



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
079/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.06.2022

Plan 4012-4 - plansak for offentlig ettersyn - Storasund havn - 142/20 mfl. - Endring av vei, byggehøyder mv.

Karmøy kommunens forslag til vedtak:

1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 142, bnr. 20 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan 4012 for Storasund Havn (tidligere Perestranda) legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 21.06.22). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.06.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 79/22 Plansak for offentlig ettersyn, Storasund Havn, foreslått av Geir Harald Skorpe, Høyre

Saken utsettes for befarng.

Storesund (Ap) (møteleder) opplyste at hun var eier av naboeiendom og hadde sendt inn merknad i saken. Storo Sund fratrådte som inhabil, jf. forvaltningsloven § 6.1.

8 representanter tilstede.

Ettersom leder hadde forfall og nestleder var inhabil i saken, måtte utvalget selv velge særskilt møteleder i denne saken, jf. kommuneloven § 11-2(3).

Skorpe (H) foreslo Krog (MDG) som særskilt møteleder i denne saken, jf. kommuneloven § 11-2 (3).

Skorpes forslag enstemmig vedtatt.

Krog tiltrådte som møteleder.

Skorpes (H) fremmet forslag om utsettelse for befarng.

Skorpes utsettelesforslag enstemmig vedtatt.

Krog fratrådte som møteleder.
Storesund tiltrådte. 9 representanter tilstede.

HTM- 079/22 Vedtak:

Saken utsettes for befarings.

Sammendrag

Eskild Kvala AS fremmer på vegne av Engelsen Bygg AS og Alliance Invest Holding AS forslag til endring av gjeldende reguleringsplan 4012 Perestranda, Storasund, til plan 4012-4 Storasund havn. Å endre planens navn fra Perestranda til Storasund havn, er en del av forslaget.

Planområdet er ca. 52 daa og omfatter gnr. 142 bnr. 20 m.fl. Området ligger øst for butikken på Storasund og sør for småbåthavna, mellom Storasundvegen og Karmsundet. I dag er gnr. 142/20 bebygd med en enebolig og uthus/garasje. Øvrige arealer er registrert som innmarksbeite, dyrka mark, lauvskog og sjøareal. Terrenget er småkupert og skråner ned mot sjøen med en høydeforskjell på 26 m. Bukta er tilrettelagt som badestrand.

I gjeldende arealplaner er området vist til boligformål for konsentrert bebyggelse, kombinert byggeområde, friområder, vegareal og småbåthavn.

Hensikten med planendringen er å justere plangrunnlaget for tilpassing til konkret byggeprosjekt. Hovedformålene i planen endres ikke. Innenfor boligarealene er byggegrenser og bestemmelser om bygningens form justert noe, og planen er ytterligere detaljert med internt vegsystem og felles lekeareal. Ved småbåthavna legges det opp til etablering av fast molo i stedet for flyteanlegg, og utvidelse av fellesanlegg på land. Endringer i tilknytning til Storasundvegen innebærer at man går bort fra løsninger der myke og harde trafikanter separeres. Vurdering av trafiksikkerheten har vært en viktig del av planarbeidet og Rogaland fylkeskommune, som veieier, har vært involvert. I tillegg er planen oppdatert i henhold til gjeldende krav til utforming og dokumentasjon.

Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Innholdet i planen er i tråd med hovedlinjene i overordna plangrunnlag og inneholder ikke endringer som krever konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

Endringen innebærer at småbåthavna kan etableres med fast molo. Det er foretatt marinbiologisk kartlegging for å undersøke om det finnes arter eller naturmiljø med særlig verdi som vil bli negativt berørt av at anlegget etableres som fast anlegg i stedet for flytende.

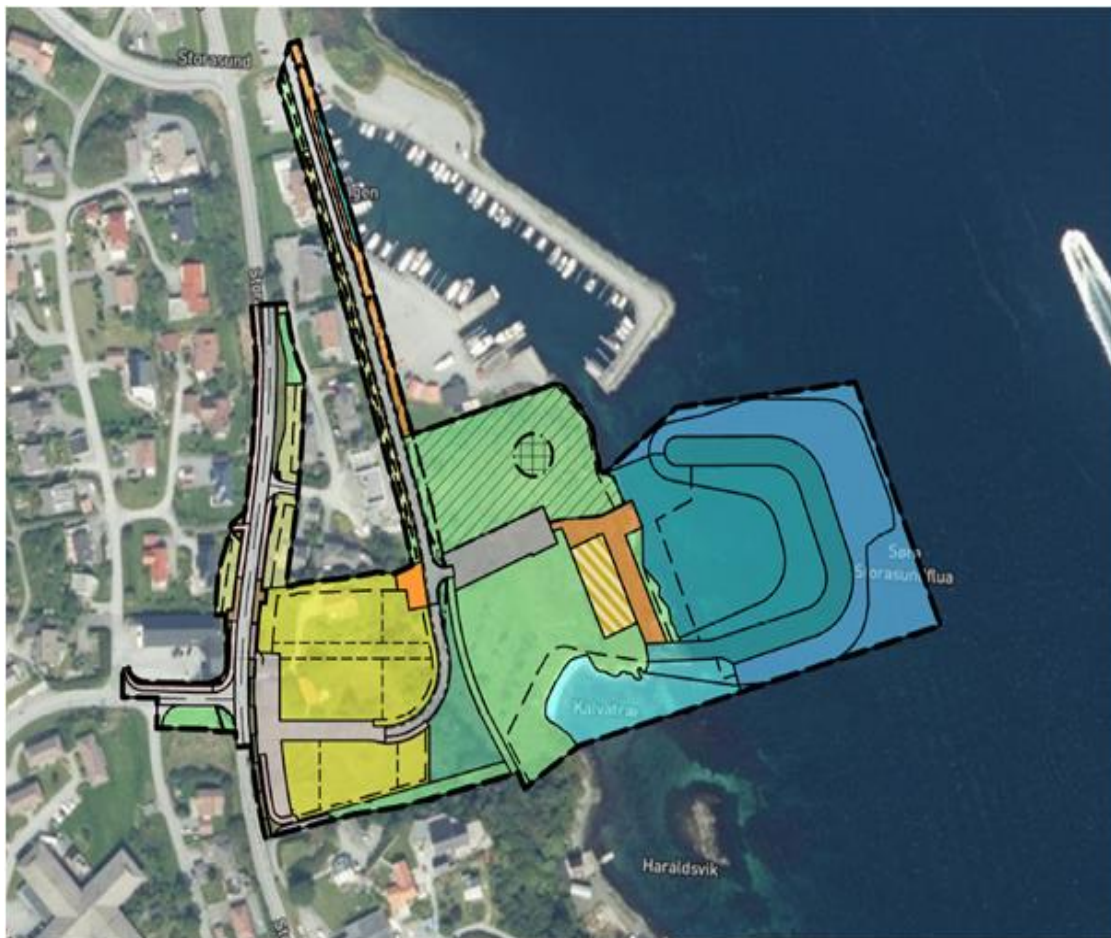
Bakgrunn for saken

Det foreligger godkjent reguleringsplan for området. Gjeldende plan ble vedtatt 09.02.2010 og sist endret 23.03.2012.

Hensikten med planarbeidet er å foreta justeringer i reguleringsplanen og å legge til rette for

gjennomføring av et konkret byggeprosjekt. Hovedformålene i planen er de samme som før: Konsentrert boligbebyggelse med felles private og offentlige friområder, småbåthavn og offentlige og private veganlegg.

Planforslaget



Planforslaget over ortofoto

Overordnet ide

I tidligere plan er det lagt til rette for etablering av konsentrert boligbebyggelse, felles private og offentlige friområder og småbåthavn med tilhørende kaianlegg, boder og fellesbygg på land, samt private og offentlige vegarealer. Kjøreadkomst til området er regulert langs sjøen, via eksisterende småbåthavn nord for planområdet. For gående og syklende skal det etableres et offentlig tilgjengelig gangvegsystem gjennom området og skapes en ny forbindelse mellom boliger/strandarealer i planen og eksisterende boligfelt/butikk vest for vegen. Etablering av krysningspunkt for gående og syklende over Storasundvegen, samt bussholdeplasser i begge retninger inngår som rekkefølgekrav i planen.

Disse forholdene er videreført og ytterligere detaljert i det nye planforslaget. Men endringen innebærer også konkrete forandringer. Det legges blant annet opp til at småbåtanlegget skal etableres med fast molo, mot flyteanlegg i tidligere plan. Arealet for båtplasser vil bli noe redusert, antall vil avhenge av plassenes størrelse. Videre er byggeområdene ved småbåthavna utvidet (fra 220 m² til 450 m²) for å kunne tilby bodplass til flere båteiere. Krysningspunktet over Storasundvegen skal etableres i plan, mot tidligere fotgjengerundergang, og bussholdeplassene skal etableres som kantstopp i stedet for busslommer. Antallet boliger er redusert til 60-80 boliger. Planbestemmelsene til gjeldende plan angir ikke et konkret tall, men planen ble opprinnelig

utarbeidet for inntil 99 boliger. Tillatt BRA innenfor arealer for blokkbebyggelse er redusert fra 9800 m² til 9500 m².

Innenfor boligarealene er byggegrenser, høyde og bestemmelser om bygningsform noe justert. Fellesarealene er ytterligere detaljert med lekeplass, veg og gatetun. Planområdet er utvidet til også å gjelde adkomstveg til og med Storasund båtforening, samt friområdene mellom eksisterende og ny småbåthavn. Det er behov for gjennomføring av tiltak på strekningen for tilrettelegging for økt biltrafikk, med fokus på trafiksikkerhet og sikker adkomst til de nye boligene ved høyvann.

Hovedfokus i beskrivelsen av planforslaget er endringene som er gjort og virkningene av dem. Forhold som er vurdert og akseptert i gjeldende plan har ikke vært gjenstand for like grundige vurderinger, men er beskrevet i den grad det kan være nyttig for å forstå helheten.

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var satt til 06.04.2021, men ble etter forespørsel forlenget til 11.05.2021.

Innen fristen var det kommet inn til sammen 15 uttalelser og merknader.

Etter en samlet vurdering av de innkomne innspillene, så man behov for å utvide planområdet til også å gjelde arealet for ny småbåthavn og adkomstvegen på strekningen forbi eksisterende småbåthavn. 25.10.2021 ble det varslet utvidelse av planområdet med brev til berørte grunneiere og offentlige myndigheter, med frist for merknader den 15.11.2021.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 27.04.21 og 12.11.21
2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 11.05.21 og 19.11.21
3. Statsforvalteren i Rogaland 28.04.21 og 10.11.21
4. Statens vegvesen, region Vest 14.04.21 og 04.11.21
5. Kystverket Vest 12.11.21
6. Fiskeridirektoratet 26.04.21 og 11.11.21
7. Karmsund Havn IKS 12.11.21

B: Private og organisasjoner

1. Storesund båtforening... 06.05.21 og 15.11.21
2. Storesund velforening 04.05.21
3. Nord-Karmøy historielag 05.05.21
4. Dagny Kristin Thomassen og Bjarte Ekrheim 09.04.21
5. Evy Vikshåland 18.04.21
6. Margareth Nilsen 28.04.21 og 07.11.21
7. Margrete Schütz 08.04.21
8. Randi Marie Bø Furlund 09.04.21
9. Siv Storesund m.fl. 27.04.21 og 15.11.21
10. Jan Atle Oa 26.10.21 og 29.10.21
11. Gunvor Merete Storesund 14.11.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

Planstatus

Regionalplan for areal- og transportplan på Haugalandet

Regionalplanens anbefalte norm for boligtetthet i området er minst 2 boliger pr. daa, med krav om 50 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet i tillegg til private uteplasser.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er arealene vist til boligbebyggelse, offentlig friområde, småbåthavn og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Reguleringsplaner

Planen omfatter arealer regulert i plan 4012 Perestranda (vedtatt 2010, sist endret i 2012), og berører arealer regulert i plan 405 Storesund, plan 405-1 Storesund, området sør for Bjørgevegen og plan 405-2 Storesund, tomt 340 (vedtatt hhv. 1974, 1982 og 1979).

I gjeldende plan er området regulert til byggeområde for konsentrert boligbebyggelse og blandet formål, friområder, vegarealer og småbåthavn. For boligområdet er det gjennom planbestemmelsene gitt rammer for konsentrert boligbebyggelse med differensierte byggehøyder, fra kote +22 i nedre del av området, opp til maks kote +31 i øvre del. I tilgrensende planer er det lagt til rette for frittliggende småhusbebyggelse. Boligarealet som grenser til planområdet i sør er ikke regulert.

Gjeldende plan legger til rette for etablering av nye leilighetsbygg med tillatt BRA på inntil 9800 m². Området skal ha adkomst via eksisterende småbåthavn nord for planområdet. Sjøarealene er avsatt til småbåtanlegg og badeområde, mens arealene langs sjøen skal benyttes til parkering, byggeområde for fellesbygg, felles lek og offentlige friområder. Gjeldende plan innebærer også gjennomføring av trafiksikringstiltak langs Storasundvegen og opparbeidelse av kollektivholdeplasser.

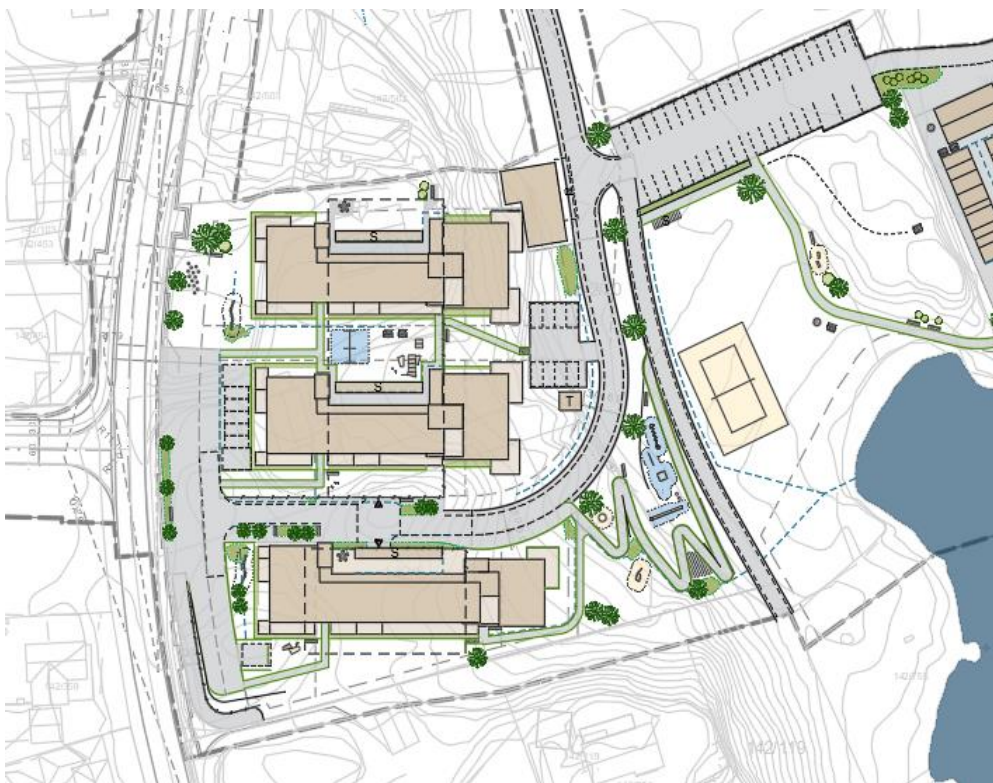
Eiendomsforhold

Planen omfatter i hovedsak arealer som eies av Alliance Invest Holding AS, men berører også andre, private grunneiere, samt Karmøy kommune (eksisterende småbåthavn, deler av friområde og vegen langs). Private eiendommer omfattes i hovedsak av sideareal til samferdselsformål.

Vurdering

Boligbebyggelsen

Blokkbebyggelsen er planlagt som tre terrasserte leilighetsbygg med fellesanlegg for parkering under bakkenivå. Innenfor områdene skal det etableres til sammen 60-80 boenheter. Innenfor byggeområdene skal det også etableres parkeringsplasser for bil, sykkel og private og felles arealer for lek og uteopphold. Etter utbygging vil området ha boligtetthet på ca. 6 boliger per daa.

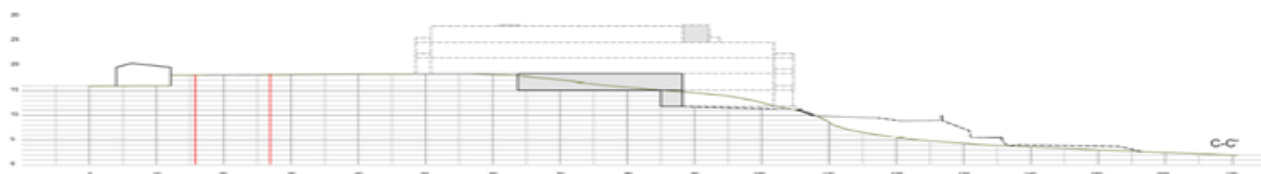
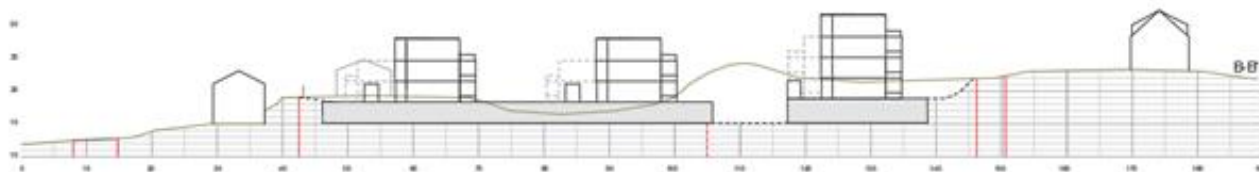
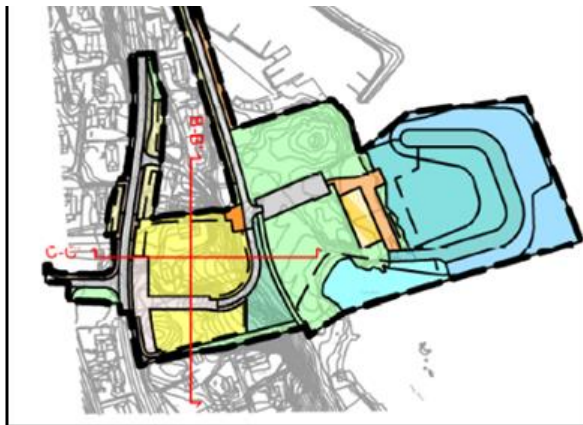


Utomhusplanen som viser planlagt boligbebyggelse med felles leke- og uteoppholdsarealer.

Bygningene kan etableres med flate tak og differensierte høyder, og skal trappes ned mot sjøen. I gjeldende planbestemmelser er tillatt byggehøyde angitt som mønehøyde, men det er ikke fastsatt noen begrensning for høyeste gesims. Tillatt byggehøyde innenfor BB2 (sør for gatetun) økes med 0,5 m sammenlignet med høydene som er fastsatt i gjeldende plan. Samtidig flyttes østre grense for byggeområdet ca. 11 m mot vest og bort fra stranda. I BB1 er byggehøyden for midtre del redusert med en etasje. I nord flyttes byggegrensa 1,5-2,6 m nærmere nabogrensa. Etter endringen vil de nye byggene fremdeles ligge lengre fra eiendomsgrensa enn hva generelle bestemmelser i plan- og bygningsloven gir rom for.

Boligene sør for planområdet ligger vesentlig høyere i terrenget. Takkant på boligblokkene vil etter utbygging ligge litt under mønehøyde for de eksisterende eneboligene der. Boligene i nord er etablert på et lavere grunnplan og vil bli sterkere berørt av utbyggingen. Disse boligene er imidlertid orientert med store vindusflater, uteoppholdsarealer og god utsikt mot nord og øst.

Snittene under viser hvordan de nye leilighetsbyggene vil ligge i forhold til nabobebyggelse, eksisterende og nytt terreng. Ny bebyggelse bak snittlinjen som ikke inngår i selve snittet er vist som oppriss.



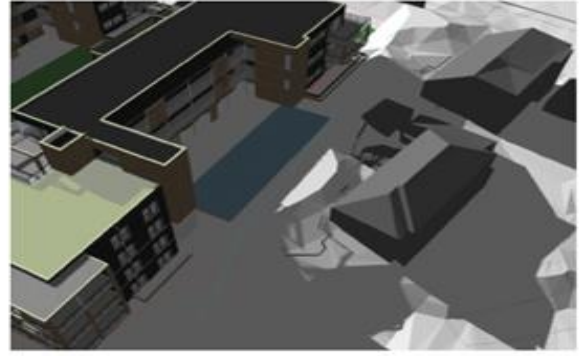
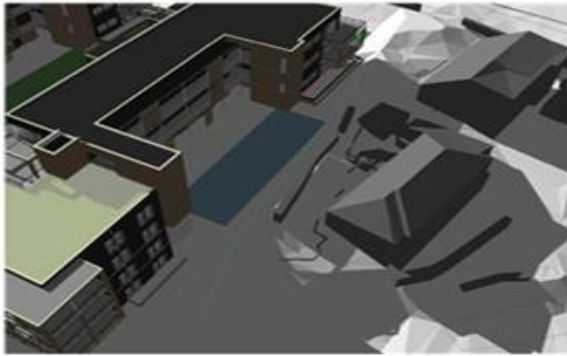
Snittene viser hvordan de nye leilighetsbyggene vil ligge i forhold til nabobebyggelse, eksisterende og nytt terreng. Ny bebyggelse bak snittlinjen som ikke inngår i selve snittet er vist som oppriss.

Sol og skygge

Det er utarbeidet soldiagram for prosjektet som viser at alle leilighetene vil ha solinnstråling i minst 5 timer i løpet av dagen ved vår og høstjevndøgn, i samsvar med anbefalingene i kommunal norm.

Solforholdene på fellesområdene for lek og uteopphold vil variere, men det vil være tilgjengelige arealer med gode solforhold gjennom hele dagen, hele året. Friområdene ved sjøen har gode solforhold gjennom hele året.

Nabobebyggelsen i nord ligger lavere enn byggeområdene i planen, og de nye boligblokkene vil nok skygge mer for boligene på gnr. 142/502 og 503 enn eksisterende enebolig på gnr. 142/20 gjør i dag. I dag vokser imidlertid et belte av høye busker og trær sør for husene på bnr. 502 og 503, og et tett gjerde er satt opp i grensa mellom planområdet og bnr. 502. Utsnitt fra sol- og skyggestudien viser at det ikke er leilighetsbygget, men eksisterende gjerde som først og fremst «tar sola» fra hagen på sørsiden av bnr. 502 ved vår- og høstjevndøgn. Illustrasjonene under viser solforholdene den 21.mars kl. 15, med (v) og uten (h) eksisterende gjerde.



Illustrasjonene viser solforholdene på gnr. 142/503 den 21. mars kl. 15.00, med (h) og uten (v) eksisterende gjerde.

Om sommeren er solforholdene gode, også med gjerde. Boligen har imidlertid østvendt terrasse med formiddagssol (se bilde under) og altså hage med ettermiddagssol. Bnr. 503 vil ha solinnstråling på fasaden mot øst fram til kl. 12 ved vårjevndøgn. Hagen mot sør vil få sol ca. kl. 13 (vår) / 14 (høst) til den går ned. Begge eiendommene vil ha solforhold i samsvar med retningslinjene i kommunal norm. Det vises for øvrig til soldigram vedlagt planbeskrivelsen.



Bildene over viser eksisterende bolig som skal rives(v) og tilgrensende boliger i nord(midten) på det første bildet og gnr 142/502 sett fra nordsiden av eksisterende bolig på gnr 142/20 på det andre bildet

Grønnstruktur, folkehelse, barn og unge

Arealene langs sjøen, badestranda og eksisterende småbåthavn brukes av barn og unge til lek, bading og utforsking i strandsonen. Dette er et av få steder langs Karmsundet som er tilgjengelig for den typen aktivitet, og de som ferdes og oppholder seg i området kommer dit på grunn av de stedlige kvalitetene. Arealene lengre oppe er ikke i bruk av barn og unge til lek og uteopphold i

dag. Det er heller ikke ferdsel gjennom området.

De store friområdene og nærheten til sjøen innebærer at planområdet har særlig stor verdi i arbeidet for å fremme god folkehelse. Det er et mål at det nye boligområdet skal bygges ut med god kvalitet, både for nye innbyggere og for de som allerede bor på Storasund. Badestranda er et viktig område for barn og unge i sommerhalvåret, og målet er at strandsonen vil bli enda mer attraktiv etter at området er utbygd.

Samlet sett vil området ha tilgjengelige arealer for lek og uteopphold som tilfredsstillende retningslinjene i ATP-H om minst 50 m² felles lek- og uteoppholdsareal pr. boenhet. Lekeplassene er planlagt for å dekke ulike interesser og aldersgrupper. Det vil bli opparbeidet nye møteplasser, lagt til rette for opplevelse av natur i eget nabolag, økt tilgjengelighet i strandsonen og flere vil få muligheten til å ta seg ut på sjøen. Slik vil den planlagte utbyggingen bidra til at folk kan leve aktive liv.

Utearealene vil være åpne og transparente, og vil trekke til seg flere enn de som bor i området. Med tanke på kriminalitetsforebygging vil det først og fremst være positivt, ved at det vil være mennesker i området gjennom store deler av døgnet. Vegsystemet og områdene rundt boligene og småbåthavna vil bli opparbeidet med hensiktsmessig belysning for å fremme sikkerhet og for forebygging av kriminelle handlinger.

Boligene og tilhørende leke- og uteoppholdsarealer vil bli skjermet mot trafikkstøy.

Boligene vil ha sammenhengende forbindelse til overordnet vegnett for gang- og sykkel, med gangavstand til forretning og kollektivholdeplasser, og sykkelavstand til skole og lokalt idretts- og kulturtilbud. Krysningpunkt over Storasundvegen vil bli sikret og tilrettelagt med intensivbelysning.

Når gangforbindelsen over Storasundvegen endres fra planskilt fotgjengerundergang til gangfelt, kan det ha både positive og negative konsekvenser sett fra et folkehelseperspektiv. Trafikkerte veger oppleves ofte som en barriere for gående og syklende, uavhengig av om kryssingen skjer under, over eller i samme plan som vegen. Vegen som barriere har særlig betydning for eldre, mennesker med nedsatt førerdyktighet og orienteringsevne og for yngre barn på skoleveg. Ved å legge til rette for et felles krysningpunkt med tydelig markering og framheving av de som sykler og går, vil man øke både reell og opplevd trygghet. Likevel kan man ikke garantere at ulykker ved påkjørsel ikke vil skje. Men veganleggene, inkludert kryssing av Storasundvegen, er planlagt i samsvar med anbefalinger i gjeldende håndbøker og samråd med fylkeskommunen som vegeier.

Trafikk

Fv. 4808 Storasundvegen

Det planlegges ikke tiltak på selve vegen, men vegens sideanlegg vil bli oppgradert med fortau, nye kantstopp og krysningpunkt for fotgjengere og syklist.

Fortauene langs Storasundvegen er videreført og den samla bredden (inkl. kantsone, ferdselsareal og skulder) utvidet til 3 m. I tillegg er det innarbeidet gang- og sykkelveg mellom byggeområdet og eksisterende boligområde sør for planområdet. Slik vil man lede flest mulig fotgjengere og syklist til et sentralt krysningpunkt ved butikken. Regulert fotgjengerundergang er tatt ut og erstattet med krysningpunkt i plan. Overgangen vil bli opparbeidet med intensivbelysning og tilfredsstillende siktforhold. Bussholdeplassene endres fra busslommer til kantstopp, og holdeplassen i nordgående retning flyttes mot sør for å unngå at bussene må stoppe der vegen er brattest. Etter flytting vil holdeplassen ligge mer sentralt i forhold til krysningpunktet over

Storasundvegen. Det er ikke ideelt at to bussholdeplasser da vil bli liggende tvers overfor hverandre. Men denne strekningen trafikkeres med en buss som snur i Viken, og situasjoner der bussene stopper samtidig i begge retninger vil derfor ikke oppstå.

Vurdering av trafikksikkerheten har vært en viktig del av planarbeidet. Løsningene er planlagt i samsvar med krav i Statens vegvesens håndbok N100 og er langt på veg avklart med vegmyndighet, Rogaland fylkeskommune, som en del av planprosessen.

Adkomstveg

Kjøreadkomst til de nye boligarealene, småbåthavna og friområdene er regulert langs sjø, via eksisterende småbåthavn nord for området. Vegen er flyttet litt mot øst for bedre tilpasning til eksisterende terreng og etablerte tiltak på naboeiendommer. I nord vil den knyttes til eksisterende veg og kryss for tilkomst til Storasundvegen.

Vegen er regulert som offentlig adkomstveg fram til parkeringsplassen, og videre som felles privat adkomstveg fram til gatetunet ved boligblokkene. Vegarealene er regulert med bredde, kurvatur og byggegrenser i samsvar med kommunal vegnorm. For å tilpasse vegen til arealsituasjonen, og for tilrettelegging for videreføring av blanda bruk slik området har i dag, er vegbredden redusert til ett kjørefelt med fysisk adskilt fortau for en strekning på ca. 85 m langs eksisterende kai. Løsningen vil i seg selv være fartsreduserende for biltrafikken gjennom småbåthavna. I tillegg skal det etableres fartshumper ved inn- og utgangen av innsnevringen.

Gatetun

Traffikkarealene gjennom boligområdet er regulert som felles gatetun. Gatetunet skal møbleres, beplantes og tilrettelegges som felles møteplass og oppholdssone for beboerne innenfor prosjektet, og samtidig være offentlig tilgjengelig som en del av det gjennomgående gangvegsystemet fra Storasundvegen til friområdene ved sjøen.

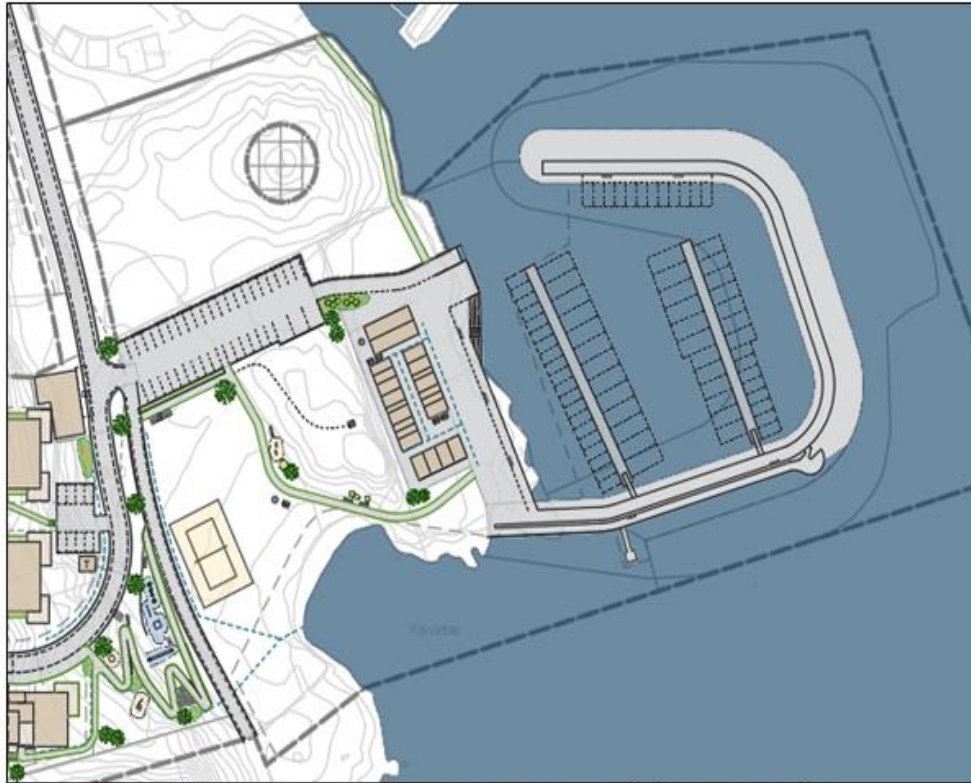
Parkering

Innenfor boligområdet og gatetun skal det etableres 1,25 parkeringsplasser for bil og 2 plasser for sykkel pr. boenhet. Parkeringsplasser for båthavna, 0,2 plasser pr. båtplass, skal etableres innenfor arealet regulert til parkering. Dette arealet er større enn det som kreves for å dekke båthavnas behov for parkeringsplasser, og vil også kunne benyttes av andre besøkende i området.

Småbåtanlegg og molo

Planen legger opp til endring fra et småbåtanlegg med flytende bølgedempere, til fast molo som beskyttelse mot vind og bølger. Moloen er plassert med utgangspunkt i skjæret Storasundsflua som ytre grense, og bøyes inn mot eksisterende molo i nord. Innenfor moloen skal det etableres småbåthavn med flytebrygger og plass til 70 – 80 småbåter. Landarealene vil bli opparbeidet med kai, båtopptrekk, min. 30 sjøboder, fellesbygg og oppholdsplasser langs sjøen. Området for bebyggelse er avgrenset fra friområdet i vest av en 7 m høy, naturlig knaus. Området skal være åpent for allmenn bruk, og arealene på sørsiden av moloen skal tilrettelegges som strandpromenade med forbindelse til badestrande.

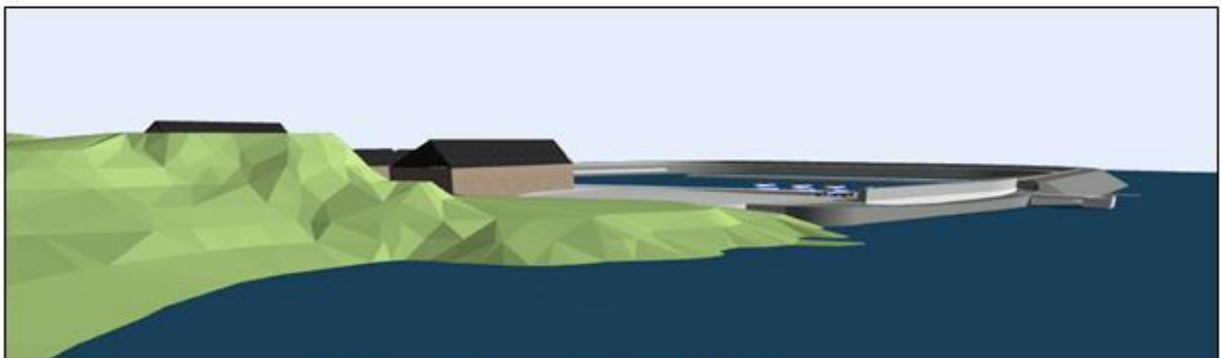
Målet er å legge til rette for et trygt og godt tilbud til framtidige båteiere i havna og å utvikle stranda og småbåtanlegget som en helhet, til en møteplass og tilgjengelig turområde for alle.



Utsnitt av utomhusplanen som viser strandarealene med småbåtanlegg og friområder.



Området med planlagt bebyggelse slik det kan se ut fra småbåthavna.



Moloen, småbåthavna og badestranda sett fra sør-vest.

Universell utforming

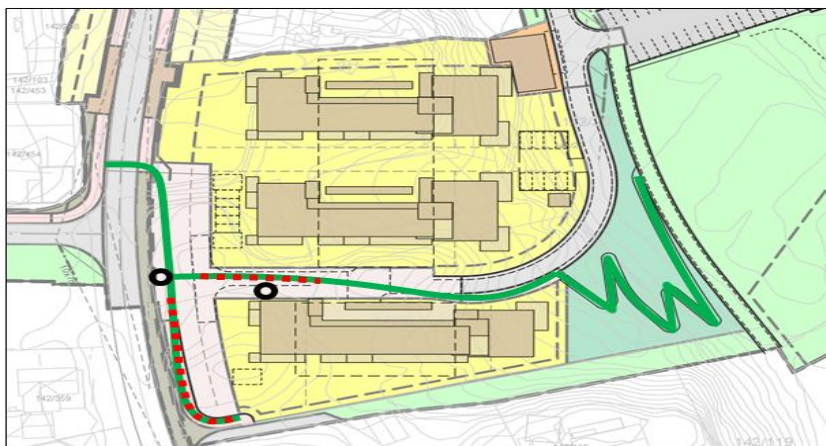
Området vil så langt det er mulig opparbeides i tråd med prinsipper for universell utforming.

For veganleggene og gangforbindelsen gjennom området vil det bli utfordrende å innfri kravet om

universell utforming fullt ut når det gjelder stigningsforhold. Høydeforskjellen fra Storasundvegen ned til sjøen er 19 m, og fra Storasundvegen til boligene sør for planområdet er stigningen ytterligere 4 m.

Det kunne være mulig å finne en trasé innenfor planområdet som er lang nok til å gi tilfredsstillende stigningsforhold for gangforbindelsen, men ikke uten at det vil gå på bekostning av forholdet mellom interne funksjoner. Veganlegget slik det framgår i planen har avvik ved to punkt. Som avbøtende tiltak vil det bli etablert hvilerepos med benker ved partier der stigningsforhold på 1:15 eller slakere ikke oppnås.

Ved endring av planen legges det opp til at tidligere regulert tursti innenfor friområdet langs planens grense i sør skal utgå (tidl. F1), og at det i stedet opprettes en funksjonell forbindelse til det nye gangvegssystemet gjennom boligområdet (GS1). Dette vil være positivt for tilgjengeligheten, da terrenget er svært bratt i traseen hvor stien tidligere var lagt.



Illustrasjonen viser planlagt gangvegssystem mellom Storasundvegen og stranda. I vegnettet inngår arealer regulert til gatetun, fortau, gang- og sykkelveg og lekeplass. Strekningene hvor man ikke vil oppnå universell utforming er merket med rød, stiplet linje og plassering av benker er vist med svart

Naturmangfold

Det er registrert fugler i området som står på rødlista for arter, men det er ikke registrert at noen av dem hekker innenfor området. Ved biologisk registrering i sjø ble det ikke påvist viktige naturtyper eller rødlista arter.

Det vises til vurdering av naturmangfold etter naturmangfoldloven §§ 8-12 i vedlagte planbeskrivelse.

Kulturminner, kulturmiljø

Storasund ligger i et område hvor det i tidligere tider har vært stor aktivitet i tilknytning til sjøen og sundet, og hvor man vet at tettheten av kulturminner er høy. Det er registrert automatisk freda kulturminner innenfor det aktuelle planområdet, og i 2011 ble det foretatt arkeologiske grunnundersøkelser. To registrerte funn ble dokumentert, fjernet og frigitt ved dispensasjon fra kulturminnelovens § 8.4.

Like nord for det opprinnelige planområdet ligger ei gravrøys registrert med ID23740 i Riksantikvarens kartbase. Ved utforming av plan 4012 Perestranda ble det lagt føringer for

planarbeidet av hensyn til dette kulturminnet, men selve gravhaugen inngikk ikke i planen. Etter anmodning fra regional kulturminnemyndighet ved varsel om oppstart, er planområdet nå utvidet og gravhaugen er innarbeidet i planen, med båndleggingssone, omkringliggende hensynssone og tilhørende bestemmelser som skal sikre området mot uheldige inngrep.

Blant føringene som har blitt lagt for å ivareta kulturminnet, har den visuelle forbindelsen mellom gravminnet og sjøen, og utforming av molo og ny bebyggelse ved småbåthavna vært viktige elementer. Sammenhengen med sjøen var viktig for hvor man plasserte slike gravminner og det bør tilstrebes at det er fri sikt mellom gravminnet og sjøvegen, har kulturseksjonen hos Rogaland fylkeskommune sagt i sin uttalelse.

I planen er det lagt opp til ei tydelig siktlinje fra gravminnet ut til Karmsundet, mellom eksisterende og ny molo. Ved innsegling til havnene vil gravhaugen bli fremhevet som fondmotiv. Utvidelsen av byggeområdene ved småbåthavna vil bli liggende sør for fellesbygget i tidligere plan og vil ikke være synlig fra gravhaugen. Ingen av de planlagte bygningene vil bli høyere enn toppen av gravhaugen.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er utarbeidet skisse til teknisk plan for utbyggingen. Det legges opp til at ledningstrasé for vann og avløp skal ligge i adkomstvegen, og kobles til eksisterende ledningsnett nord for dagens småbåthavn. Spillvann fra småbåtanlegget må pumpes opp til krysset ved parkeringsplassen. Fra boligbebyggelsen til påkoblingspunktet kan spillvannet med stor sannsynlighet føres ved selvføll. Ledningsanlegg som etableres i offentlig veg, skal være offentlig og overdras til kommunen etter utbygging. Øvrige ledninger, inkludert pumpestasjon og trykkledning fra båthavna skal være private.

Beregninger utført av Karmøy kommune viser at kommunal vannledning ved påkoblingspunktet har tilstrekkelig vanntilførsel til å forsyne området med slokkevann. Ved utbygging vil det bli etablert nye brannkummer, og sammen med eksisterende kum i Trondsvågen vil området få god brannvannsdekning.

Haugaland kraft er i gang med utbedring av strømmettet i området. Ny nettstasjon med mulighet for påkobling vil bli etablert ved innkjøring til småbåthavna. Ledninger til byggeområdene vil bli lagt i adkomstvegen. Skulle det bli behov for kapasitetsøkning innenfor området, kan det etableres trafo innenfor byggeområdene for blokkbebyggelse eller tilhørende fellesarealer, i samsvar med godkjent teknisk plan.

Det vil bli anlagt fellesanlegg for oppsamling og håndtering av avfall ved kjøreadkomst til området.

Overvannshåndtering

Etter utbygging vil Storasundvegen etableres med fortauskanter langs begge sidene, og overvannet fra vegen samles i ledning med mulig påkobling til eksisterende overvannsledning i Trondsvågen. Ved heving av vegen på strekningen forbi eksisterende småbåthavn må det påsees at vann fra arealene vest for vegen får et sikkert utløp til sjø.

Det vil bli etablert internt ledningsnett for overvann i vegen, med utløp til sjø via regulert parkeringsplass og småbåtanlegg. Langs adkomstveg KV5, vil det være åpen grøft langs vegen, med stikkrenner og direkte utløp til sjø ved lavbrekk.

Økonomiske konsekvenser

I forbindelse med gjennomføring av planen vil det bli opparbeidet offentlige anlegg i form av veger, tekniske anlegg og friområder. Anleggene skal godkjennes av rette myndighet og avtale om gjennomføring inngås før arbeidet kan settes i gang. Etter ferdig utbygging skal anleggene overdras vederlagsfritt til kommune og fylkeskommune for videre drift og vedlikehold. Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunens økonomi.

Beredskap

I ROS-analysen er det konkludert med at det ikke er avdekket sårbarhet eller risiko ved området som tilsier at det ikke kan bygges ut etter planen, forutsatt at avbøtende tiltak gjennomføres som beskrevet i analysen.

Kommunalsjef teknisk sin samlede vurdering og konklusjon

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Som det fremgår av de innkomne uttalelser, er det visse konflikter knyttet til arealbruken innenfor planområdet. Kommunalsjef teknisk viser til gjennomgangen av dem i vedlegget «Merknadsvurdering».

Det som fremstår som et sentralt tema i planforslaget er friområde med badestrand og allmennhetens interesser og tilgjengelighet langs sjø. En av hovedendringene i planforslaget er at en går fra flyteanlegg i sjø til molo. I kommunens kartlegging av friluftsområder fra 2018 er området sør for eksisterende båthavn til og med stranda registrert som et viktig friluftsområde, hvor det blant annet er bemerket at potensiell bruk er stor, inngrep betegnes som ganske utbygd og tilgjengeligheten er beskrevet som middels. En molo kan vurderes til å gi et større inngrep enn dagens regulerte flytebrygger og ha negativ visuell innvirkning på eksisterende forhold, som allerede vurderes som ganske utbygd. Dette avhenger av utforming og tilpasning til omkringliggende omgivelser. Planbestemmelsene med vedlagt rapport, samt illustrasjoner i planbeskrivelsen gir en nærmere beskrivelse av tiltaket. Det som er positivt er at det er krav om gangadkomst gjennom planlagt boligområde og fortau langs småbåthavna, i tillegg til at det blir adkomst fra parkeringsplassen i tilknytning til småbåthavna, noe som gjør at tilgjengeligheten til området øker for flere brukere med ulike behov. Som en del av utbyggingen vil friområdet, sammen med moloanlegget, videreutvikles og tilrettelegges for flere typer friluftsliv som ballspill, bading, turområde, møteplass og fisking. I tidligere plan var store deler av strandarealene regulert til felles lekeplass for de nye leilighetene. Etter endring av planen er friområdene øst for adkomst- og turvegene i sin helhet vist som offentlige arealer. Videre innebærer forslaget til planendring at deler av arealene i strandsonen som tidligere var regulert til friområde skal omdisponeres til byggeområde for småbåtanlegg på land, fellesbygg og boder i tilknytning til småbåthavna. Moloen og området rundt bygningene skal ikke stenges av, men være åpent for alle og kunne benyttes av mange flere enn de som selv har båt i havna.

Kommunalsjef teknisk finner at planforslaget i hovedsak er i tråd med overordnede føringer og registrerer at løsninger i forbindelse med fylkesveg og kulturminner allerede har vært diskutert med fylkeskommunen. Når det gjelder private merknader er det også ytret en del bekymring i forbindelse med økt trafikk på den kommunale vegen og trafiksikkerhet for myke trafikanter langs eksisterende småbåthavn. Kommunalsjef teknisk minner om at det allerede er en godkjent plan her, som legger opp til både boliger og båtplasser med samme omfang. Planforslaget har nå lagt opp til en løsning hvor kjøretøy og myke trafikanter separeres med fortau langs småbåthavna og innsnevring av vegen til ett kjørefelt, sammenlignet med dagens regulering som har kjøreveg

med to kjørefelt.

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 21.06.21, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbestemmelser - offentlig ettersyn
Utomhusplan - boligdelen 12.04.2022
Utomhusplan - strandarealene 12.04.2022
Teknisk rapport for Storasund Havn 20.12.2021
Oversiktskart
Plankart 4012-4 HTM1
Gjeldende reguleringsplaner med situasjonskart
Planbeskrivelse - offentlig ettersyn
Soldiagram
Snitt
VA-skisse
Vegprofiler - adkomst, gatetun, gangveg
Overvannsberegning
Støyrapport Haugalandet trafikkstøy
Arkeologisk utgraving Riksantikvaren
Marint naturmangfold ved Storasund havn Ecofact
Tekniske tegninger Storasundvegen
Merknadsvurdering - ved planoppstart
Oppstart, Innspill - samla
Utvidelse, Innspill - samla