

Planbeskrivelse

Plan 507-4 – Trevarden – endring fra atkomstveg til bolig

07.11.22



Bilde fra planområdet (tatt mot nord)

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Hus28 AS v/ Leiv Kristian Økland	Ved oppstartvarsel
2	Hus28 AS v/ Leiv Kristian Økland	Ved planforslag
3	Karmøy kommune	Til vedtak: administrativt delegert sak 1757/22

Innhold

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	3
Kapittel 2: Planprosessen.....	3
Kapittel 3: Planstatus:.....	3
Fylkeskommunale planer	3
Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner	3
Gjeldende reguleringsplan	4
Tilgrensende planer.....	4
Kapittel 4: Dagens situasjon	5
Planområdets beliggenhet	5
Eiendomsforhold	5
Trafikkforhold	5
Kapittel 5: Planforslaget.....	5
Overordnet ide	5
Arealbruk	5
Fyllingsfot	6
Samferdselsanlegg	6
Universell utforming.....	6
Barn og unges interesser	6
Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	6
Naturmangfold	7
Kulturminner.....	7
Folkehelse.....	7
Kapittel 6: ROS - analyse.....	7
Kapittel 7: Vedlegg	7

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

Planforslaget er utarbeidet at Hus28 AS, Longhammarvegen 15, 5536 Haugesund, Leiv Kristian Økland, leiv@hus28.no, tlf 930 40 505, på vegne av hus28 Prosjekt AS.

Hensikten med planarbeidet er å ta bort adkomstveg, ved å endre arealet til bolig.

Karmøy kommune (119/576) og Maren Simonsen og Christoffer K. Frøyland (119/340) eier arealene som omfattes av reguleringsendringen.

Kommunalsjef teknisk har vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning.

Kapittel 2: Planprosessen

Saken behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Det er utarbeidet fullstendig planforslag som er sendt ut ved varsel om oppstart. Berørte parter fikk beskjed om at dette var eneste mulighet for å uttale seg i forhold til reguleringsendringen.

Varsel om oppstart av privat reguleringsendring ble sendt ut 05.10.22 til naboer, Rogaland Fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland. Varselet ble også lagt ut på Karmøy kommunens nettside.

Det er registrert følgende uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune – datert den 17.10.22
2. Statsforvalteren i Rogaland – datert den 18.10.22

Det er ikke registrert merknader fra naboer. De innkomne uttalelser til planarbeidet er gjennomgått og kommentert i vedlagt *merknadsvurdering*, i saksfremlegget.

Kapittel 3: Planstatus:

Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport på Haugaland legger ikke føringer for denne planendringen.

Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel viser områder som nåværende boligbebyggelse, jfr. figur 1.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanen (kilde: Fonnakart)

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan viser kjørevei og boliger, jfr. figur 2.



Figur 2. Reguleringsplan 507 Trevarden. Planområdet vist med blå stiplet strek.

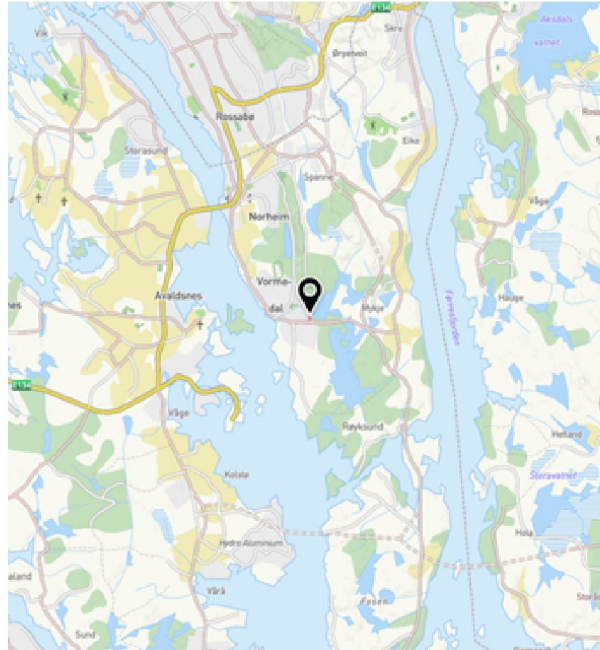
Tilgrensende planer

Sør og øst for planområdet gjelder reguleringsplan 526 – Mykje.

Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger langs Arquebusvegen (kommunal veg), ca. 350 m øst for krysset Vormedalsvegen og Tuastadvegen på Vormedal, i Karmøy kommune.



Figur 3. Planområdets beliggenhet, markert med svart markør (kilde: Fonnakart)

Eiendomsforhold

Karmøy kommune eier gnr 119 bnr 576 (adkomstvegen).

Maren Simonsen og Christoffer K. Frøyland eier gnr 119 bnr 340 (bolig).

Eierne av bnr 340 har inngått avtale med kommunen om kjøp av adkomstvegen som omfattes av denne reguleringsendringen slik at deres boligtomt blir utvidet.

Trafikkforhold

Adkomstvegen er ikke opparbeidet. Karmøy kommune har heller ikke til hensikt å opparbeide vegen. Det var heller ikke nødvendig å bruke denne i forbindelse med bygging av boliger.

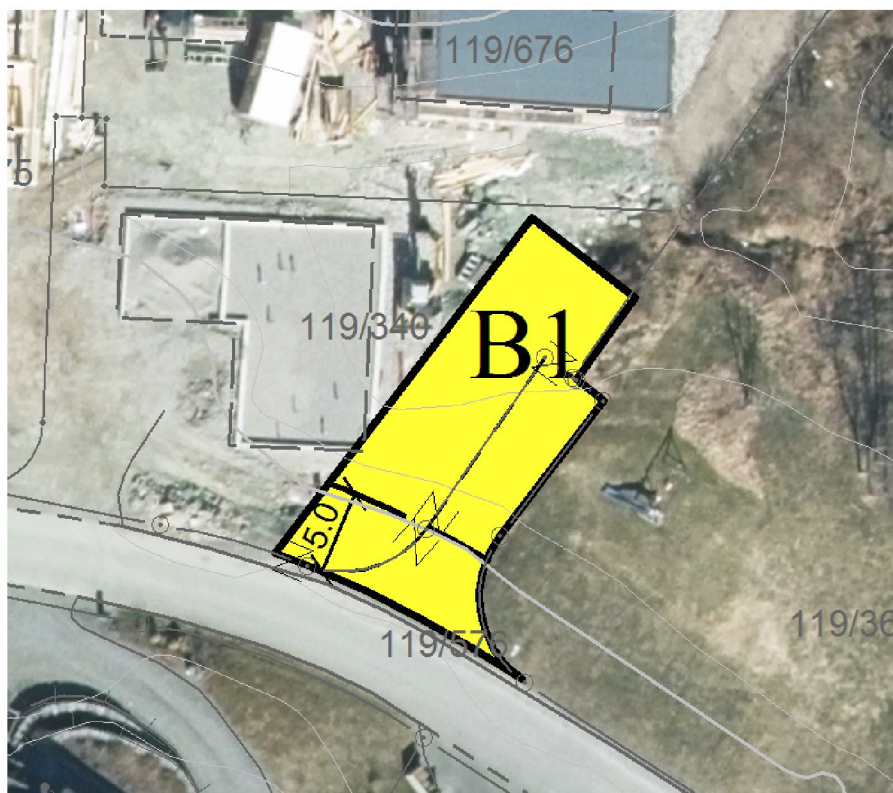
Kapittel 5: Planforslaget

Overordnet ide

Hensikten med planarbeidet er å regulere bort adkomstveg og endre den til boligformål. Byggegrensen, mot adkomstvegen, reguleres bort og dagens eiendomsgrense oppheves. Byggegrense mot offentlig veg/«hovedveg», i sør, reguleres til 5 meter, i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Arealbruk

Planområdet omfatter del av gnr 119 bnr 340 og adkomstvegen som er del av gnr 119 bnr 576, jfr. fig. 4.



Figur 4. forslag til reguleringsendring

Planområdet har et totalt areal på 235 m². Adkomstvegen som tas bort er 80 m².

Fyllingsfot

Arealet som adkomstvegen ligger på er lavere enn «hovedvegen». Hvis adkomstvegen skulle blitt bygget ville det blitt skråningsutslag langt inn på privat lekeplass også fordi adkomstvegen måtte ligget på et høyere nivå enn boligeiendommen ligger på. Vedlagte «Situasjonsplan – snitt A og B» og «Snitt A og B» viser at skråningen blir holdt inne på arealet til den utvidede boligtomta.

Samferdselsanlegg

Endringen kommer ikke til å endre kjøreforholdene i området. Adkomstvegen er ikke opparbeidet og er dermed ikke i bruk. Som det er redegjort for tidligere, vil det ikke være behov for adkomstvegen.

Universell utforming

Hagen til boligeiendommen blir fylt ut på samme nivå som i dag.

Barn og unges interesser

Reguleringsendringen berører ikke barn og unges interesser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Hvordan planforslaget påvirker risikobildet omtales i kapittel 6. Se også vedlegg for ROS-analyse som er gjort for planforslaget.

Naturmangfold

Arealet som endres er opparbeidet/planert. Det er ingen naturregistreringer (temakart-Rogaland) av vernet natur, trua arter eller fremmede organismer innenfor planområdet. Temaet vurderes derfor ikke nærmere.

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, temaet vurderes derfor ikke nærmere.

Folkehelse

Planendringen påvirker ikke forhold knyttet til folkehelse.

Kapittel 6: ROS - analyse

I ROS-analysen (vedlegg) kom ett forhold ut med gul (middels) risiko:

- Ulykke ved anleggsgjennomføring.
Risiko for ulykke ved anleggsgjennomføring vurderes i SHA-plan før oppstart av byggearbeid.
Ingen ytterligere tiltak er nødvendig.

Kapittel 7: Vedlegg

- ROS-analyse
- Situasjonsplan – snitt A og B
- Snitt A og B