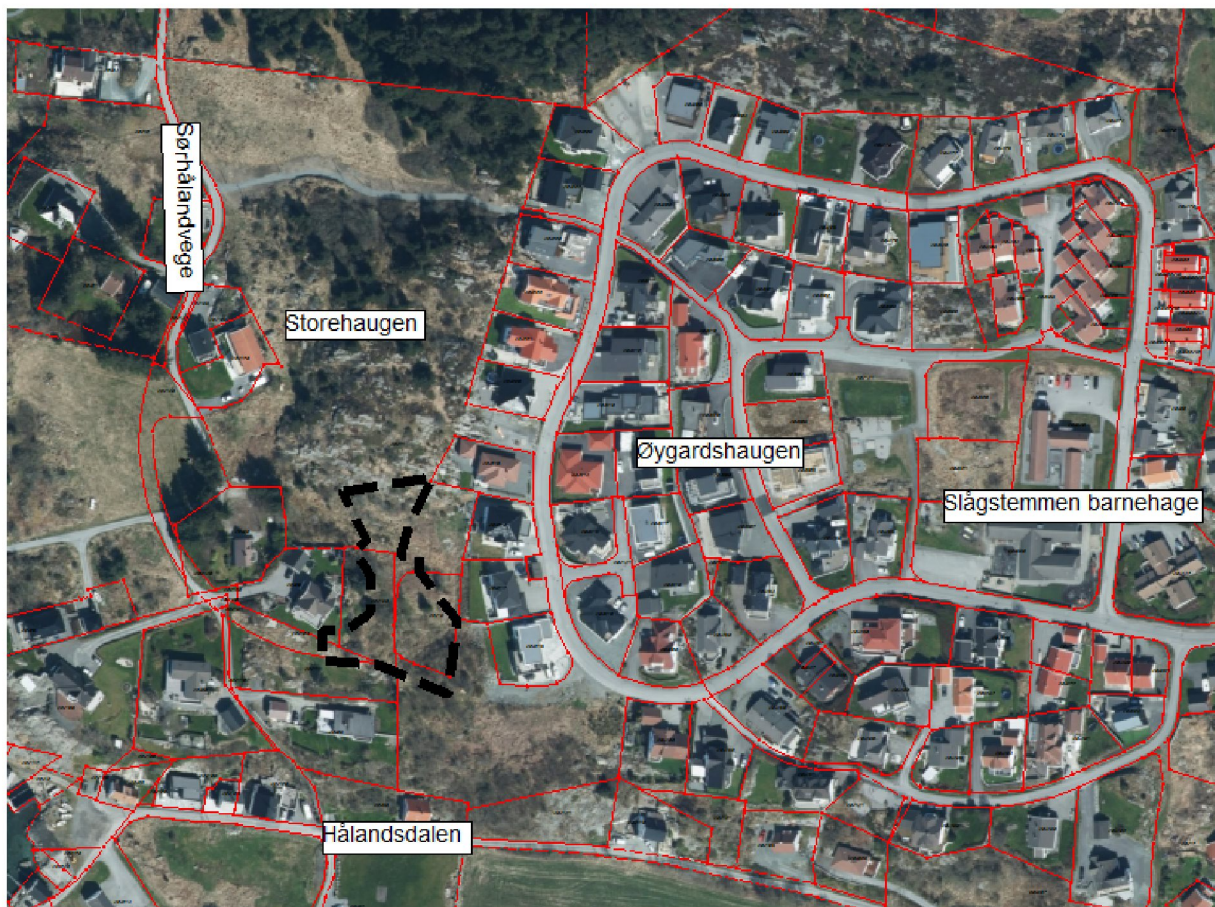


Planbeskrivelse

Plan 116-10 – Hålandshøgda, endring – Vedr. snuhammer

GNR. 42 BNR. 153

18.1.2023



Figur 1: Planområdet beliggenhet vist med svart stiplet strek.

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Karmøy kommune – sektor areal og byggesak: EJN	Til varsel om planarbeid, 30.09.2022
2	Karmøy kommune – sektor areal og byggesak: EJN	Til vedtak, administrativt delegert vedtak 1751/22

1. Bakgrunn for planendringen

1.1 Bakgrunn

Karmøy kommune ved teknisk etat, sektor *areal og byggesak*, har på vegne av sektor *eiendom*, fremmet forslag til planendring av Plan 116 – Hålandshøgda. Planområdet ligger vest for Skudeneshavn og mellom Øygardshaugen og Sørhålandvegen. Reguleringsplanen omfatter arealer til fremtidige boliger, lekeplass, veg og eksisterende friområde.

Formålet med reguleringsendringen er å flytte den regulerte veien (KV2) østover og fjerne snuhammeren.

Nedenfor er en punktvis beskrivelse av tiltakene:

- Endre vegen (KV2) fra offentlig kjøreveg til felles kjøreveg.
- Regulere bort snuhammeren i enden og KV2 blir 25 meter lang.
- Veien utvides fra 4 meter, til 5 meter bredde.
- Regulere inn en 4 meter bred turveg i enden av KV2, som går videre til friområdet.
- Flytte byggegrense fra 5 til 3 meter.
- Endre frisikt til 4x25 iht. kommunal norm.
- Lekeplassen reguleres iht. eiendomsgrensene. De 27 m² som reguleres bort, erstattes som 40 m² friområde i nord. Lekeplassen vil være 404 m² etter endringen.

1.2 Forslagsstiller og eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av Karmøy kommune – sektor *Areal og byggesak*, på vegne av sektor *Eiendom*.

Karmøy kommune er grunneier av eiendom gnr. 42, bnr. 11, 152 og 153. Eiendom gnr. 42, bnr. 15 er i privat eie.

1.3 Krav om konsekvensutredning

I forskrift om konsekvensutredning § 2 står det hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

Tiltaket har ikke krav om konsekvensutredning. Arealer er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommunedelplanen for Skudeneshavn. Flytting og nedskalering av en regulert snuhammer til en mer egnet plass, ansees å være innenfor rammene som er gitt i overordnet plan og tiltaket er vurdert og ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter forskrift om konsekvensutredninger.

2. Planprosessen

2.1 Varsling

Planen behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Denne endringen ble først varslet den 01.02.2022, men kommunen har gjort en del justeringer i kartet, i henhold til kommunedelplanen. Derfor ble det sendt ut et nytt varsel, med nytt kart, bestemmelser og beskrivelse.

Det nye varselet ble sendt til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser den 30.09.2022. Planarbeidet ble også varslet på Karmøy kommune sin hjemmeside. Fristen for innspill var 19.10.2022.

Det kom inn 3 merknader til planendringen som ble sendt ut den 01.02.2022, 2 uttalelser fra offentlige instanser og 1 fra private.

Til det nye varselet kom det også inn 3 merknader, 2 uttalelser fra offentlige instanser og 1 fra private. Det er de samme offentlige instansene og private, som har uttalt seg i begge varslene.

Til vedtak av planendringen vil det være 4 uttalelser og merknader som blir behandlet, da Rogaland fylkeskommune viser til deres uttalelse sendt inn til det første varselet av planendringen. De innkomne uttalelser og merknader er:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 12.10.2022
2. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 14.02.2022
3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 14.10.2022
4. Merknad nr. 1, hjemmelshavere for gnr. 42 bnr. 15, mottatt 13.10.2022

3. Planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel og bestemmelser

I gjeldende kommunedelplan for Skudeneshavn, fra 2019, er området avsatt til nåværende boligbebyggelse og friområde. Reguleringsplan 116 er ikke listet opp i kommunedelplanens § 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Kommunedelplanens bestemmelser § 3 *Bestemmelser om bebyggelse og anlegg*, vil gjelde for utbygging i området.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsendringen er del av reguleringsplanen 116 – Hålandshøgda, vedtatt 02.05.1979. I gjeldende reguleringsplan er området regulert til boligbebyggelse, felles lekeplass, offentlig friområde og kjørevei.

4. Planforslaget

4.1 Formål med endringen

Bakgrunnen for planendringen er å regulere veien til en mer hensiktsmessig plassering. Snuhammeren, i nord, tas ut og erstattes med en turvei.

4.2 Konsekvenser av endringen for

4.2.1 Arealbruk:

Planendringen legger ikke opp til vesentlig endring i arealbruken. Men regulert offentlig veg, med snuhammer i enden, endres til felles kjørevei og reduseres til 25 meter. Det legges til nytt formål: turveg, der snuhammeren var regulert. Reguleringsformålet endres fra gjeldende plan:

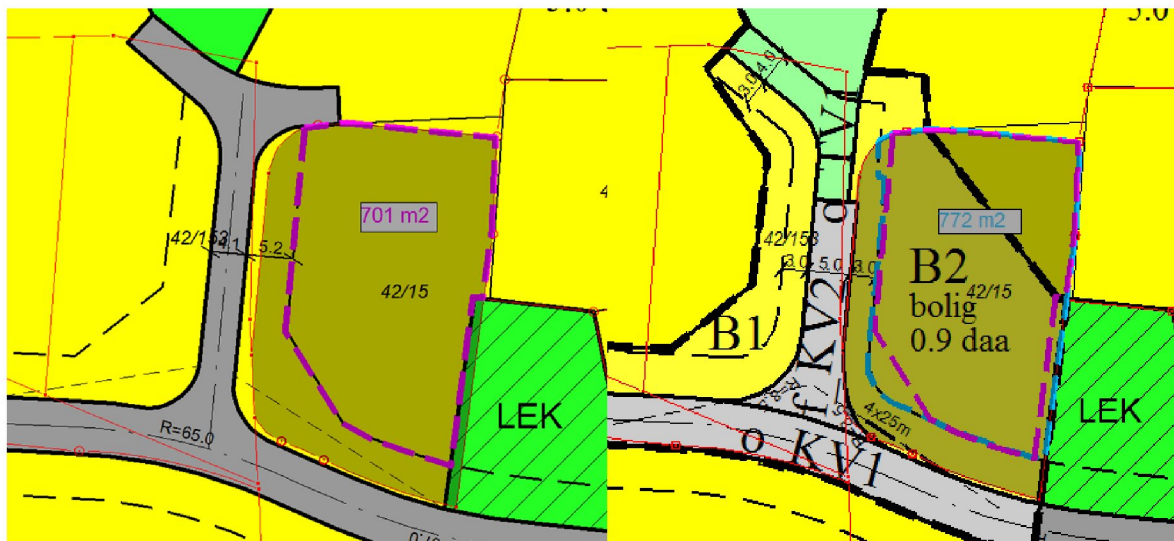
Navn i planen:	Formål:	Gjeldende:	Etter endring:
B1	Boligbebyggelse	337 m ²	375 m ²
B2	Boligbebyggelse	840 m ²	866 m ²
LEK	Felles lekeplass	435 m ²	405 m ²
o_KV1	Kjørevei	328 m ²	328 m ²
f_KV2	Kjørevei	266 m ²	158 m ²
o_TV1	Turveg	0 m ²	103 m ²
o_FRI1	Friområde	576 m ²	616 m ²

4.2.2 Bebyggelse, struktur og tiltak:

Planlagt bebyggelse følger kommunedelplanens bestemmelser.

Konsekvenser for eiendom 42/15: Byggegrensen endres fra 5 meter til 3 meter mot KV2. Mot offentlig veg i sør, forblir byggegrensen 5 meter.

Tomten er på 970 m² (grå farge i bilde under), I gjeldende plan kan de bygge innenfor rosa byggegrense. Dette resulterer i en flate på 701 m². Etter reguleringen, med ny byggegrense på 3 meter og justert lekeplass, kan de bygge innenfor den blå stiplede linjen, som resulterer i en flate på 772 m².



Figur 2: Eiendom 42/15. Rosa strek er tidligere utbyggingsområdet. Blå linje blir nytt utbyggingsområde.

4.2.3 Samferdselsanlegg:

Frisikt i krysset legges inn etter kommunal norm som er 4x25 meter. Mot felles kjøreveg (KV2) og ny offentlig turveg (TV1), endres byggegrensen fra 5 meter til 3 meter. Mot KV1 beholdes 5 meter byggegrense.

4.2.4 Teknisk infrastruktur:

Det er ikke teknisk infrastruktur i området. Dette må etableres fra Øygardshaugen, i øst, når tomtene skal byggemodnes.

4.2.5 Overvannshåndtering:

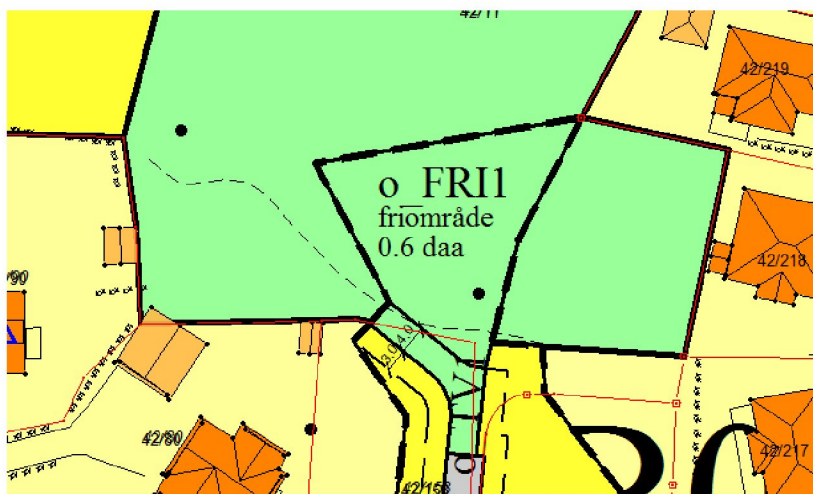
Planendringen endrer ikke dagens overvannshåndtering. Vegformålet reduseres noe, som gjør at det blir mindre harde flater.

4.2.6 Universell utforming:

Endringen skal følge prinsippene for universell utforming.

4.2.7 Grønnstruktur:

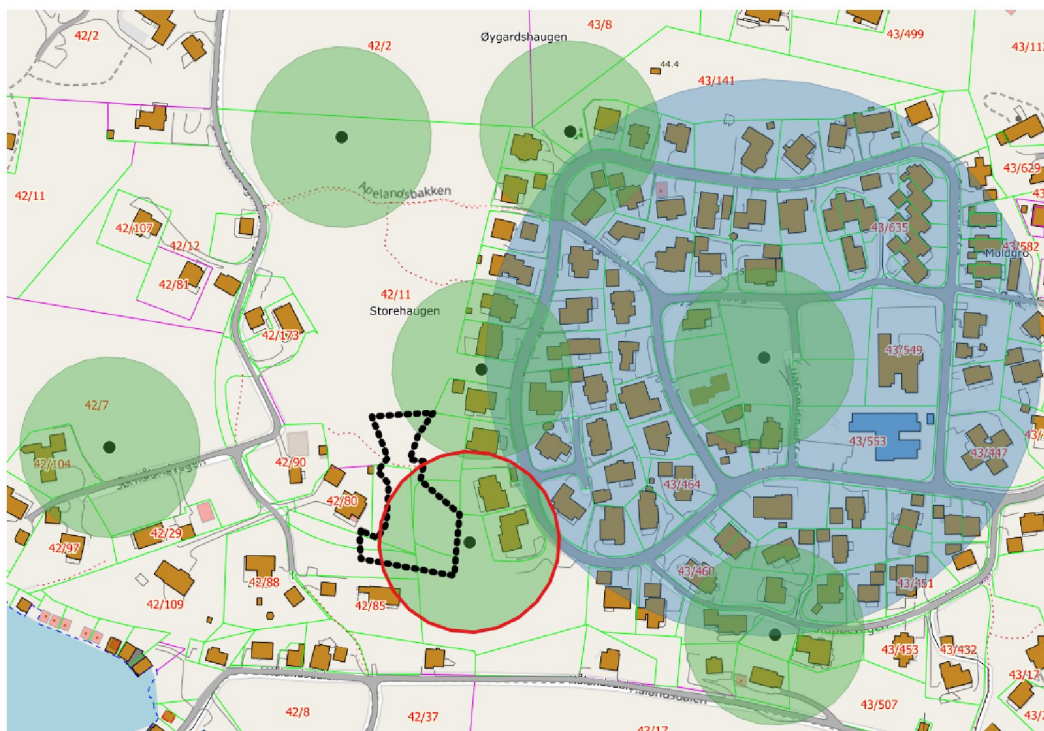
Friområdet blir utvidet med 40 m², som erstatning for arealet for lekeplass og det reguleres inn en ny turvei opp til friområdet. I kommunedelplanen er de to kommunale tomtene, i nord, avsatt til friområde. Det betyr at disse to tomtene ikke kan bebygges før det gjøres endringer i overordnet plan. Derfor sikres turveien opp til friområdet som er avsatt i kommuneplanen i første omgang. Her er det også et tråkk/sti i dag, vist med stiplet strek, til venstre for FRI1.



Figur 3: Forslag til reguleringsplan over kommunedelplanen for Skudeneshavn.

4.2.8 Barn og unges interesser:

Endringen vil føre til at regulert lekeplass, som ikke er opparbeidet, reduseres med 27 m². Dette arealet erstattes med 40 m² friområde i nord. Lekeplassen vil etter endringen være på 405 m², som vil være en stor nok nærlekeplass for 20 boenheter, men innenfor en radius på 50 meter vil lekeplassen kun dekke et fåtall boliger. I figuren under ser en alle lekeplasser som er regulert, både opparbeidet og ikke opparbeidet, i området. De grønne sirklene er en buffer på 50 meter fra lekeplassene. Lekeplassen ved den blå sirkelen er også en kvartalslekeplass på 2080 m², som skal dekke boliger innenfor 150 meter.



Figur 4: Lekeplasser i området. Grønn sirkel er buffer på 50 meter, blå sirkel er buffer på 150 meter. Planområdet er vist med svart stiplet strek og nærlekeplassen, som reduseres, er vist med rød sirkel rundt.

4.2.9 Naturmangfold:

Det er ingen registrerte rødlista arter, utvalgte naturtyper eller andre naturtyper av verdi innad i planområdet. Men det er registrert en forekomst av rødlistede arter av fugler som *trelerke*, *dvergalk*, *skjærpiplerke*, *engelsk gulerle*, *gråspurv* og *taksvale* 180 meter sørøst for planområdet, nede i Hålandsdalen. Selve Hålandsvågen, 200 meter vest for planområdet, og landskapet rundt, består også av viktige naturtyper og arter. Her er det registrert skjellsand, ålegressforekomst, kystlynghei og mange rødlista arter. Endringen går ut på å redusere og flytte allerede regulert vegformål og vil ikke gå ut over naturmangfoldet i området.

4.2.10 Kulturminner:

Det er ingen registrerte kulturminner innad eller i nærheten av planområdet.

4.2.11 Folkehelse:

Planendringen vil ikke ha stor betydning for folkehelsen enn gjeldende plan, men vil sikre en bedre plassering av vegen, og tilrettelegge for turveg ut i friområdet.

4.2.12 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser fra kommunen:

Eiendomsavdelingen legger opp til salg av kommunal tomt. Det kan bli opparbeidelsesplikt etter pbl. §§ 18-1 og 18-2 for offentlig veg, felles vei og lekeplass. Kommunen vil overta offentlig veganlegg og overta drift og vedlikeholdsansvaret på disse veiene, etter opparbeidelsen.