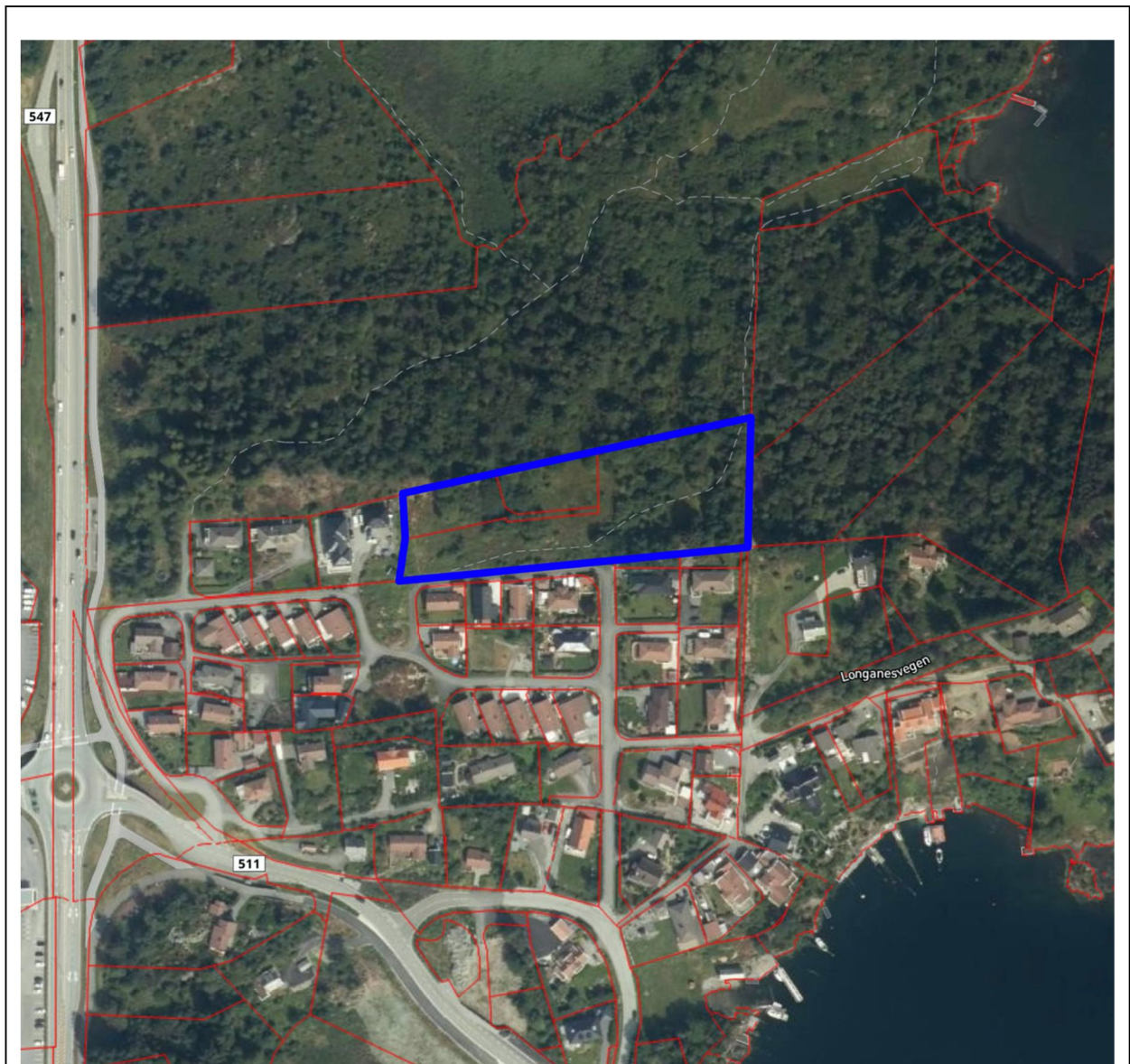


Karmøy kommune

Planbeskrivelse

Plan 3049 – Bygnes Hageby - gnr. 102/26 mfl.



Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	4
Forslagsstiller	4
På vegne av	4
Planinitiativ	4
Hjemmelshavere internt i planområdet	4
Hjemmelshavere utenfor planområdet som påvirkes av planarbeidet	5
Vurdering KU	5
Kapittel 2: Planprosessen	6
Oppstartsmøte	6
Varsling	6
Merknader som kom inn ved varsel om oppstart	6
Merknader som kom inn ved offentlig ettersyn	7
Merknader som kom inn ved begrenset høring etter offentlig ettersyn	7
Kapittel 3: Planstatus	8
Fylkeskommunale planer	8
Kommunedelplan for Kopervik	8
Gjeldende reguleringsplan	8
Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2018 – 2021	8
Kommunedelplan for klima og energi 2017 – 2020	9
Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021	9
Tilgrensende planer er	9
Pågående planarbeid	9
Kapittel 4: Dagens situasjon	10
Planområdets beliggenhet	10
Adkomsten	10
Eksisterende bebyggelse i og rundt området	10
Tilgang til grøntstruktur (utenfor planens avgrensning)	11
Topografi, grunnforhold, vegetasjon, naturmangfold	12
Solforhold	15
Kulturminner	15
Grunnforurensning	15
Teknisk infrastruktur	15
Sosial infrastruktur	19
Barn- og unge	19
Støy	19
Kapittel 5: Planforslaget	20
Overordnet ide	20
Arealbruk	20
Bebyggelse og anlegg	21
Eiendomsforhold	27
Samferdselsanlegg	28
Teknisk infrastruktur	30
Hensynssoner	31
Universell utforming	31
Barn og unges interesser	31

Risiko- og sårbarhetsanalyse	32
Miljøkonsekvenser	32
Naturmangfold (ref. Naturmangfoldloven kapittel II. §§ 8 – 12)	33
Kulturminner	33
Kriminalitetsforebygging	33
Folkehelse	33
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	34
Kapittel 7: Vedlegg	35

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Ark. BHB AS	Innsendt 21.04.21
2	Ark. BHB AS	Innsendt 16.06.21
3	Karmøy kommune	Mindre rettelser før førstegangsbehandling. Oppsummering av merknader med forslagsstillers vurdering er flyttet fra kapittel 2 til eget dokument («Merknadsvurdering»).
		Oppdatert plankart side 20.
4	Ark. BHB AS	Innsendt 10.11.21. Rettelser på grunn av endringer som er utført etter innkomne merknader ved offentlig ettersyn.
5	Karmøy kommune: aaho	Lay-outmessige korrigeringer før planvedtak. Endring av kapittel 2 (Planprosess), der merknadsvurdering er flyttet ut i eget dokument.
6	Karmøy kommune	Godkjent i Karmøy kommunestyre 7.2.2022

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

Forslagsstiller Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS
PB 29 Sentrum
5501 Haugesund
Kontakt: Mona Fågelklo, tlf. 41 36 70 96, mail: m.fagelklo@abh.no

På vegne av Odd Hansen Prosjekt AS
Sundvegen 20
4250 Kopervik

Planinitiativ

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen 119/589 mfl. for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Hjemmelshavere internt i planområdet

Eiendom	Hjemmelshaver
102/26	Utvik John Kåre Utvik Kirsten Utvik Odd Arne
102/27	Bentsen Anders Fjelland
102/59	Odd Hansen Prosjekt AS

Odd Hansen Prosjekt AS innehar opsjon på utvikling av eiendommene 102/26 og 102/27.

Hjemmelshavere utenfor planområdet som påvirkes av planarbeidet

Eiendom	Hjemmelshaver	Påvirkning
102/3	Bygnes Einar Bygnes Kjell Reidar Bygnes Kåre	Eksisterende overvannstrase som ligger på eiendommen, må re-etableres. OHP har inngått avtale med hjemmelshaver.
102/60	Wathne Per Magne Olsen Karin Helene	Fortau langs eiendommen må utvides til regulert bredde. OHP har inngått avtale med hjemmelshaver.
66/533	Karmøy kommune	Fortau langs/i eiendommen må utvides til regulert bredde.

Vurdering KU

Planinitiativet er i tråd med kommuneplanen som viser bolig for området. Kommunen har vurdert at det ikke antas å være behov for konsekvensutredning.

Kapittel 2: Planprosessen

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune den 23.03.2020, jf. vedlegg *Oppstartsmøtereferat-Planinitiativ*.

Varsling

Planen ble varslet den 01.09.2020, med frist for innspill 15.10.2020.



For å sikre at en har anledning å gjøre tiltak som er påkrevd for planens gjennomføring har det vært behov for inngåelse av privatrettslige avtaler med hjemmelshavere av eiendommer utenfor planområdet. Utbygger Odd Hansen Prosjekt AS har hatt direkte dialog med disse.

Merknader som kom inn ved varsel om oppstart

I forbindelse med varsel av oppstart kom det 3 merknader fra offentlige instanser og 2 merknader fra private.

Offentlige instanser:

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen | 10.09.20 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 01.09.20 |
| 3. Statens vegvesen | 07.10.20 |

Privat merknader:

- | | |
|--|----------|
| 1. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47 | 04.10.20 |
| 2. Atle Storesund, gnr. 102/52 | 13.10.20 |

Oppsummering og vurdering av merknadene ligger som eget dokument («Merknadsvurdering») knyttet til saken. Merknadene ligger også vedlagt i sin helhet.

Merknader som kom inn ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble politisk førstegangsbehandlet i HTM-møte 24.08.21 (HTM-sak 094/21) og lagt ut til offentlig ettersyn 10.09.21 – 22.10.21. I forbindelse med offentlig ettersyn kom det 4 merknader fra offentlige instanser og 2 merknader fra private.

Offentlige instanser:

- | | |
|--|----------|
| 1. Rogaland fylkeskommune – regionalplanavdelingen | 30.09.21 |
| 2. Statsforvalteren i Rogaland | 04.10.21 |
| 3. Statens vegvesen | 18.10.21 |
| 4. Direktoratet for mineralforvaltning | 24.09.21 |

Privat merknader:

- | | |
|--|----------|
| 1. Atle Storesund, gnr. 102/52 | 18.10.21 |
| 2. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47 | 15.10.21 |

Oppsummering og vurdering av merknadene ligger som eget dokument («Merknadsvurdering») knyttet til saken. Merknadene ligger også vedlagt i sin helhet.

Merknader som kom inn ved begrenset høring etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn ble det foreslått endringer i plankartet i forbindelse med privatrettslige rettigheter i øst. Endringsforslaget ble sendt berørte eiendommer på begrenset høring i tidsrommet 24.11.21 – 10.12.21. I forbindelse med begrenset høring kom det 1 merknad fra private.

Privat merknader:

- | | |
|--|----------|
| 1. Agnes Bygnes Nygaard på vegne av gnr. 102 bnr. 20, 46 og 47 | 10.12.21 |
|--|----------|

Oppsummering og vurdering av merknadene ligger som eget dokument («Merknadsvurdering») knyttet til saken. Merknadene ligger også vedlagt i sin helhet.

Kapittel 3: Planstatus

Fylkeskommunale planer

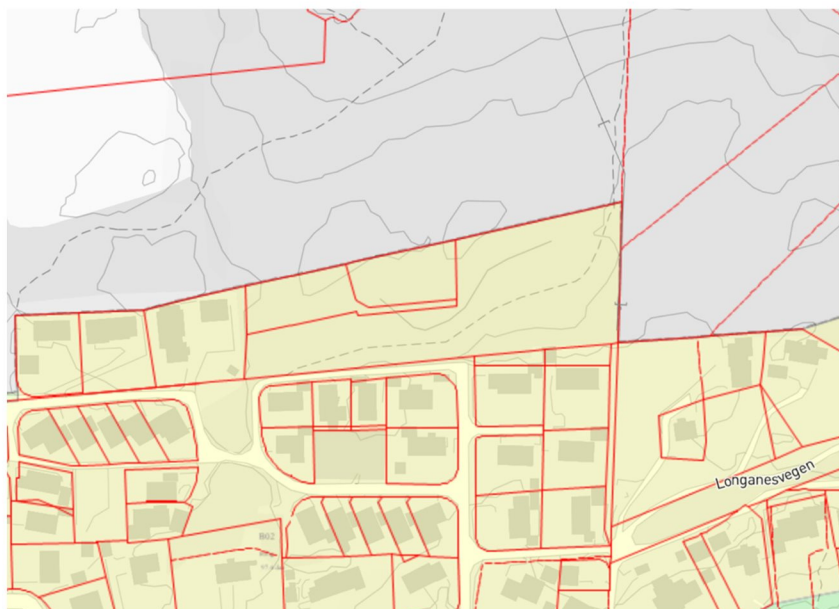
ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet har norm på 2,5 boliger/daa i avstand >750 m fra regiondelssenteret Kopervik.

Kommentar: Dette er i tråd med planinitiativet som har en tetthet på 3,0 boliger/daa.

Kommunedelplan for Kopervik

I Kommunedelplan for Kopervik plan 673 er området vist som boligformål.

Kommentar: Dette er i tråd med planinitiativet.



Bilde: Utsnitt av kommunedelplanen. Kilde: Fonnakart

Gjeldende reguleringsplan

Området er uregulert. Kommunedelplan for Kopervik er gjeldende.

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: Planområdet ligger inntil stort friområde som strekker seg ned til sjøen ved Bygnesvågen, og inntil store frilufts-/utfartsområder i tilknytting Fotvatnet. Dette gjør det mulig for beboere i planområdet å drive med fysisk aktivitet/rekreasjon i eget nærområde.

Kommunedelplan for klima og energi 2017 – 2020

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

Kommentar: Alle disse faktorer ivaretas i planinitiativ.

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 planområdets nærområde vha. utvidelse av fortau til regulert bredde, senking av fortauskant i kryss, samt utbedring av belysning i Klossteinvegen.

Tilgrensende planer er

- 313-Bygnes sør vedtatt 21.06.1975.
- 3010-G/s Bygnes-Søylebotn vedtatt 03.07.2013.

Kommunedelplanen for Kopervik gjelder foran disse.

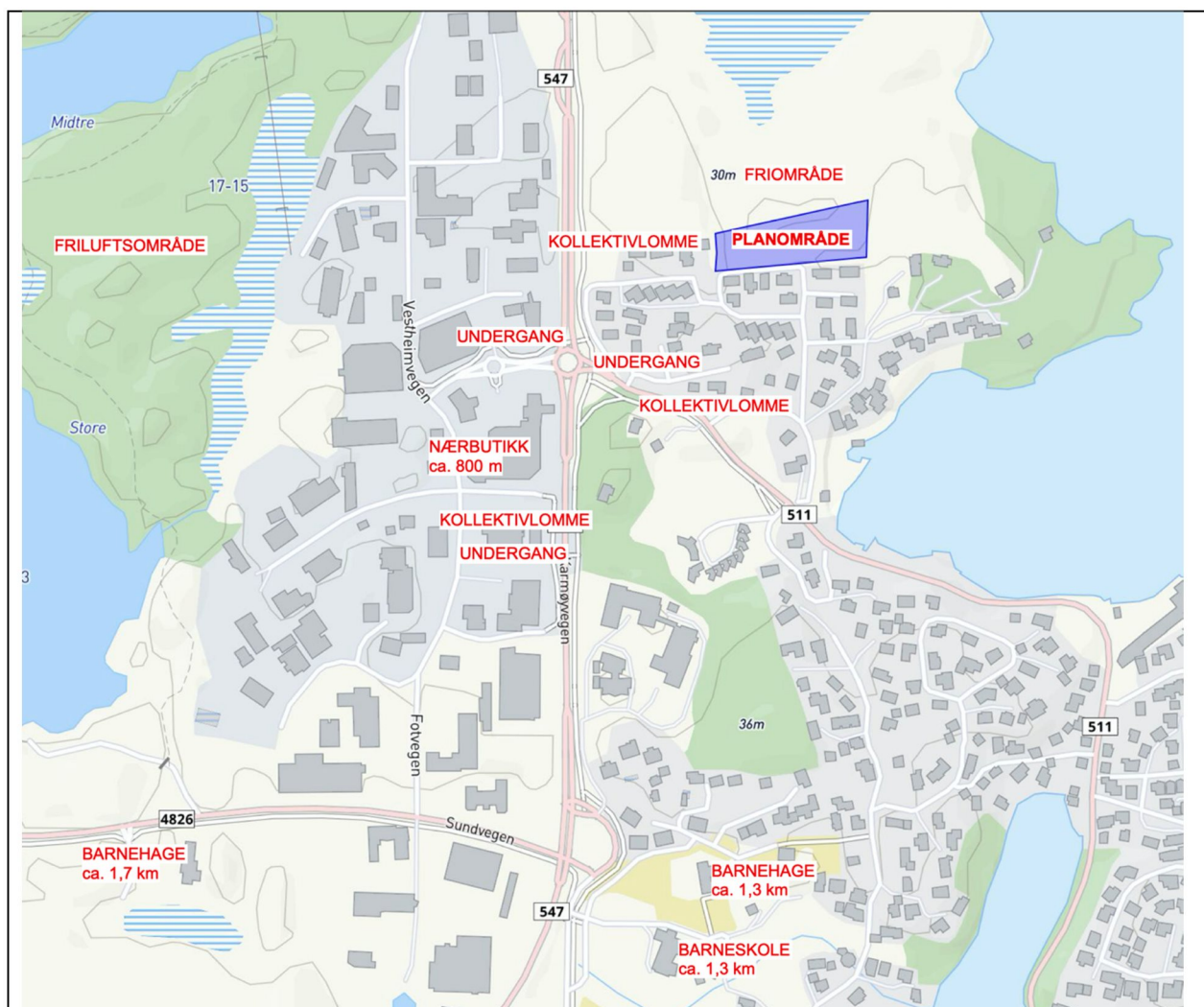
Pågående planarbeid

Det er ikke pågående planarbeid i nærområdet.

Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger øst på Bygnes, i enden av Klossteinvegen ca. 1,8 km fra Kopervik sentrum.



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

Adkomsten

Klossteinvegen er hovedadkomst til planområdet.

Eksisterende bebyggelse i og rundt området

Planområdet er ubebygget, med unntak av en enkelt oppført lavvo som står i øst på eiendommen gnr. 102 bnr. 26. Hjemmelshaver av eiendommen gnr. 102 bnr. 26 har bekreftet at denne kan fjernes, jf. *Bekreftelse fjerning lavvo* i vedlegg «Naturkartlegging og avklaringer».



Bilde: Lavvo. Kilde: Rådgivende Ing. John Aløseike

Nord og øst for planområdet er det friområder. I sør og vest er det en blanding av frittstående- og kjedede eneboliger.

Tilgang til grøntstruktur (utenfor planens avgrensning)

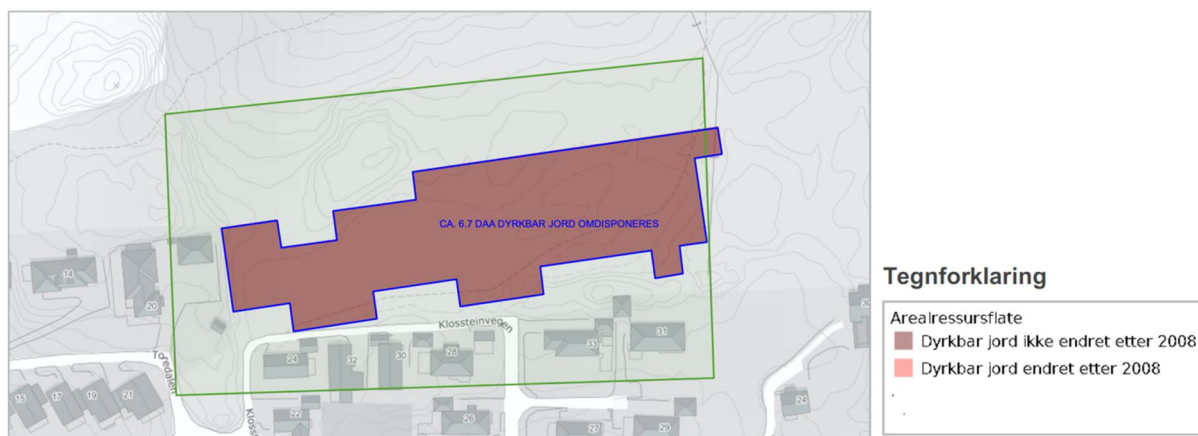
Friluftsområde rundt Fotvatnet innbyr til turer og bading. Nord og øst for planområdet ligger det et LNF/friområde som pr. dd. har tilkomst via et tråkk som krysser planområdet, jf. stiplet linje på bilde «Tråkk» nedenfor. Grøntstrukturen strekker seg ned til Bygnesvågen, til innløpet ved Søylebotnen.



Bilde: Tråkk Kilde: Fonnakart

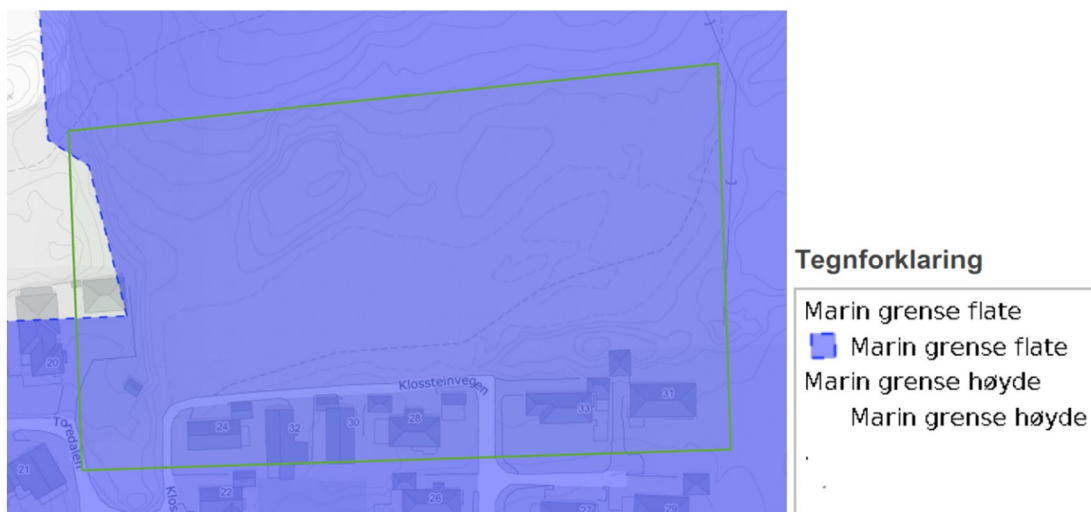
Topografi, grunnforhold, vegetasjon, naturmangfold

Planområdet ligger høyt i terrenget. I planområdets randsone ligger terrenget på kote 20,0 m, men området har en forsenkning ned til kote 19,0 m sentralt. For øvrig ligger det internt i planområdet et tidligere dyrket areal på 6,7 daa som vil bli omdisponert som følge av dette planforslag. Arealet er gjengrodd med blandingsskog og kratt. Markvegetasjonen er i hovedsak gras.

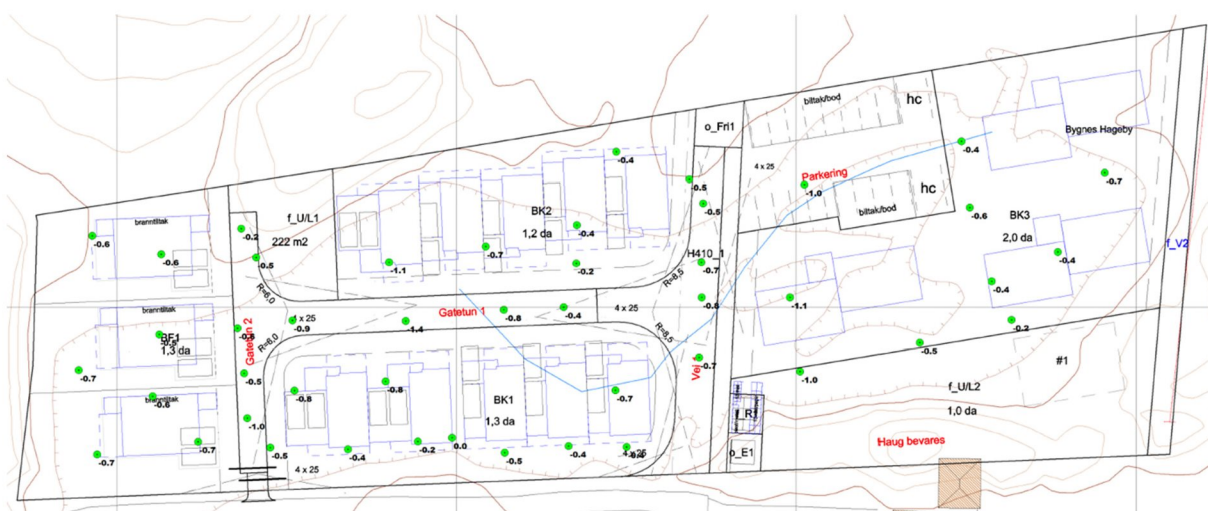


Bilde: Dyrkbar jord. Kilde: Tiltaksanalyse utført av Karmøy kommune

Planområdet ligger under marin grense. Grunnforhold er bonitert av John Alvseike Rådgivende Ingeniørfirma, jf. tegning. Bonitering nr. K177403. Grunn er stabilt fjell med et tynt molddekke (matjordlag), varierende fra 0,2 m til 1,4 m molddybde.

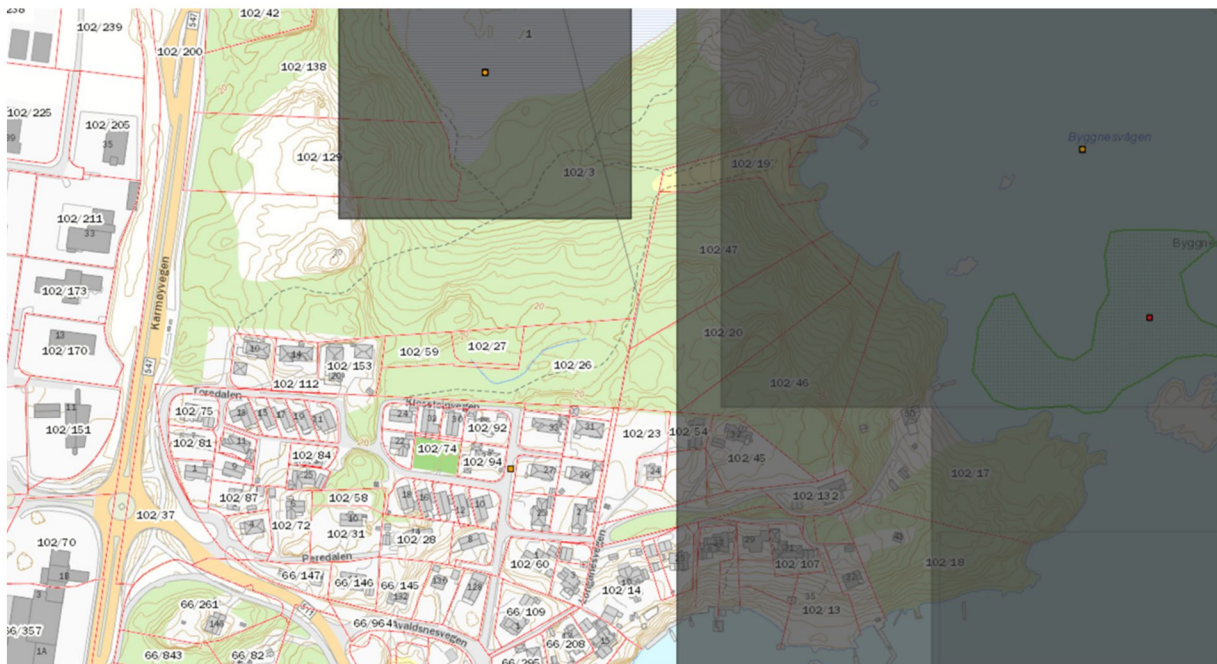


Bilde: Marin grense. Kilde: Tiltaksanalyse utført av Karmøy kommune



Bilde: Boniteringskart. Kilde: John Aløseike Rådgivende Ingeniørfirma

Naturbase er sjekket. Det er registrert et punkt rett sør for planområdet, i Klossteinvegen. Punktet antas å være en feilregistrering, da det er registrert som korallrev. Det er også registrert korallrev og ålegras i Bygnesvågen som ligger 200 – 300 m øst for planområdet.



Bilde: Forekomst naturmangfold. Kilde: Naturbase

Anleggsgartnermester Vaglid har befart planområdet for forekomster iht. Forskrift om fremmede organismer §§ 9 og 24, punktene 2 og 4. Det er ikke funnet fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1, jf. vedlegg «Naturkartlegging og avklaringer» - Uttale Anleggsgartnermester Vaglid. Dog har Vaglid kommentert de flotte furutrærne som står i planområdets utkant, på en haug i nordvest og en haug i sørøst, som flotte element for å tilstrebe bevart i prosjektet.



Bilde: Flotte furutrær i nordvest. Kilde: Anleggsgartnermester Vaglid



Bilde: Flotte furutrær i sørøst Kilde: Anleggsgartnermester Vaglid

Solforhold

Planområdet ligger høyt og åpent med godt lysinnfall fra alle himmelretninger. Areal lengst vest har noe begrenset lysinnfall fra øst sent om ettermiddagen grunnet terrengets stigning rett vest for planområdet.

Kulturminner

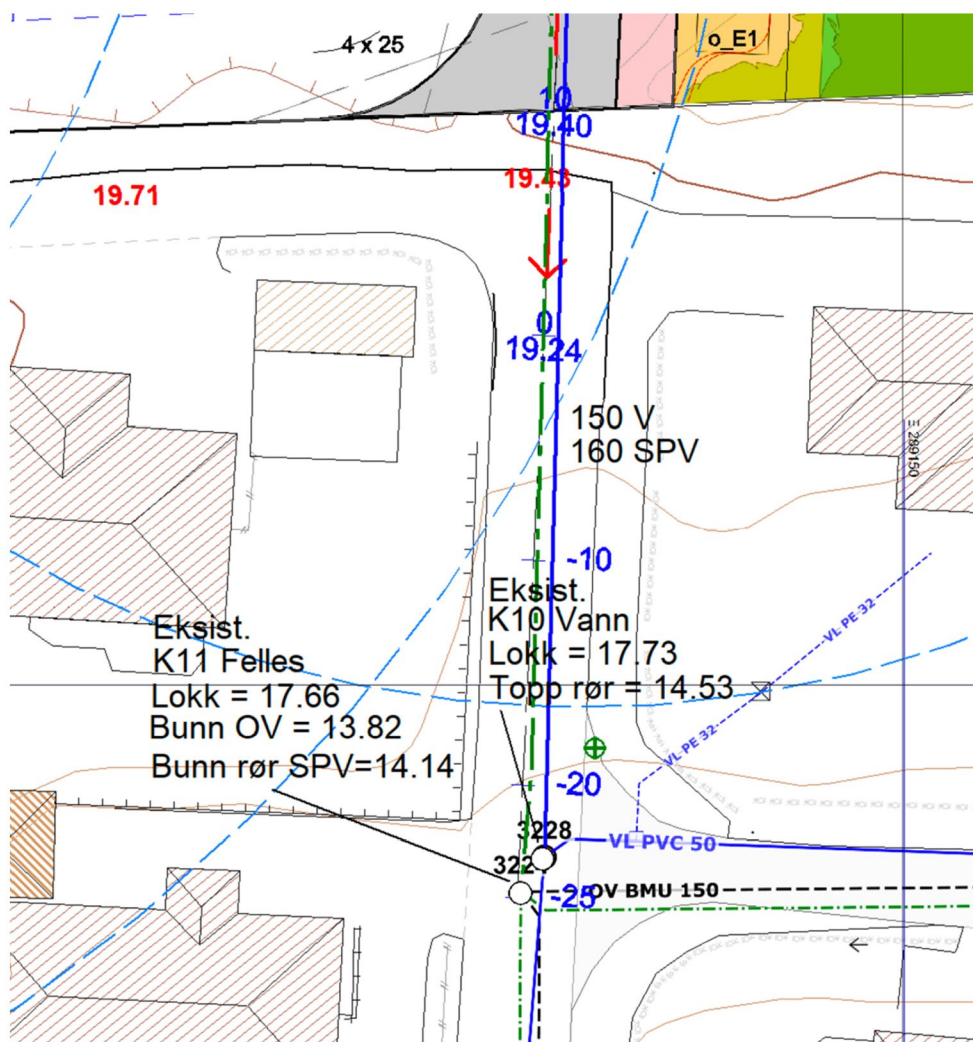
Det er ikke kjent automatisk freda kulturminner i området. Rogaland Fylkeskommune ved seksjon for kulturarv har vurdert området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern. De kan ikke se at det varsler planområdet skal være i konflikt med automatisk freda kulturminner.

Grunnforurensning

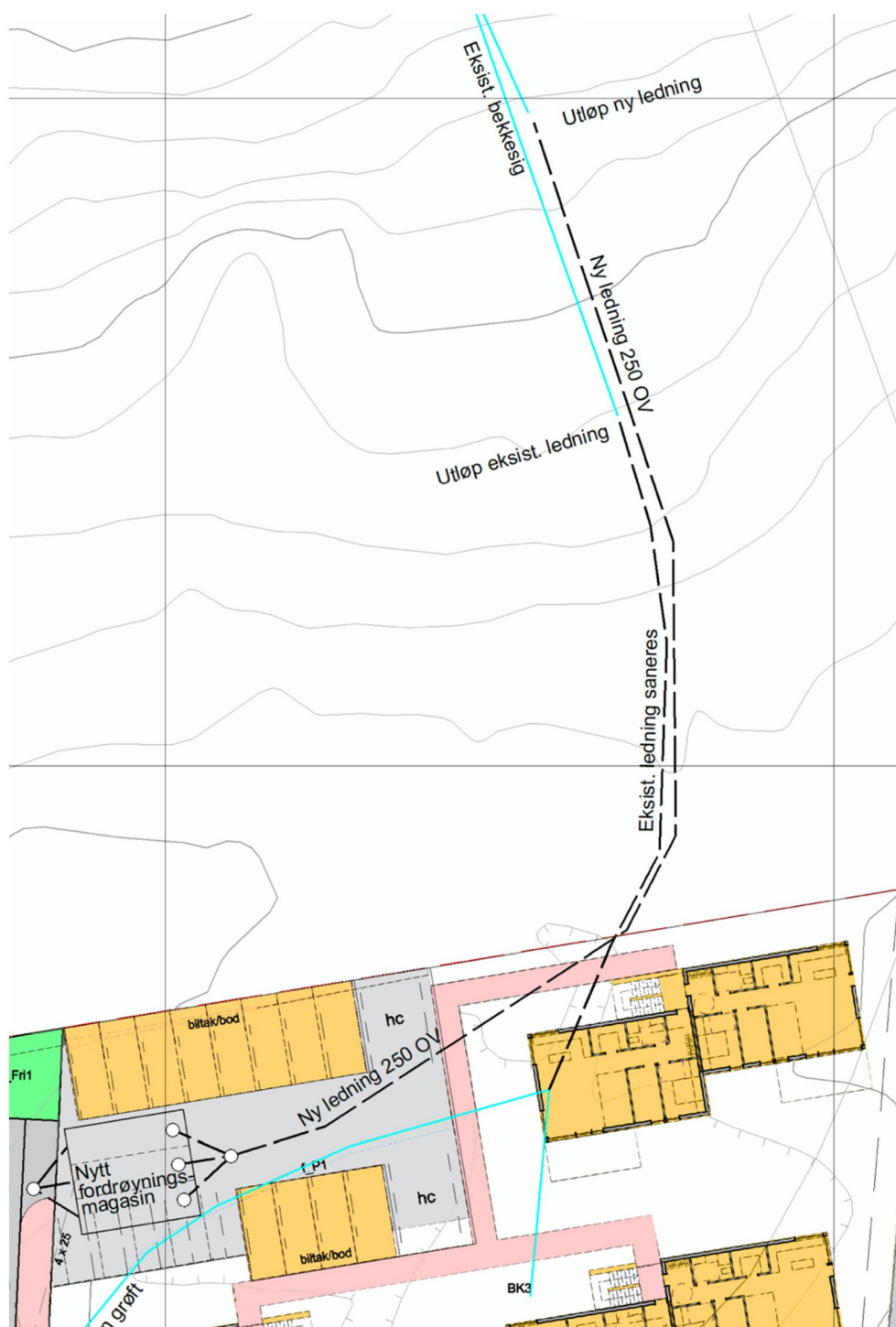
Arealet er tidligere landbruksareal, og det antas dermed ikke å ha grunnforurensning.

Teknisk infrastruktur

Det ligger kommunale va-traser i Klossteinvegen rett sør for planområdet. Teknisk planskisse for planområdet viser tilkobling av vann og spillvann (med selvføll) til denne. Overvann fra planområdet ledes i dag til bekkesig i nord. I oppstartsmøte ga Karmøy kommune beskjed om at overvann ikke kan føres til kommunal overvannsledning i Klossteinvegen. Teknisk skisse viser at overvann/flomvann fra planområdet fortsatt forutsettes ført til bekkesig i nord, dog via et fordrøyningsanlegg. Det er inngått privatrettslig avtale med hjemmelshavere av berørt eiendom gnr. 102 bnr. 3, slik at nytt utløp til bekkesig tillates etablert.



Bilde: Teknisk planskisse, påkobling VL og SP. Kilde: John Aløseike Rådgivende Ingeniørfirma



Bilde: Teknisk planskisse, OV til bekkesig via fordrøyning. Kilde: John Alvsøike Rådgivende Ingeniørfirma

Det ligger ingen trafo i planområdet, men vil kunne være behov for etablering av trafo ved utbygging av planområdet. I planområdets østre grense står et 22 kV luftspenn som vil måtte hensyntas.

Kollektivtrafikk er tilgjengelig både i Fv. 547 Karmøyvegen og Fv. 511 Avaldsnesvegen. Langs begge veier er kollektivstopp av nyere dato og universelt utforma. Kryssing av fv. 547 og fv. 511 skjer trafiksikkert i undergang.

Fortau langs Klossteinvegen er ikke opparbeidet i regulert bredde lengst sør i Klossteinvegen, langs sørvestre hjørne av eiendommen 102/60 og i/langs eiendommen 66/533. Fortau har senkinger av varierende utførelse hvor privat vei og Longanesveien krysser dette. Det er vurdert at regulert frsikt 4 x 30 m opprettholdes. Klossteinvegen er til dels belyst, men noen stolper mangler armatur, og armaturer er utgått på dato. Bilde nedenfor dokumenterer hvor fortau mangler bredde, og hvor utbedring er påkrevd. Det er inngått privatrettslig avtale med hjemmelshavere av berørt eiendom gnr. 102 bnr. 50, slik at fjellnibbe som innsnevrer fortauet tillates fjernet og fortau slik som regulert tillates etablert.



Bilde: Innsnevret fortausbredde jf. gjeldende regulering. Kilde: Ark. BHB AS

Sosial infrastruktur

Gangavstand fra planområdet til nærbutikk er ca. 800 m, til barnehager ca. 1,3 – 1,7 km, til barneskole 1,3 km og til Kopervik sentrum ca. 1,8 km.

Kopervik skole er barneskolen som planområdet sokner til. I skolebruksplanen for 2015 - 2030 pkt. 2.3.7 er det sagt; *«Kopervik skole er blant de skoleområdene som får størst elevtallsvekst i kommunen, både målt i antall elever og prosent. Målt fra inneværende skoleår (2014/15) vil skolen få en elevtallsøkning på nesten 160 elever over en periode på 16 år. Historisk har skolen hatt et elevtall på over 300 elever. Skoleåret 2016/17 markerer starten på en progressiv stor elevtallsvekst ved skolen. Skolen har potensiale til å vokse over 450 elever på lang sikt. Dette gir grunnlag for drift av en 3-parallell barneskole mot slutten av perioden.»*

Det ligger to barnehager lokalt; Espira Østrem barnehage og Bygnes Vitenbarnehage. Planområdet inngår i sone 3 i barnehageplanen for Karmøy. I barnehageplanen 2014 – 2025 pkt. 6.3.3 er det sagt; *«For sone 3 viser prognosen at barnetallet vil stige utover i perioden. Samlet vil økningen i barnetallet fram mot 2030 være nesten 120 barn, fordelt med ca. 55 barn i den yngste aldergruppen og ca. 65 barn i den eldste aldersgruppen. Figuren over til høyre viser at det trolig vil bli et behov på noe i overkant av 800 enheter ved periodens utløp. Forutsatt at kapasiteten holdes uendret og at barnetallet utvikler seg slik prognosen forventer vil dekningsgraden reduseres fra dagens 88 % til 73 % i 2030.»*

Barn- og unge

Barn- og unge bruker ikke planområdet pr. dd., da dette tidligere vært brukt som landbruksareal, men planområdet krysses av et tråkk som går ut i et friområde rett nord for planområdet. Friområdet er kupert og brukt til rekreasjon/sommeraktivitetsplass.

Det er ikke behov for å dokumentere erstatningsareal for barns lek.

Støy

Det er vurdert at planområdet ikke er støybelagt. Det ligger i enden av rolig boliggate, i stor avstand fra større og mer trafikkerte veier.

Kapittel 5: Planforslaget

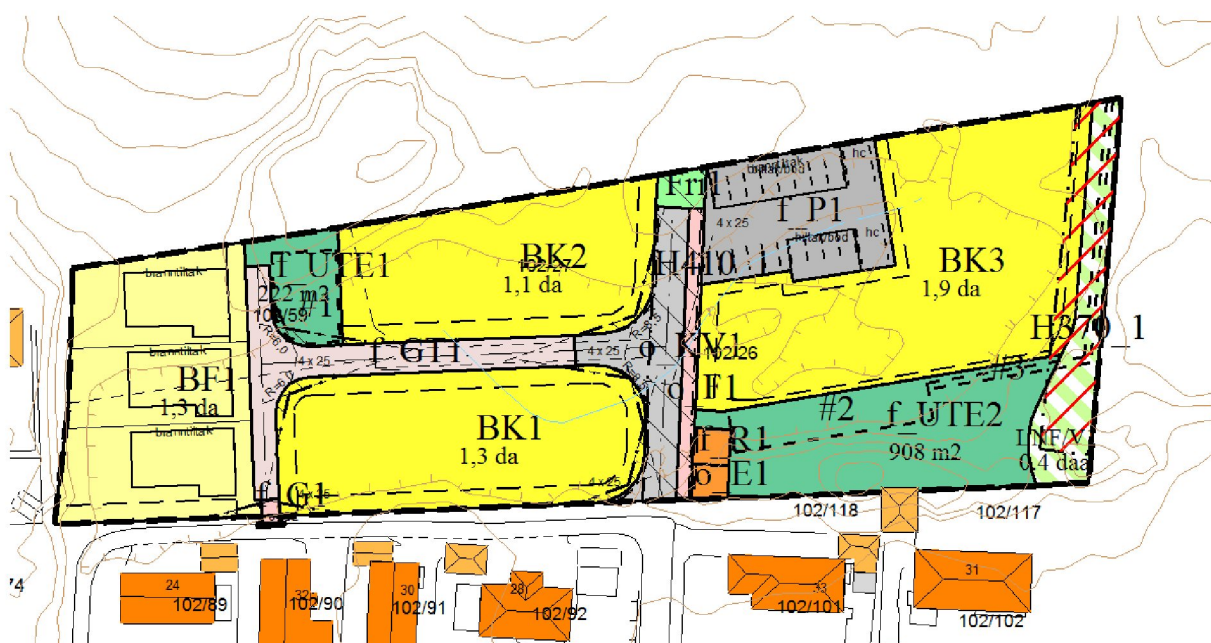
Overordnet ide

Tiltakshaver har tilrettelagt planområdet for en 2- og 3-etasjers småskalabebyggelse bestående av frittstående enebolig, konsentrert småhus-kjedet rekkehus, og konsentrert småhus - firemannsboliger med private uteområder som henvender seg mot sør eller vest. Dette er en type småskalabebyggelse som harmonerer med inntilliggende boligområde, samtidig som firemannsboligene bidrar til å ivareta en bebyggelsestetthet i tråd med norm i overordnede planer.

Det er avsatt to uteoppholds-/lekeområder som er lokalisert slik at alle boliger har < 50 m til ett av områdene. Plasseringen av uteoppholds-/lekeområder gjør at eksisterende hauger nordvest og sørøst i planområdet kan ivaretas for å nyttes til frilek i naturtilstand.

Trafikksikkerhet har vært i fokus. Krav til utforming av gatetun samt rekkefølgekrav til utbedringer i Klossteinvegen; breddeutvidelse av fortau, senking av fortauskant i kryss og oppgradert belysning er vurdert å ivareta myke trafikanter. Samtidig har det vært viktig å påse at en fortsatt kommer greit gjennom planområdet og ut i friområdet som ligger i nord.

Arealbruk



Bilde: Utsnitt forslag plankart.

Formål	Areal (kvm)
Boligbebyggelse	5716,5
Trafo	33,5
Renovasjon	35,4
Uteopphold	1130,8
Veg	371,0
Fortau	119,8
Gatetun	416,6
Gangadkomst	13,0
Parkering	602,8
Friområde	48,6
Kombinert formål LNF/Vei	387,6
Sammenlagt	8875,6 kvm =8,9 daa

Bebyggelse og anlegg

Planområdet ekskl. offentlige formål er 8,4 daa. Antall boenheter er 25. Tettheten i planområdet blir dermed ca. 3,0 boenheter/daa. Tettheten er i tråd med ATP-norm som forventer en tetthet på min. 2,5 boliger/daa for områder i avstand > 750 m fra regiondelssenteret Kopervik. Planområdet tilrettelegger for ca. 3 600 kvm BRA.

Det er lagt opp til tre ulike boligtypologier i planområdet; frittliggende småhus, konsentrert småhus i form av kjedede rekkehus og konsentrert småhus i form av firemannsboliger. Dette er boformer som en kan finne igjen i inntilliggende boligområde, og som i form og skala vil være en naturlig utbygging i forlengelsen av dette. Disse ulike typologiene har differensiert størrelse og prisklasse, som samtidig bidrar til at en kan tilby boliger til forskjellig type kjøpere.

Frittliggende småhus som ligger lengst i vest, inntil terreng med stigning mot vest, kan etableres i 3 etasjer. I tredje etasje er tenkt etablert loftstue/trapperom og takterrasse. Konsentrert småhus kan etableres i 2 etasjer.

Estetisk skal de forskjellige byggeområdene/bygningstypologiene i planområdet gis et felles uttrykk ved bruk av volum, material- og fargevalg som harmoniserer. Ved første byggesøknad innenfor planområdet skal det følge en estetisk redegjørelse som skal være bestemmende for material- og fargevalg for hele planområdet.

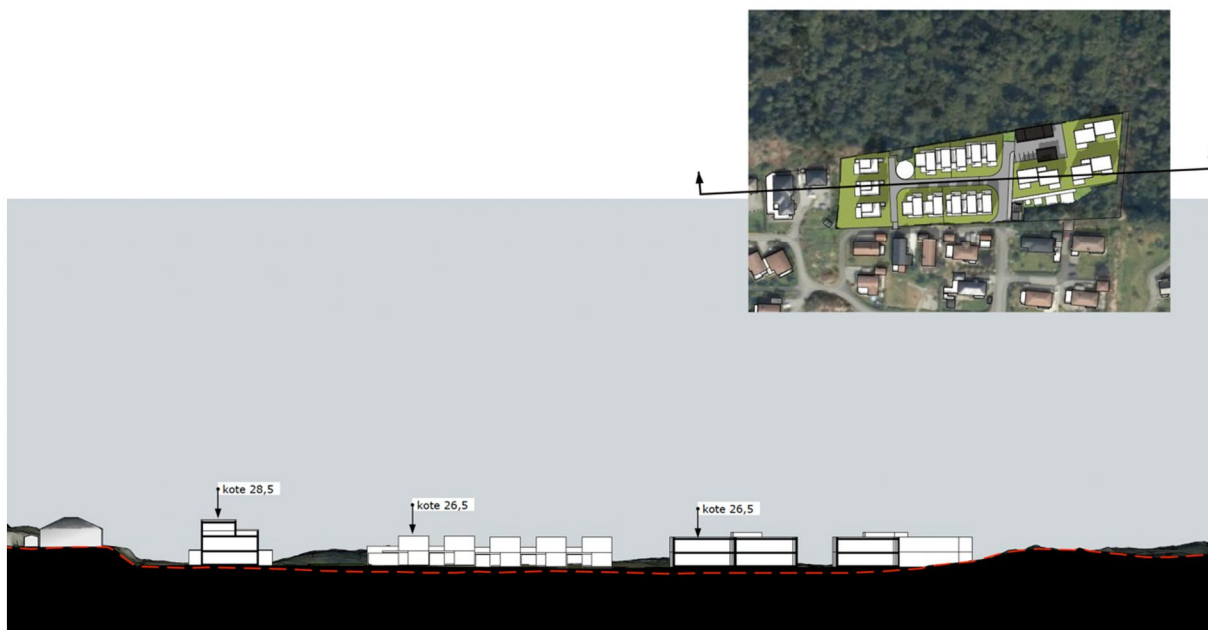
Parkeringen i planområdet løses på to måter. Felt FS1 og felt BK1 – BK2 parkerer ved egen bolig i carport/garasje eller på terreng, min./maks. 2 p-plasser pr. boenhet. Carport/garasje skal tilrettelegges for elbil-lading. Felt BK3 parkerer på felles parkering f_P1 med min./maks. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsinndeling og plassering av biltak fremgår av plankartet. Minimum 10 % av totalt antall parkeringsplasser er avsatt for funksjonsnedsatte. Carport skal tilrettelegges for elbil-lading. Det skal etableres min. 6 sykkelparkeringsplass/boenhet ved adkomsten til hver 4-mannsbolig. Den tilrettelagte parkeringsdekningen er samstemt med kommuneplanens bestemmelse.

Felt for trafo og renovasjon er vist ved planområdets adkomst, lett tilgjengelig for renovering, tømning og vedlikehold.

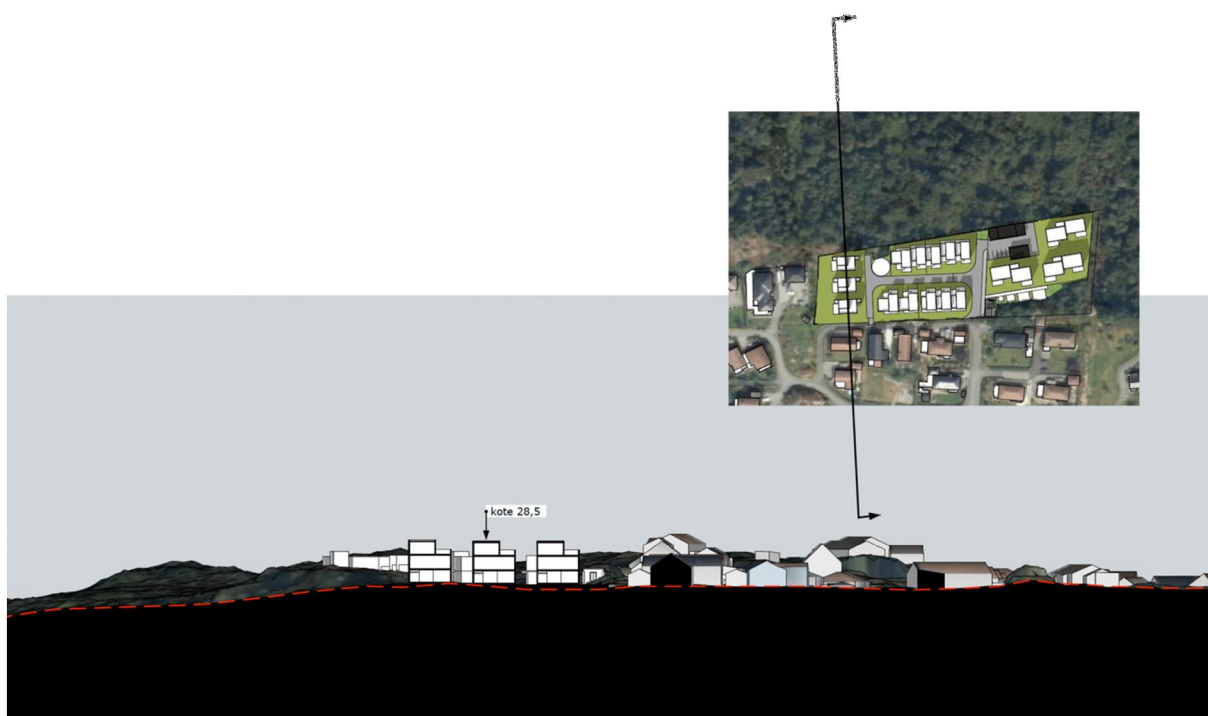
Illustrasjon og snitt dokumenterer at volumene harmoniserer med høyde på eksisterende veier, landskapet og bygningsmiljøet disse legges inn i, jf. vedlegg «Diverse illustrasjoner» - 3D-illustrasjon og Snitt.



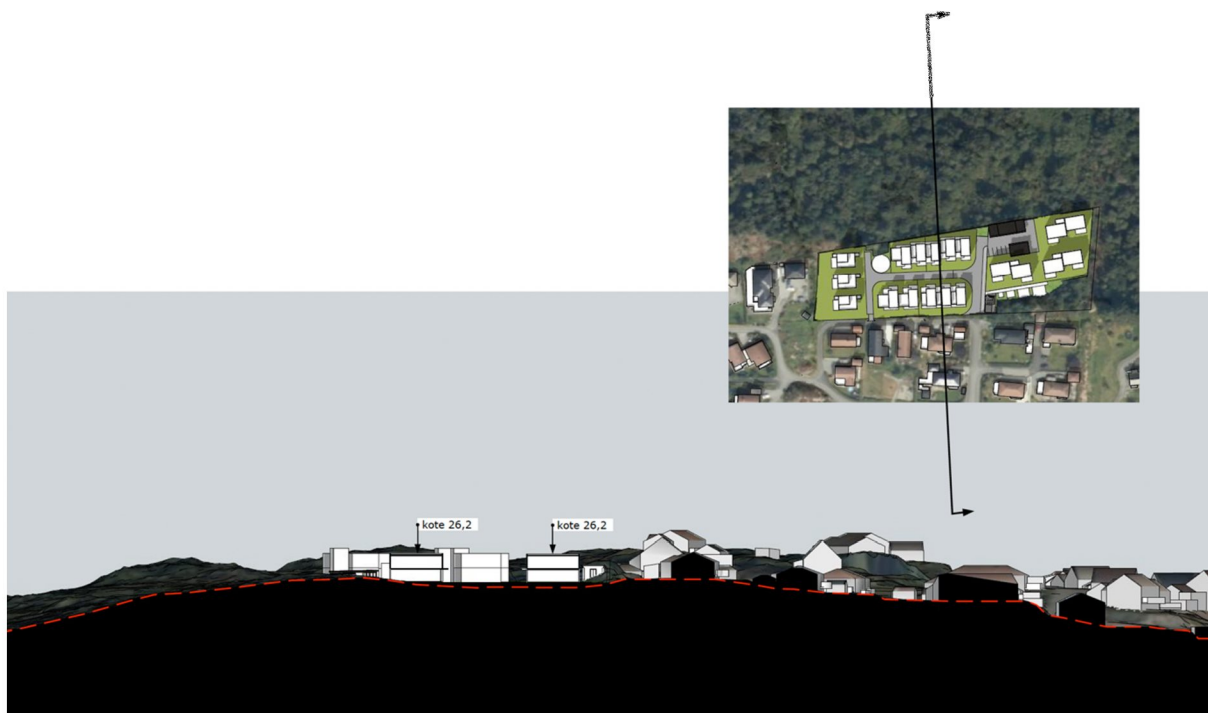
Bilde: Illustrasjon. Kilde: Ark. BHB AS



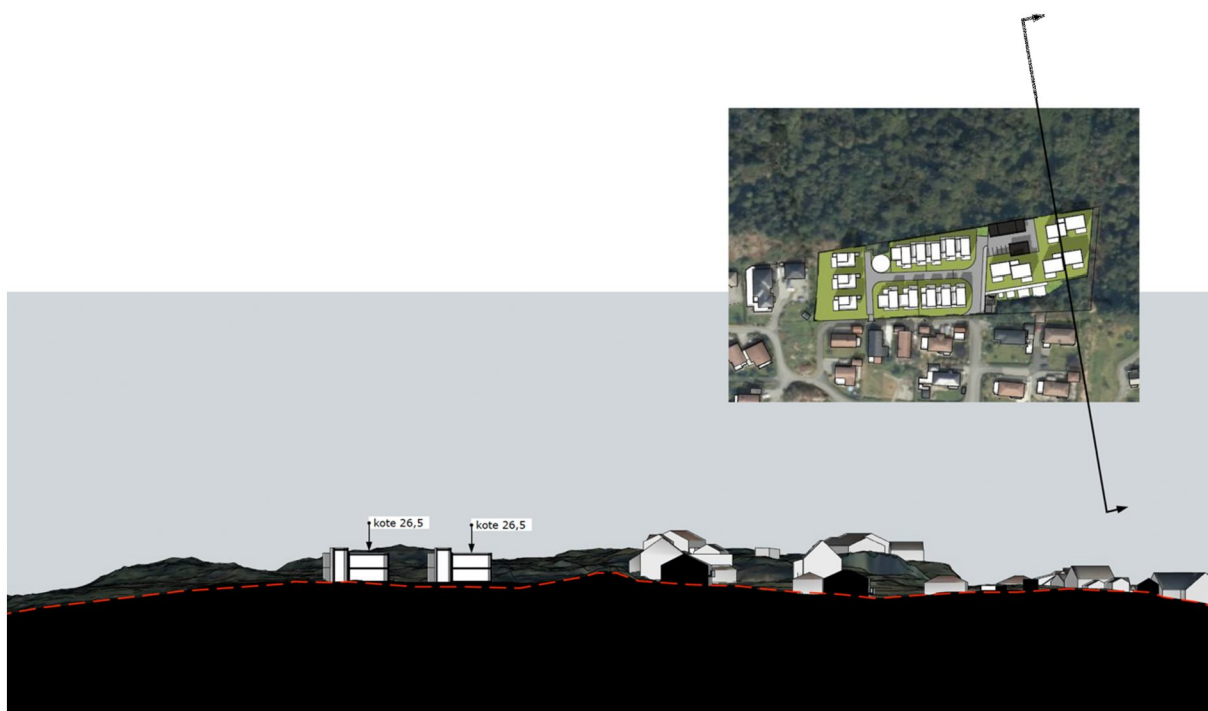
Bilde: Snitt 1. Kilde: Ark. BHB AS



Bilde: Snitt 2. Kilde: Ark. BHB AS



Bilde: Snitt 3. Kilde: Ark. BHB AS



Bilde: Snitt 4. Kilde: Ark. BHB AS

Soldiagram dokumenterer at minimum 50 % av felles og private uteoppholdsareal har godt lysforhold kl. 15.00 på høst-/vårjevndøgn, jf. vedlegg «Diverse illustrasjoner» - *Soldiagram med trær*.



Bilde: Soldiagram med trær 31.03/21.09 kl. 15.00. Kilde: Ark. BHB AS

Oppsummering uteopphold:

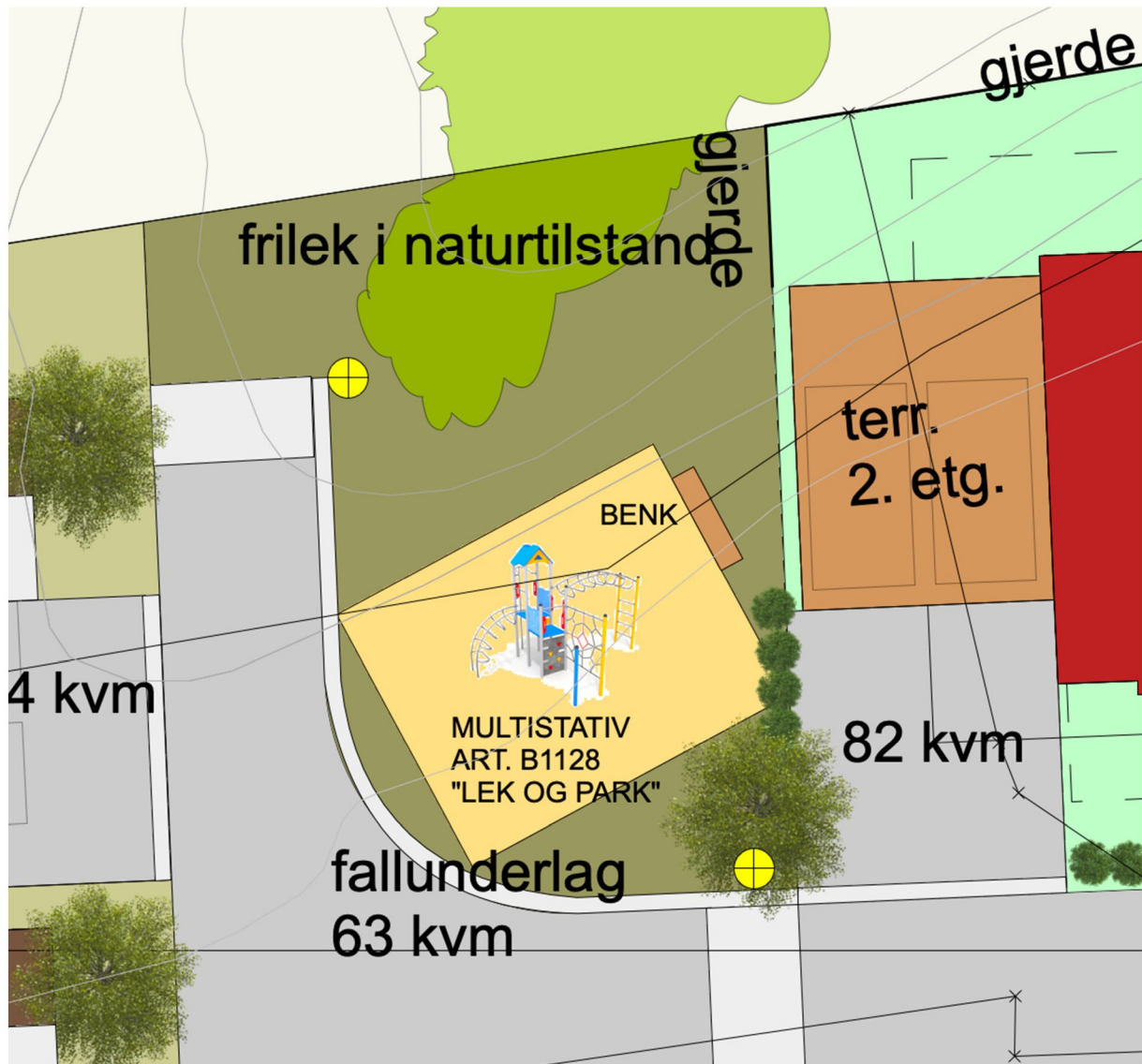
Formål	Kommunens norm krever	ATP krever	Planforslag dokumenterer
Felles uteopphold (ekskl. nærlek)	22 boenheter x 30 kvm = 660 kvm*		
Nærlek	25 boenheter x 20 kvm = 500 kvm		
Felles uteopphold (inkl. nærlek)		25 boenheter x 50 kvm = 1250 kvm	1131 kvm
Sum. uteopphold	1160 kvm	1250 kvm	1131 kvm

*ikke medtatt frittliggende småhus som har tilstrekkelig uteopphold på egen eiendom

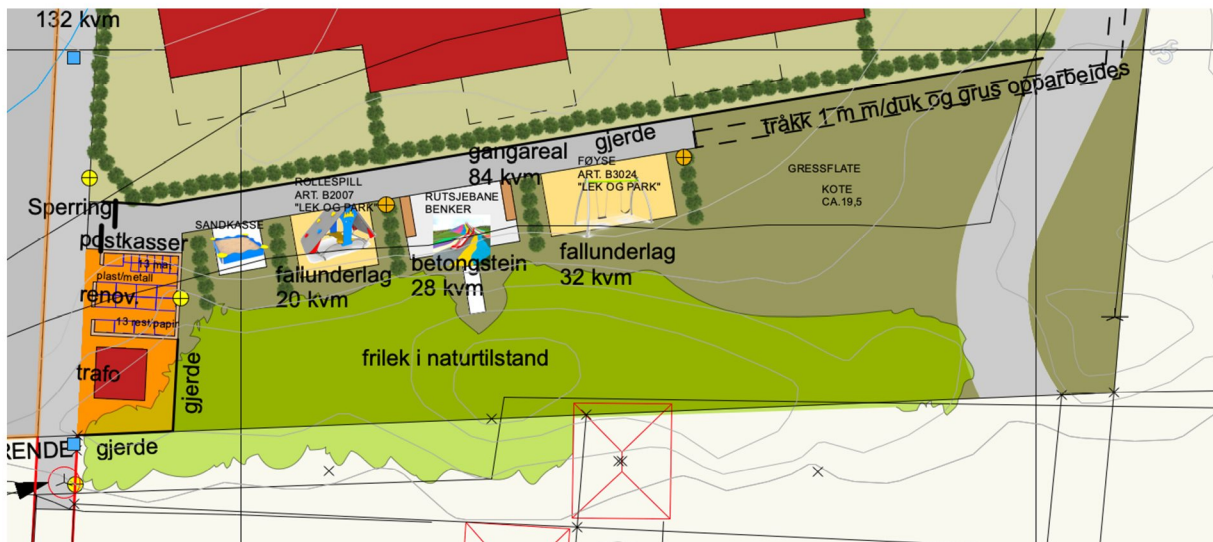
Kravet til felles uteopphold inklusiv nærlek oppfylles tilnærmet på felt f_UTE1 og f_UTE2. Derav er det vurdert å ikke være behov for å regne inn areal for de mer private arealene ved/rundt boligen. Dog poengteres at rekkehusene i BK1 og BK2, som er de som har tilgang til minst grøntareal ved boligen, kan dokumentere fra ca. 80 - 180 kvm grøntareal/boenhet.

Planområdet er langstrakt og det gjør det påkrevd med 2 lekeplasser slik at ATPs norm om avstand < 50 m til nærlek oppfylles (kommunens norm < 200 m). I både f_UTE1 og f_UTE2 inngår samtidig del av hauger som fortsatt skal opprettholdes i naturtilstand, og som med sin topografi og vegetasjon vil være godt egnet for frilek. Vegetasjonen er til forskjellig tid på døgnet noe begrensende for lysinnfall i felt f_UTE2, men med to lekeplasser internt i planområdet, med en innbyrdes avstand på ca. 60 m, så vil alltid en av plassene ha godt lysinnfall til forskjellig tid på døgnet. Her er vurdert at muligheten for frilek i knauser og trær i felt f_UTE2 veier høyere enn andre kvaliteter.

Uteoppholdsområdet f_UTE1 – f_UTE2 har en størrelse og utforming som gjør de enkle å innrede som samlingsplasser for ulike alders- og funksjonsnivå, og de er lokalisert slik at de er lett tilgjengelige for alle brukergrupper. Nærlek på min. 150 kvm x 2 stk., som er avsatt i bestemmelsesområde #1 - #2, skal innredes min. iht. kommunens norm. Illustrasjon nedenfor dokumenterer at størrelse og utforming på arealene gjør det mulig å innrede nærlekeplassene på en fornuftig måte.



Bilde: Utsnitt illustrasjon f_UTE1. Kilde: Ark. BHB AS



Bilde: Utsnitt illustrasjon f_UTE2. Kilde: Ark. BHB AS

Alle boliger i planområdet vil få hage og/eller terrasse på sør- eller vestvendt side av boligen. BK1 – BK2 vil også få terrasse på motsatt side av boligen og oppe på carport/garasje. FS1 vil få takterrasse. Takterrasser i FS1 vil ha godt lysinnfall om kvelden når de vestvendte arealene på bakkeplan ligger i skygge. Vedlegg «utomhusplan, datert 10.11.21» illustrerer hvordan en ser for seg at området kan opparbeides.

Felt for etablering av trafo er avsatt ved planområdets adkomst. Plassering er avklart med netteier Haugaland Kraft nett AS, jf. vedlegg «Naturkartlegging og avklaringer» - *Avklaring kraftlag*.

Eiendomsforhold

Alle fellesarealer med unntak av f_P1 internt i planområdet vil bli eiet av rettshavere i område BF1 og BK1 – BK3 i fellesskap. Disse vil få bruksrett/vedlikeholdsplikt til fellesanleggene med 1/25 hver. Parkering f_P1 blir eksklusiv for rettshavere i BK3. Disse vil få bruksrett/vedlikeholdsplikt til f_P1 med 1/12 hver.

Den offentlige snuhammeren inklusivt fortau i enden av Klossteivegen vil bli overført til Karmøy kommune.

LNF/V1 i øst er belagt med veirett frem til naboeiendommer.

Trafoeiendom vil bli overført til netteier.

Samferdselsanlegg

Adkomsten inn til planområdet er lagt i forlengelsen av Klossteinvegen, i form av en snuhammer med langsgående fortau. Asfaltert bredde på vei og fortau vil være 5 m/2 m, som for Klossteinvegen. Snuhammer er dimensjonert for stor lastebil.

Internt i planområdet er det lagt inn et gatetun. Gatetunet skal trafikkeres i gangfart, og her er tillatt å snu ut fra boligene. Utforming/trafiksikkerhet ivaretas via bestemmelse § 40 som sier;

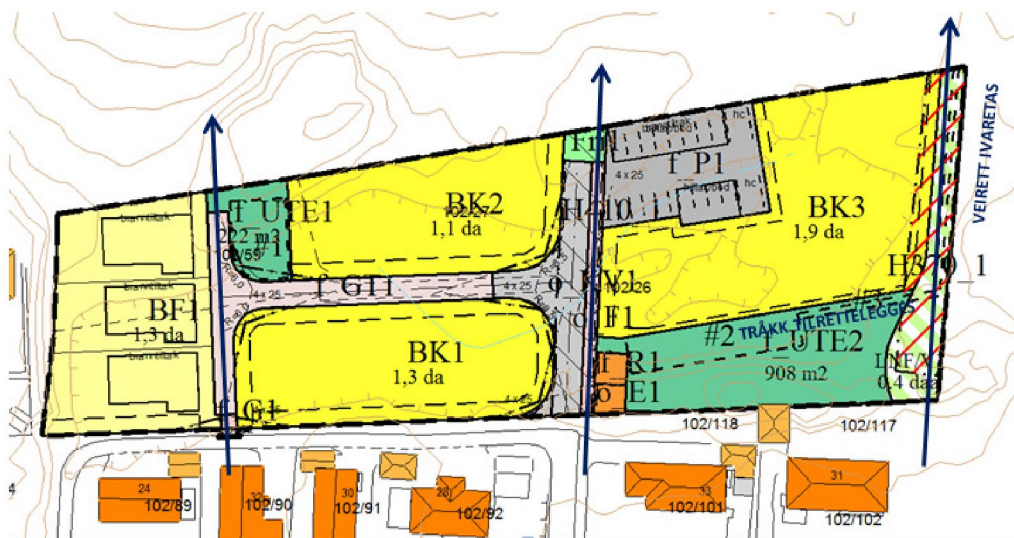
«Felt f_GT1 skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk.

Utforming av gatetunet skal fremgå av teknisk plan/utomhusplan, jfr. §§ 1 og 2.

Krav ved utforming av felt f_GT1:

- Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring.
- All inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av brustein eller lignende.
- Kjørebane skal ha visuelt fartsdempende tiltak i form av materialbytter.
- I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørbane og øvrige arealer. Det skal være glidende overganger fra opparbeidelsen i gatetunet og mot opparbeidelsen av feltene BF1 og BK1 – BK3 og f_UTE1.»

Jf. bilde «Tilkomst naboeiendommer». I planarbeidet har det vært viktig å opprettholde tilgangen til eiendommer/friområde i nord, vha. å sikre etablering av nytt tråkk frem til eksisterende tråkk i nordøst, samt å tilrettelegge for fremtidig etablering av veiretten øst i planområdet, som fremkommer av utskiftninger for inntilliggende eiendommer. Fremtidig vil det være mulig å komme seg gjennom planområdet på tre steder. Vest, midt og øst i området. Felt LNF/V1 er veiretten som pr. dags dato ikke er opparbeidet. Den samme veiretten er også ivarettatt i naboregulering i sør. Det er ikke lagt inn rekkefølgekrav til etablering av veiretten ved gjennomføring av denne plan, men det er lagt inn rekkefølgekrav om etablering av tråkk i bestemmelsesområde #3. Bestemmelsesområde #3 vil opphøre når veirett LNF/V1 er permanent etablert slik som regulert.



Bilde: Tilkomst naboeiendommer.

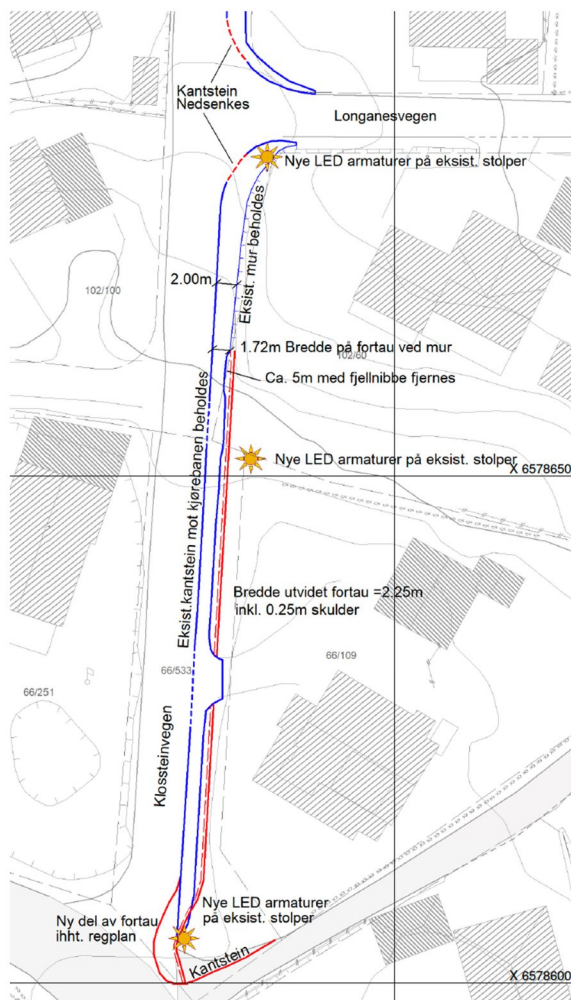
Krav til etablering av tråkk i bestemmelsesområde #3 fremkommer av § 53;

§ 53 *Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tråkk i 1 m bredde med enkel opparbeidelse; duk og grus. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent teknisk plan/utomhusplan. Bestemmelsesområdet opphører når veirett LNF/V1 er blitt etablert/tatt i bruk slik som regulert.*

Krav til tiltak utenfor planens avgrensning er tatt inn i planen som rekkefølgekrav, jf. planbestemmelser § 58;

§ 58 *Eksisterende fortau som følger Klossteinvegen, og som ligger utenfor planens avgrensning, skal utvides til regulert/asfaltert bredde 2,0 m hvor dette mangler, det skal etableres nedsenking av fortau i kryss, det skal etableres LED-armaturer i 6 stk. lysstolper i Klossteinvegen. Tiltak er vist på tegning nr. K1774-09 dat. 06.04.2021, utarbeidet av John Alvseike Rådgivende Ingeniørfirma. Utvidelse skal fremgå av godkjent teknisk plan og være etablert og godkjent før nye boliger i planområdet tas i bruk.*

Krav/omfang til utbedring av Klossteinvegen, utenfor planens avgrensning, er avklart med kommunen, jf. vedlegg «Naturkartlegging og avklaringer» - Avklaring veiseksjon.



Bilde: Utsnitt av innmåling/utvidelse fortau. Kilde: John Alvseike Rådgivende Ingeniørfirma

Teknisk infrastruktur

Ing. John Alvseike har utarbeidet skisse til teknisk skisse dat. 26.03.2021 jf. vedlegg «Skisse til teknisk plan (med K1774-09)» som viser en mulig løsning av VA mv. i planområdet:

«Vannforsyning/brannvann:

Vannledning inn til feltet koples til kommunal vannledningskum i Klossteinsvegen merket K11.

Vedlagt bilde viser hvordan kummen ser ut. Det vil bli vurdert om den må skiftes ut for tilkopling.

Kommunen har foretatt en beregning av potensiell vannmengde i kummen og funnet at her er det mulig å ta ut 20 l/s.

Vannforsyningen inne på område er vist på vedlagt tegning og her etableres 2 stk vannkummer med uttak for brannvann.

Spillvann:

Spillvannet fra området koples til i eksisterende kum i Klossteinsvegen. Vedlagt bilde viser hvordan kummen ser ut. Det er en kombinert kum der overvann og spillvann ligger i samme kummen. Det går en Ø 160 mm spillvannsledning ut fra kummen.

Overvann:

Overvannet fra området føres nordover mot bekkedraget slik det var tidligere.

Her ligger en Ø 200 – 250 mm overvannsledning gjennom terskelen nå.

Området har tidligere vært drevet som jordbruksjord.

Det er planlagt å legge inn et fordrøyningsbasseng slik at det ikke slippes ut større overvannsmengder enn før utbygging.

Se vedlagt ledningskart som viser ledninger og kummer og beregninger av fordrøyningsmagasinet.

Det er inngått avtale med naboen i nord for å etablere overvannsrøret.

Veier:

Vei 1 for feltet knyttes til enden av Klossteinvegen. Asfaltert bredde 5,0 + 2,0 m (5,5 + 2,5 regulert) med snuplass.

Asfalt 2 x 3 cm Agb 11 på kjørevei og 110 kg/m² Agb 11 på fortau og gangveier.

De andre veiene på feltet er gatetun. Veien får godkjent belysning.

Langs Klossteinvegen er det et fortau som er for smalt på nederste del. Fortauet skal her utvides slik at bredden blir min 2,0 meter. Mot Gamle Avaldsnesvegen bygges fortauet i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Det settes nye lysarmaturer på 6 eksisterende lysstolper. Den stolpen som ligger lengst nord flyttes ut av fortausarealet.

Sti 1,0 m bredde etableres i bestemmelsesområde #3 for å koble til eksisterende sti.

Grunnforhold:

Det er foretatt bonitering til fjell eller faste masser.

Løsmassene skal skiftes ut ned til fjell eller faste masser.

EL-forsyning:

Haugaland Kraft skal etablere nettstasjon ved innkjørsla til selve feltet som skal forsyne boligene med strøm.

Transport av masser ut og inn av anlegget:

Det skal etableres skiltplan og ROS-analyse for transport av masser gjennom eksisterende boligfelt.»

Hensynssoner

Frisikt er sikret med tilhørende planbestemmelse § 49 som sier;

«Frisiktsoner skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent teknisk plan.»

Eksisterende høyspent er lagt inn i faresone H370_1 i 8,0 m bredde, med tilhørende bestemmelse § 50 som sier;

«I faresonen kan det ikke etableres bygninger. Bestemmelsen faller bort ved flytting av luftspenn, eller ved etablering av jordkabel på strekket. Håndtering av høyspenningsanlegg i faresonen skal avklares sammen med netteier, pr. dd. Haugaland Kraft Nett AS.»

Mulighet for fremtidig videreføring av offentlig vannledning nordover er sikret vha. hensynssone H410_1 med tilhørende bestemmelse § 51 som sier;

«I sone H410_1 tillates det ikke etablert faste konstruksjoner (støype konstruksjoner, natursteinsmurer og lign.) som kan være til hindring for å videreføre offentlig vannledning mot nord.»

Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av bygninger og anlegg. Uteoppholdsområdet vil gis en universell tilkomst, og ha fast belegg på ganglinjer og under utstyr. Utstyr skal tilpasses forskjellige funksjons- og aldersnivå. Bepantning skal være allergivennlig. Belysningen av anlegget skal være tilstrekkelig og ivaretas i utomhusplan eller i form av egen belysningsplan.

Boenheter i 2. etasje i BK3 blir ikke universelt tilgjengelige.

Barn og unges interesser

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge da planområdet i sin helhet er tidligere landbruksareal som ligget brakk i senere år.

Lek internt i området er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafiksikker for alle brukergrupper. Den ligger inntil/med tilkomst fra gatetun og fortau.

Det skal gjøres trafiksikringstiltak i Klossteinvegen for myke trafikanter. Fortau skal breddet utvides til regulert bredde 2,0 m hvor dette pr. dd. er innsnevret, belysning skal utbedres. For å komme til barneskole, barnehage, kollektivstopp og friluftsområdene i tilknytning Fotvatnet må fv. 511 og fv. 547 krysses. Dette skjer trafiksikkert via underganger. Skolevei fra planområdet og til Kopervik skole er av kommunen vurdert som «trygg skolevei».

Barn- og unges interesser er 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, jf. vedlegg «ROS-analyse». Det er vurdert behovet for avbøtende tiltak for, radongass, nedbør, overvann, energiforsyning, telekommunikasjon, vannforsyning, avløpsanlegg, nettstasjon, vær/føre begrensninger i tilgjengelighet til området og ulykke med gående/syklende.

Miljøkonsekvenser

Planforslaget bygger opp under miljøvennlige løsninger. Det er gangavstand til det meste av sosial infrastruktur. Planområdet ligger inntil kollektivstopp. I planbestemmelser er inntatt at biltak/carporter skal tilrettelegges for el-bil. Ved alle boenheter er det tilstrekkelig areal for å kunne parkere sykler ved adkomst til egen bolig.

Ved planens gjennomføring må ca. 6,7 daa jordbruksjord omdisponeres. I planbestemmelser er lagt inn rekkefølgekrav om at matjord skal dokumenteres kontrollert for fremmede organismer iht. Forskrift om fremmede organismer § 9 og § 24, vedlegg 1. Om noe av dette lokaliseres skal det utarbeides tiltaksplan som skal vedlegge søknad om deponeringsplan. Deponeringsplan skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før godkjenning av første byggesøknad i planområdet.

Ing. John Alvseike har gjort en masseberegning av total mengde matjord i planområdet, samt hvor mye av dette som kan gjenbrukes ved byggemodning. 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 distribueringsplan. Hva løsning som til slutt velges avhenger av kvalitet på mold (smitte eller ikke?), samt hvor det på tidspunkt for byggemodning er behov for tilførte masser.

Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må Karmøy kommune straks varsles, og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen.

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 frem til for noen år siden.

Sakkyndig Anleggsgartnermester Vaglid har har befart planområdet for fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1. Det er ikke funnet forekomst av den svartlistede eller rødlistede arter, jf. vedlegg «Naturkartlegging og avklaringer» - *Uttale Anleggsgartnermester Vaglid.*

Det antas med dette at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke kravet til kunnskapsgrunnlag i planprosessen.

Kulturminner

Det er 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).

Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f. Planområdets nærlekeplasser/sosiale møteplasser ligger sentralt plassert i planområdet med utsyn fra boligene. Her skal tilrettelegges for å være en sosial møteplass med sitteplasser og utstyr tilpasset forskjellige alders- og funksjonsgrupper. Den skal være godt belyst. Lokaliseringen, innredningen og lyssettingen av fellesarealene gjør at det 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 ivaretatt 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:

- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til friområde/friluftsområde, til kollektivstopp.
- Planområdet består av åpne fellesarealer og privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- Bokvaliteten forsterkes ved at bebyggelsen og uteoppholdsarealene ved hjelp av sin lokalisering skaper noen hyggelige samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet. Plasseringen av felles uteopphold bidrar til et oversiktlig kriminal-/mobbeforebyggende miljø da arealene er lett synlig fra boliger og tilpasset folk i forskjellig alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplasser forebygger samtidig ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i planområdet og bli inkludert. Dette utjevner sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

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

Utbygger Odd Hansen Prosjekt AS tilbyr seg samtidig å inngå utbyggingsavtale med kommunen for å etablere offentlig vannledning gjennom planområdet samtidig med byggemodningen av planområdet. Vannledning skal forsyne fremtidige næringsområde i nord. Her vises til kommuneplanen § 2.1 a som sier;

«Utbyggingsavtaler kan inngås for gjennomføring av plan for byggeområder som omfatter mer enn 10 boliger eller 1000 m² næringsareal. Utbyggingsavtale kan også benyttes dersom det anses nødvendig for å oppfylle rekkefølgekrav ut over selve byggeområdet, eller hvis partene ønsker å inngå avtale om særlige forhold som det er naturlig å regulere i en utbyggingsavtale.»

Kapittel 7: Vedlegg

- ROS-analyse
- Skisse til teknisk plan (med K1774-09)
- Utomhusplan (datert 10.11.21)
- Diverse illustrasjoner
 - Snitt
 - 3D-illustrasjon
 - Soldiagram uten trær
 - Soldiagram med trær
- Naturkartlegging og avklaringer
 - Naturkartlegging av Vaglid
 - Avklaring fjerning av lavvo
 - Avklaring fjerning av trafo og høyspent – Haugaland Kraft
 - Avklaring utbedringer i Klossteinvegen – Sektor samferdsel og utemiljø, Karmøy kommune