KARMØY KOMMUNE

Dato: 16.05.2022
Arkivsak-ID.: 20/27604
JournalpostID: 22/29993

Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen
Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
069/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	31.05.2022

Plan 2069-1 - Plansak for offentlig ettersyn - Tjøsvolltunet Åkra - Planendring

Karmøy kommunes forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 13, bnr. 686, m. fl. - del av godkjent reguleringsplan for plan 2069 – Tjøsvoll Øst, legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 31.05.22).

2. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Hovedutvalg teknisk og miljø 31.05.2022:

Behandling:
Innstillingen ble vedtatt med 8 stemmer mot 1 stemme (Sp 1).

HTM- 069/22 Vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 13, bnr. 686, m. fl. - del av godkjent reguleringsplan for plan 2069 – Tjøsvoll Øst, legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 31.05.22).

2. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Sammendrag

Archidea Haugesund AS har på vegne av Garvik Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 2069-1 Tjøsvolltunet Åkra.

Formålet med planen er å endre gjeldende regulering innenfor samme hovedformål (bolig), men med en annen arealdisponering enn nåværende plan. Omreguleringen innebærer endring av areal for parkering, utearealer og byggeområder. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til fremtidig boligbebyggelse. Området ligger like utenfor avgrensingen til kommunedelplanen for Åkrehamn. Men halve planområdet ligger inne i kommunedelplanen for FV 47 Åkra sør – Veakrossen (plan 668) og er avsatt til fremtidig boligbebyggelse og veg. Denne traseen er detaljregulert i senere tid, og vegformålet går utenfor det forelagte planområdet.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. Planforslaget legger opp til en tetthet på 5,2 boliger pr. daa.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

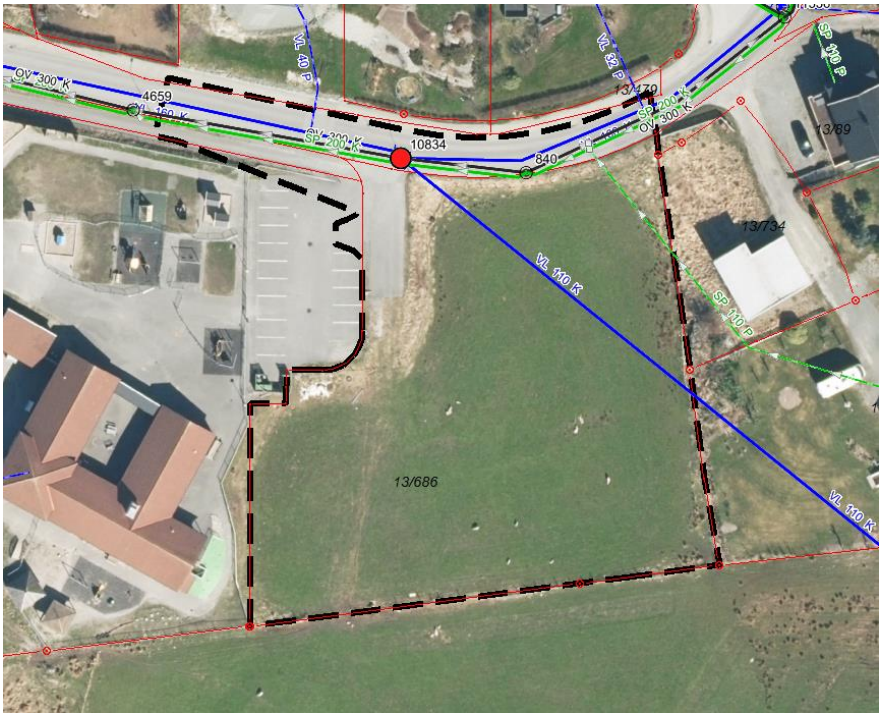
Området er regulert, plan 2069 – Detaljregulering for Tjøsvoll, vedtatt 19.11.2014, og avsatt til blokkbebyggelse, lekeplass, uteareal og ulike samferdselsanlegg.

Området grenser til:

- Plan 220 – Tjøsvoll Øst I, vedtatt 25.07.1978.
- Plan 239-3 – Tjøsvoll Øst II – endring til allmennyttig formål, vedtatt 25.09.2007.
- Plan 2107 – Fylkesveg 47 – Åkra sør – Veakrossen, vedtatt 01.07.2019.

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

Nord for planområdet går den kommunale vegen, *Tostemvegen.* I kommunal veg ligger det kommunale ledninger som spillvann (PVC 200), overvann (BET 300) og vannledning (PVC 160). Gjennom tomten ligger det også en kommunal vannledning og privat spillvannsledning.



Figur 1: Vann- og avløpsnettet. Kommunal vannledning som går over tomten, vist med blå linje og privat spillvannsledning (kloakk), vist med grønn linje. Planområdet er vist med svart stiplet linje.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Området er ubebygd og benyttes til beitemark i dag.

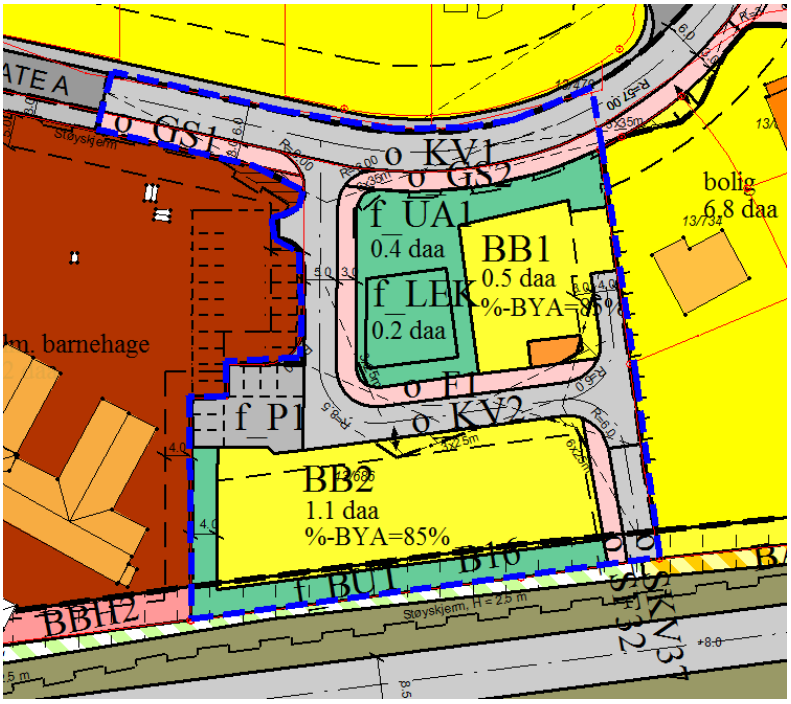
PLANFORSLAGET:

Generelt:

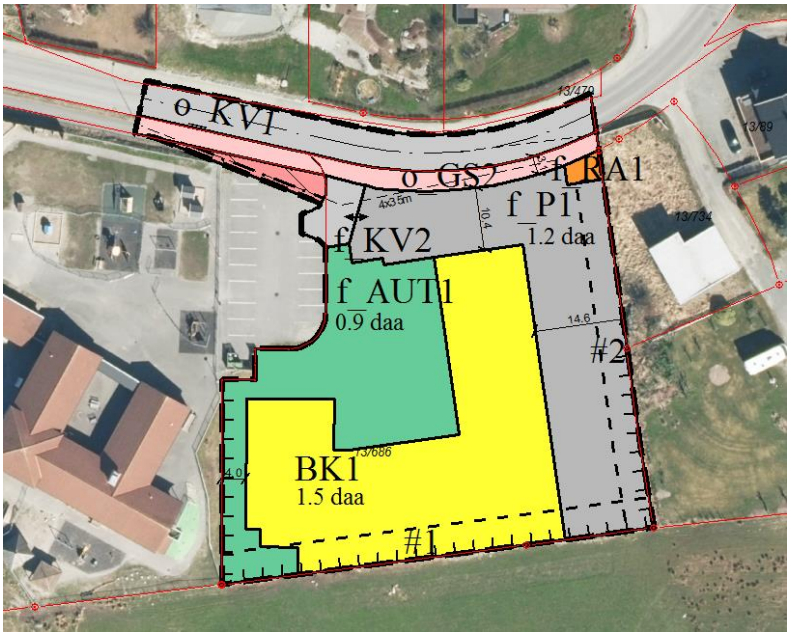
Målet med reguleringsendringen er å regulere fra blokkbebyggelse med 25 enheter til konsentrert bebyggelse med 20 enheter, fordelt på tre bygninger. I tillegg til å regulere bort en offentlig veg gjennom området, som var til et boligområde som var avsatt lenger sør i kommuneplanen. Men som nå er avkappet av den planlagte omkjøringsveien. Planforslaget samler også utearealene til en større sammenhengende felles leke- og uteoppholdsareal, istedenfor to separate.

Utnyttelsesgrad og høyde:

Det skal bygges 20 boenheter innenfor planområdet og tillatt utnyttelsesgrad er 75%, inkludert boder. Bebyggelsen skal være maks 8 meter til gesimsen og 9 meter til mønet. Innenfor bestemmelsesområde # 1 og # 2 tillates det oppført boder, med en høyde på maks 3,5 meter.



Figur 2: Dagens reguleringsplan. Planområdet er vist med blå stiplet strek.



Figur 3: Forslag til reguleringsplan.

<u>Vann, avløp, overvann/flomvei, brannvann og renovasjon:</u>
En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses.

Eksisterende vannledning som krysser planområdet, må legges om og dimensjoneres til 150 mm. Avløp fra planområdet forutsettes med intern pumping inn til eksisterende nett i Tostemvegen. Dette blir et privat anlegg.

Avfallshåndtering løses på felles oppsamlingssteder innenfor planområdet, mot Tostemvegen.

Overvann blir ledet med fordrøyning til vassdrag med siktemål om null-økning i vanntilførsel.

Barn og unge:

Uteområdene reguleres til en større sammenhengende uteoppholdsareal. Nærlekeplass skal inngå i arealformålet f_AUTE1. Lekearealet vil bli opparbeidet med varierte tilbud for barn, unge samt sittegrupper for voksne med grill/pergola.

Det er kort vei til andre lekeplasser i nærområdet, samt større sammenhengende friarealer. Det er gang- og sykkelavstand til barnehage og skole, med en tilkomstvei med etablert fortau/GS. Barnetråkkregisteringer for Åkra viser at det på Tjøsvoll er trygg vei langs Tostemvegen og inn til barnehagen. Ca. 40 meter øst for planområdet er det vist en farlig strekning inn til Killingvegen, her sies det at biler kjører fort i en smal veg.

Plan 2069 legger opp til å etablere fortau fra barnehagen og opp til denne strekningen, dette videreføres i endringsforslaget.

Folkehelse:

Planområdet ligger ved etablert boligbebyggelse med nærhet til barnehage, skole og annen sosial infrastruktur. Området har svært gode forbindelser til sentrumsfunksjoner, og har en geografisk plassering som fremmer gang- og sykkeladkomst. Det er flere varierte grøntområder i kort avstand til planområdet, som i sum tilrettelegger for lokalt friluftsliv og aktivitet. Områder er vurdert å ha gode kvaliteter som oppvekst- og bomiljø, men krever skjerming mot fremtidig omkjøringsvei.

Naturmangfold:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget: Eksisterende registreringer er vurdert å danne et godt kunnskapsgrunnlag i plansaken. Tjøsvoll-området har vært gjennom flere omfattende kartlegginger. En viser også til kartlegging gjort i forbindelse med forrige regulering, som ikke avdekte vesentlige konflikter.

Miljødirektoratet sin samlede kartportal *Miljøstatus* viser at det ikke er registrert fredete, prioriterte eller truete arter innenfor planområdet. Det er gjort registreringer av våtmarksfugler, bl.a. vannrikse og vipe, lengre nordvest, mot naturreservatet i sør-enden av Tjøsvollsvatnet.

Kartportalen viser heller ingen konflikt med utvalgte naturtyper, og heller ikke registrert sopp, mose eller karplanter. Registrerte naturtyper er å finne lengre øst, men utenfor denne planens påvirkningsområde.

§ 9 Føre-var-prinsippet: Viktige naturtyper og arter er registrert i tidligere kartlegginger. Kunnskapsgrunnlaget i området er god og gjør at føre-var- prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning: Planforslaget medfører lav samlet belastning, Eksisterende infrastruktur vil bli benyttet, og tiltak vil finne sted i område som allerede er regulert i tidligere plan. Ånå og Tjøsvollvannet skal ikke merbelastet. Overvann skal derfor fordrøyest før det slippes ut på kommunalt nett/til Ånå og Tjøsvollvannet.

§ 11 Kostnader: Skulle det likevel oppstår skade på naturmangfold vil dette bli dekket av tiltakshaver i tråd med § 11 etter rimelighetslæren.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Utbyggingen vil følge de beste, tilgjengelige teknikker, som i sum skal sikre lavest mulig påvirkning på omgivelsene.

Økonomiske konsekvenser:

I forbindelse med gjennomføring av planen vil det bli opparbeidet offentlig veganlegg. Ferdig opparbeida og godkjente vegareal vil bli overdratt vederlagsfritt til kommunen for videre drift og vedlikehold. Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunens økonomi.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

- Boder tillates innenfor bestemmelsesområde # 1. Dette arealet er avsatt til rigg- og anleggsområde i Plan 2107 – Fylkesveg 47 – Åkra sør – Veakrossen.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 17.03.2021.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 17.02.21
2. Statsforvalteren i Rogaland 10.03.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at det foreliggende forslag til endret plan legger til rette for en mer rasjonell arealbruk enn gjeldende plan. Bebyggelsens høyde senkes fra 3 etasjer til 2 etasjer. Dette gjør at ønsket bebyggelse ikke blir for høyt i forhold til dagens bebyggelse og at solforholdene, mot naboer og barnehage, blir bedre enn ved dagens regulerte lavblokker. Når det gjelder forholdet til omkjøringsveien, er dette en gjeldende reguleringsplan som administrasjonen må forholde seg til. Det er derfor vurdert at dagens regulerte offentlige veg, gjennom planområdet, ikke har et hensiktsmessig formål lenger, og derfor bør utgå.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 31.05.2022, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbestemmelser - Tjøssvolltunet
Arealplankart
Oversiktskart
Planbeskrivelse - Tjøsvolltunet
ROS-analyse - Tjøsvolltunet
Situasjonskart
Sol- og skyggekart
Terrengsnitt
Teknisk plan - VA-notat
Teknisk plan - Beregning av vannmengde
Brannkonsept - premissnotat
Tegninger 6-mannsbolig
Tegninger 8-mannsbolig
Merknadsvurdering
Merknad fra Statsforvalteren
Merknad fra Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd.
Gjeldende reguleringsplan