærer fare for lyd-, luft- eller støyforurensing.

Bebyggelse og grunneier forhold

Bebyggelsen rundt planområdet består i hovedsak av eneboliger. Bebyggelsen er spredt. Det er en blanding av eldre og nyere bygninger i området rundt planområdet. Bebyggelse har en blanding av saltak, pulttak og flate tak.

Tilliggende planområdet (naboer):

Gnr	Bnr	Eierforhold
140	8	Privat (nabo)
140	91	Privat (nabo)
140	90	Privat (nabo)
140	89	Privat (nabo)
140	83	Privat (nabo)
140	267	Privat (nabo)
140	256	Privat (nabo)
140	79	Privat (nabo)
140	208	Privat (nabo)
139	2,8,10	Privat (nabo)

Sosial infrastruktur

Beboerne sokner til Torvastad skole beliggende 2,6 km fra stedet. Elevene vil da følge Osnesvegen til Torvastadvegen så mot Bø her på opparbeidd fortau for hele strekningen.

Til nærmeste barnehage (Espira Litlasund barnehage) er det ca. 1 km. langs Osnesvegen, Storasundvegen (sørgående retning). Det er ikke fortau på deler av strekningen.

Til nærmeste nærbutikk er det ca 3 km, i sørgående retning langs Osnesvegen, Storasundvegen. Store deler av strekningen mangler fortau/løsning for gående/syklende.

På Storesund/Bjørgene er det opparbeidd mange fine turløyper. Videre er det 2,3 km til Torvastad golfbane og 3,2 km til Torvastad idrettslag (hall + baner)

Vest for område ved sjøen (nordspissen av Karmøy) er det mange fine fiskeplasser.

Planområdet grenser til allerede opparbeidet lekeplass.

Teknisk infrastruktur

Planområdet er ikke tidligere utbygd. Alle tekniske anlegg må opparbeides nytt og tilkobles offentlige nett.

Kollektivtilbud

Det er cirka 600 meter til nærmeste holdeplass. Det er 6 avganger daglig i sørgående retning (mot Haugesund). For de som skal sørover på Karmøy må de bytte buss på Bø.

Avstand til sentrum

Nærmeste sentrum er på Norheim, som er cirka 7 km fra planområdet.

Kjøreatkomst

Planområdet får ny adkomst fra Storøyvegen.



5.2. Arealbruk

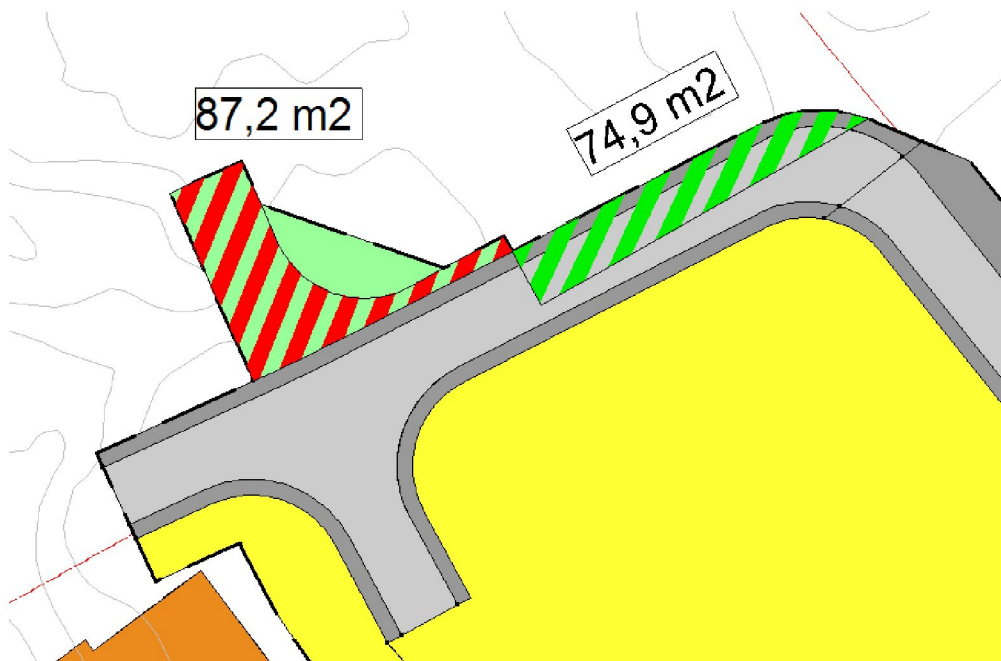
Planområdet dekker et areal på ca. 5 dekar. Fig. 5 viser fordelingen av areal på de ulike formålene.

<i>Benevnelse</i>	<i>Full navnsetting</i>	<i>Areal da</i>
BF	Bolig – frittliggende	3,0692
LEK	Lekeplass	0,0879
KV	Kjøreveg	0,9823
AVT	Annen veggrunn tekniske anlegg	0,7394
FRI	Friområde	0,1187
	Sum	4,9975

Figur 5

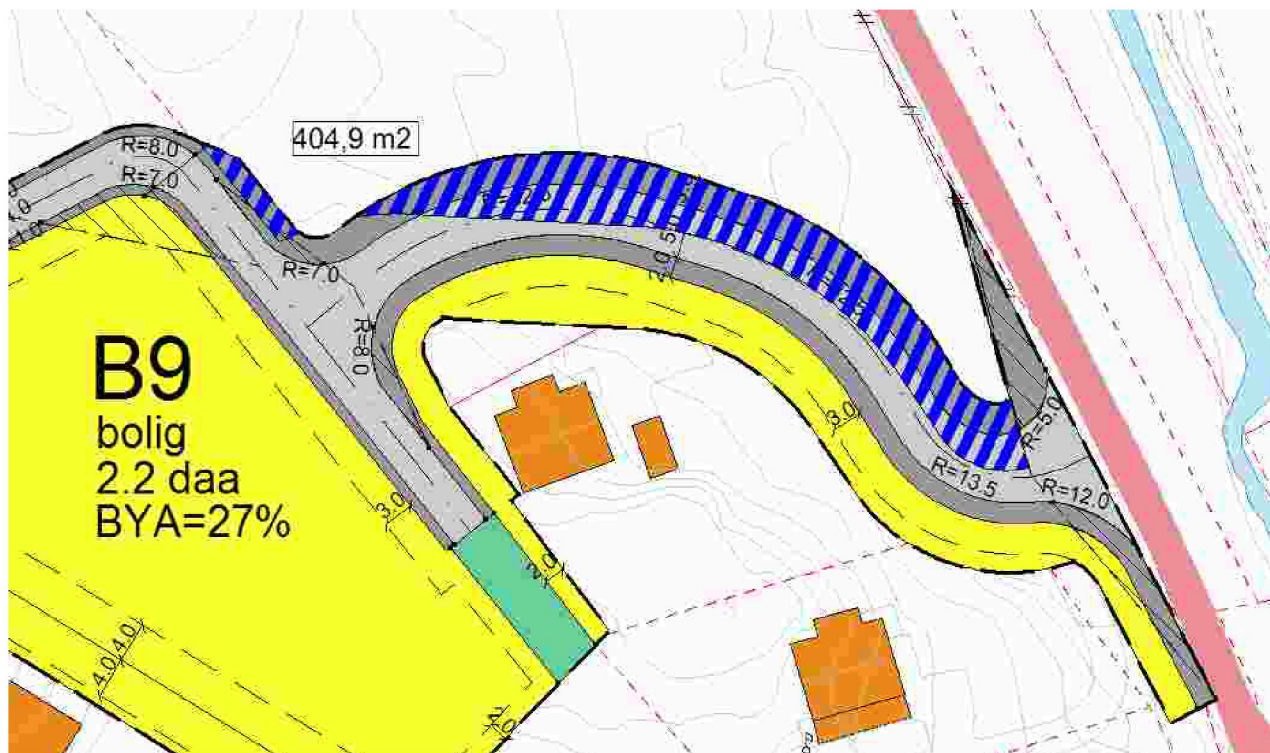
Det planlegges for 4 nye enheter. Utnyttelsesgraden videreføres fra eksisterende plan med BYA=27%.

Som følge av planendringen vil areal regulert til friområde øke med 12,3 m² i forhold til eksisterende plan.



Figur 6: Areal friområde

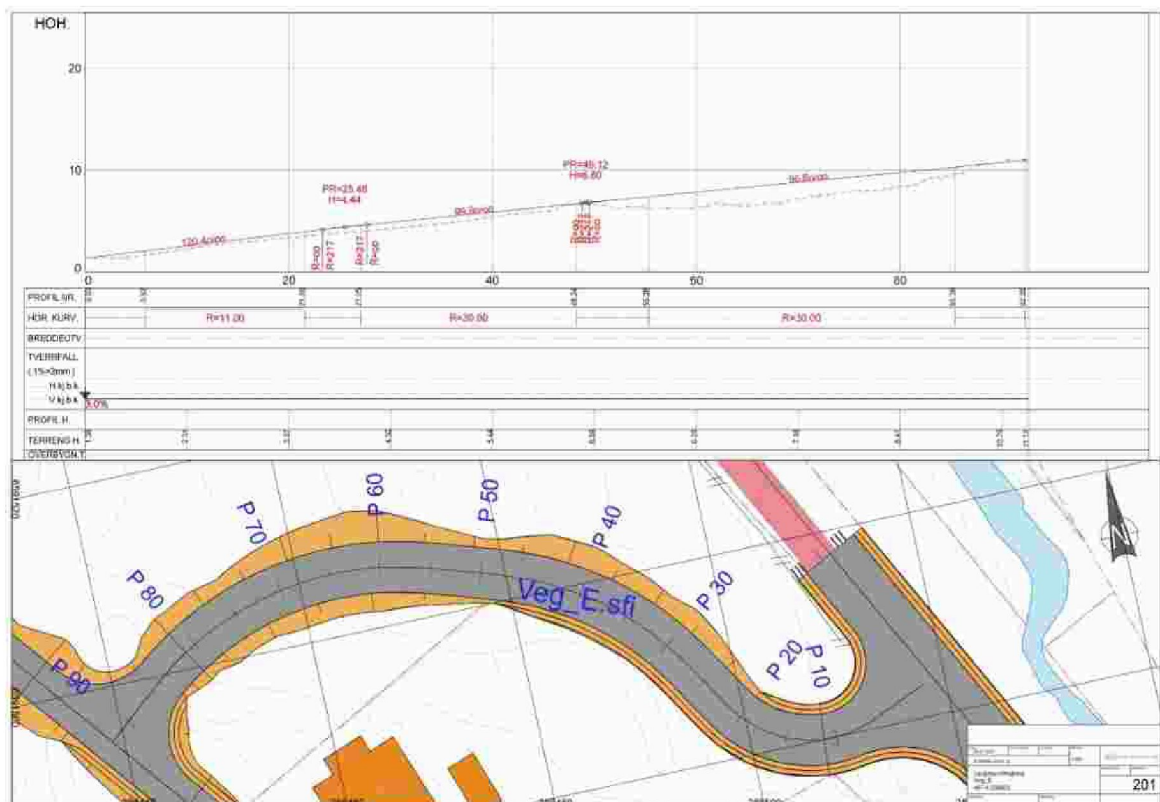
Planendringen innebærer en økning av plan 467 sitt totale areal, da ny adkomstvei (KV1) nå delvis reguleres inn i uregulert område. Denne økningen på 405 m² er nødvendig for at vegen skal kunne anlegges etter gjeldende standard i det terrenget området består av. Eiendommene som blir berørt av dette er Gnr.140 Bnr.8 og Gnr.140 Bnr.91



Figur 6: Økning areal plan 467

5.3. Samferdselsanlegg

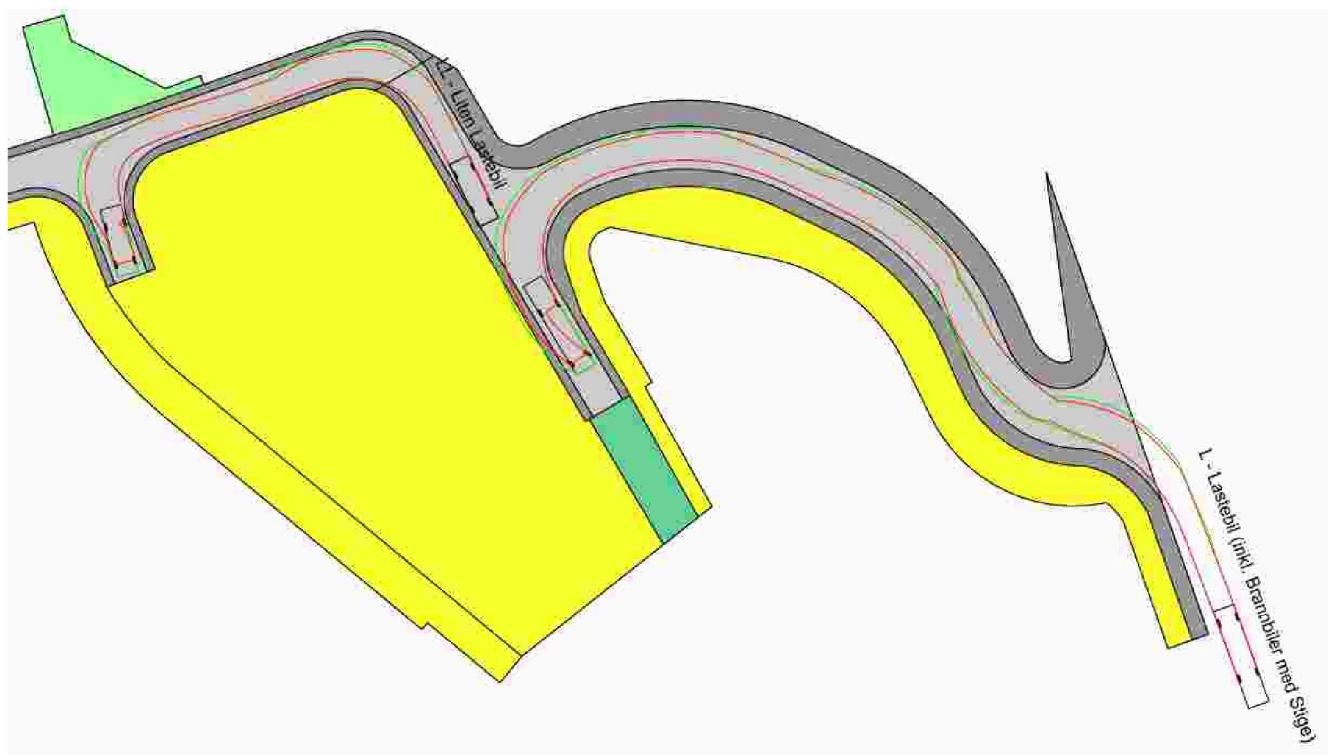
Det er innenfor planområdet som endres prosjektert ca. 190 meter offentlig vei med avkjørsel til Storøyvegen i øst. 137 meter av disse skal opparbeides før bebyggelsen tas i bruk (KV1). Resterende vei frem til fremtidige kommunalteknisk anlegg (KV2) kan opparbeides når/hvis dette anlegget blir realisert.



Figur 7: Lengdeprofil av KV.

Kjøreveg anlegges som adkomstvei A i henhold til Kommunal norm, med 5 (KV1) og 4 (KV2) meters bredde samt skulder og sideareal på hver side. KV1 vil stedvis få stigning på ca 12 %. På grunn av terrenget får en ikke redusert dette stigningsforholdet ytterligere. Dette er innenfor bestemmelsene i Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg, kapittel II, punkt 3.

Veien er fremkommelig for utrykningskjøretøy, lastebiler inkludert brannbiler med stige (Figur8). Skråninger sikres i henhold til krav.



Figur 8: Sporingskurve lastebil, brannbil med stige og liten lastebil.

Parkering:

I henhold til Karmøy kommunes bestemmelser for arealdelen til kommuneplanen, skal eneboliger ha 2 parkeringsplasser per enhet.

5.4. Teknisk infrastruktur



Figur 9: Skisse teknisk plan.

Vann- og avløp vil knyttes til kommunale ledninger i Osnaveien. Det antas at avløpet fra ny bebyggelse må føres via slamavskiller enten for hver bolig eller felles for alle boligene.

Overvann/flomvei:

Overvann blir ført mot terreng med fall mot sjø. For ikke å føre flomvann ut i offentlig vei må en dimensjonere rør for 200 års nedbør.

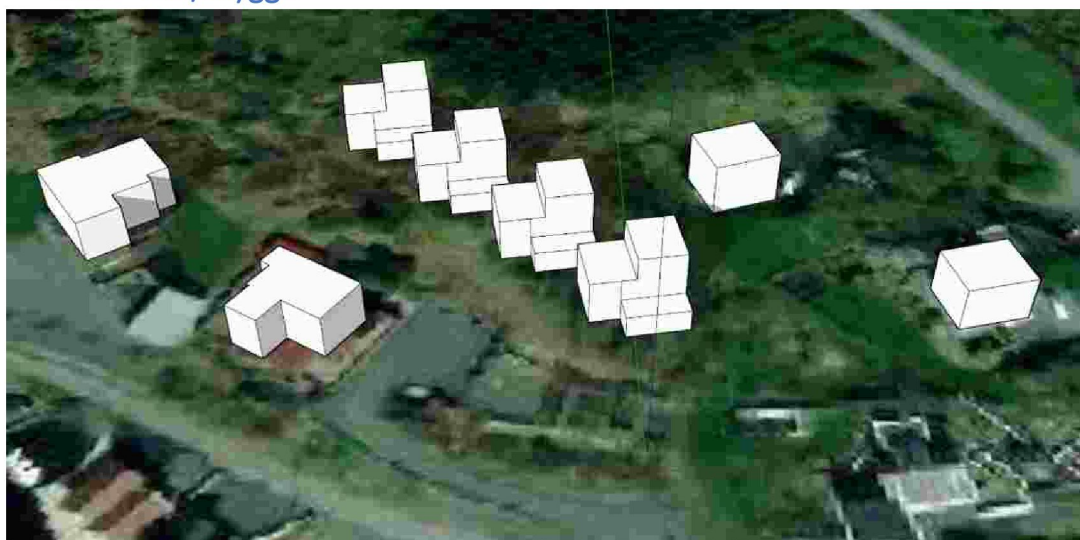
Vannledning/brannvann:

Ny vannledning frem til byggeområdet dekker også behov for brannvann.

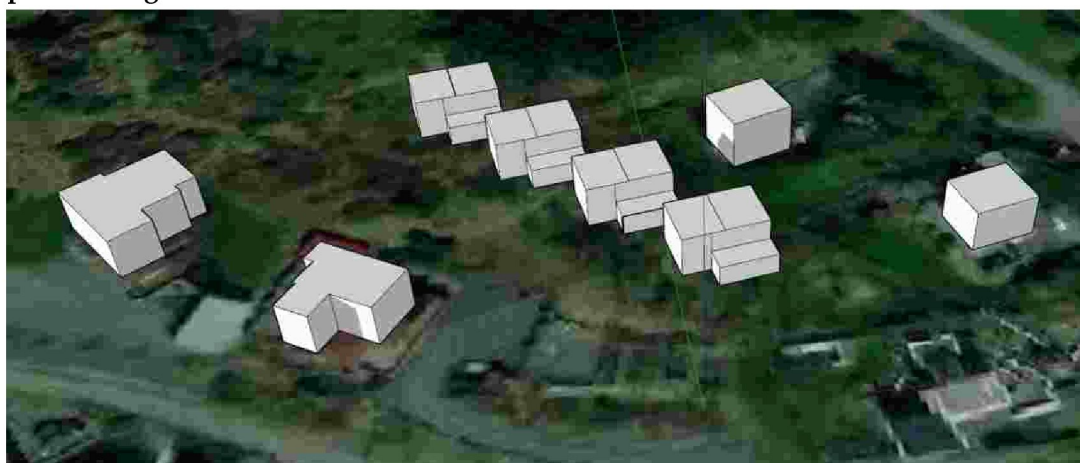
Avfallshåndtering:

Det skal benyttes felles plassering av renovasjon for boligene innenfor planområdet. Renovasjonspunktet anlegges slik at renovasjonsbil lett kan komme til.

5.5. Sol/skygge



Figur 10: Sol/skyggediagram 21sept. Kl 15.00 UTC+2 Bebyggelse etter ny planendring.



Figur 11: Sol/skyggediagram 21sept. Kl 15.00 UTC+2 Bebyggelse etter gjeldende plan.

Planendringen innebærer høyere tillatt byggehøyde enn i gjeldende plan, samtidig som byggegrense mot berørte tomter i nordøst (gnr.140/90 og 91) får 8-9 meter avstand til nye bygg, mot 4 meter i dagens plan. Figur 10 og 11 viser at en økning av byggeavstand på 5 meter gir bedre solforhold for eiendommen 140/9 selv om byggehøyden økes. For eiendommen 140/91 er det ingen sol/skygge problematikk.(se figur 10 og 11.) Reviderte sol- og skyggediagram ligger vedlagt, som viser sol- og skyggeforhold kl. 9, 12, 15 og 18 på høstjevndøgn.

5.6. Universell utforming

Planbestemmelsene stiller krav om utomhusplan i byggesak som skal vise hvordan universell utforming ivaretas.

5.7. Sosial infrastruktur

Gjennomsnittlig består en husholdning av 2,16 personer. 4 boenheter utgjør ikke nok personer til å gjøre en forskjell for den sosiale infrastrukturen.

5.8. Grønnstruktur

Eneboligene skal kunne opparbeide egen hage. Det er satt byggegrense slik at hageareal sikres til boliger. Hage og uteareal legges mot sør-vest slik at solinnstrålingen blir best mulig.

5.9. Barn og unges interesser

Lekeplass er allerede opparbeidet inntil planområdet. Dette området vil ha samme størrelse og kvalitet etter planendringen. Det er ellers også større friområder i nærheten.

5.10. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Hovedfunn fra ROS-analyse-dokumentet (oppsummering).

Vurderinger med avbøtende tiltak

Punkt 8. Nedbør/ Punkt 9. Overvann.

Overvann kan undergrave fundamenter, trenge inn i tilliggende kjellere og spre forurensing. Det er ikke kjent at det er fare for det i dette området. Det kan allikevel forekomme ekstrem nedbør.

Avbøtende tiltak:

Det utarbeides teknisk plan der håndtering av overvann inngår.

Punkt 53. Ulykke i av-/påkjørslar.

Det hender det skjer påkjørsler når bilister skal ut av sin oppkjørsel.

Avbøtende tiltak:

Alle siktlinjer må opprettholdes og hekker og annen beplanting vedlikeholdes. God belysning er viktig for å forhindre ulykker.

Punkt 54. Ulykke med gående/syklende.

I gater med blandet trafikk kan ulykker med gående/syklende og bilister forekomme, eller mellom gående og syklistar. Dette kan føre til personskader med varierende alvorlighetsgrad og mindre skader på kjøretøy. Spesielt Storøyvegen er en strekning som er utsatt. Denne vegen har en del tungtrafikk til Storøy industriområde. Vegen er smal men forholdsvis oversiktlig på stedet slik at sjåførar lett vil se myke trafikantar i vegbanen. På sikt ved oppgradering av Storøyvegen bør trafikken separeres med fortau. Det er et større vegprosjekt som faller utenfor denne planendringen.

Konklusjon

Det er identifisert 4 punkter for risiko og sårbarhet. Det kan gjøres diverse tiltak for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå for disse punktene.

5.11. Miljøkonsekvenser

Samlet belastning på flora og fauna i området vurderes til å være liten.

Det kjennes ikke til artar eller miljø som gjør det nødvendig med særlege tiltak.

5.12. Naturmangfold

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Innenfor planområdet: Det er ikke observert viktige naturtyper innenfor planområdet.

Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det ikke er observert viktige naturtyper innenfor planområdet.

§9 Føre-var prinsippet

Ærfuglens aktivitet er knyttet til sjøen, og det er ikke registrert hekkende ærfugl i planområdet. Observasjonen av klengelerkespore ble gjort i 1895. Det er stor usikkerhet knyttet til stedslokasjonen (radius på 2500 meter) og det er ikke gjort senere observasjoner i området. Gulspurv foretrekker åpent terreng med buskar eller nær dyrket mark. Det er

ikke karakteristisk for planområdet. Det er vurdert at det ikke er behov for å ta spesielle hensyn til naturmangfoldet.

§10 Samlet belastning

Samlet belastning på artene i området vurderes til å være svært liten.

§11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke funnet arter eller miljø som gjør det nødvendig med særlige tiltak.

5.13. Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner i området slik det ligger.

5.14. Folkehelse

Ifølge ATP Haugalandet fremmer avstander over 2 km bilkjøring, mens avstander under 1 km fremmer gange og sykkel som fremkomstmiddel. Planforslaget er over 2 km fra sentrum, skole og nærbutikk. Barnehage er ca. 1km fra planområdet.

Området har derimot kvaliteter som friområder og andre grøntområder i nærheten, som fiskeplasser og golfanlegg.

Lekeplassen er opparbeidet. Det er ikke langt til kollektivholdeplasser, men avgangen fra disse er begrenset i løpet av en dag. Effektiv bruk av kollektivtilbudet i området krever planlegging.

Vedlegg

1. ROS-analyse for plan 467-4
2. Sol- og skyggediagram (21. september kl. 9, 12, 15 og 18)