

[illegible]

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1	Plankonsulent, forslagstiller og eiendomsforhold	3	
1.2	Hensikt med planarbeid		3

2. Oppstart

2.1	Oppstartsmøte og avgrensing	3	
-----	-----------------------------	---	--

3. Planstatus

3.1	Gjeldende planer		6
3.2	Tilgrensende planarbeid i området	7	

4. Beskrivelse av området

4.1	Beliggenhet og adkomst		9
4.2	Eksisterende bebyggelse i og rundt planområde	10	
4.3	Topografi og grunnforhold	11	
4.4	Solforhold		11
4.5	Kulturminne		11
4.6	Offentlig service og kommunikasjon	11	
4.7	Skoler og barnehager	12	

5. Beskrivelse av planforslag

5.1	Arealbruk		13
5.2	Boligbebyggelse og anlegg		13
5.3	Naturforhold og grønnstruktur		15
5.4	Miljø, støyforhold og energi	16	
5.5	Folkehelse		16
5.6	Renovasjon		16
5.7	Vann og avløp, brann.		16

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Plankonsulent, forslagstiller, eiendomsforhold.

Plankonsulent.

Vikanes Bungum Arkitekter AS
Strandgata 202
5525 Haugesund

Forslagstiller og eiendomsforhold:

Thomas Rossabø Olsen er hjemmelshaver for eiendommene Gnr/Bnr 147/15 og 147/183, og står som forslagstiller for planen.

1.2 Hensikt med planarbeid

Formålet med detaljregulering er å tilrettelegge for 1 ekstra tomt for enebolig. Da eiendommen har en størrelse på ca. 4 daa ble det nødvendig med en detaljplan for området.

Området er i gjeldende kommuneplan satt til bolig, og er således samsvar med overordnede planer.

2. Oppstart

2.1 Oppstartsmøte, avgrensing.

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Karmøy Kommune den 13.12.22. Det ble annonsert for oppstart av planarbeid 07.01.23 i Haugesund Avis i tillegg til Karmøy Kommune sine nettsider. Samtidig gikk det ut varsling til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknader ble satt til 20.02.23. Avgrensing er avklart med Karmøy Kommune.

Varseltekst annonse:

MELDING OM IGANGSETTELSE AV REGULERINGSARBEID

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 kunngjøres herved at det er igangsatt arbeid med detaljplan for området Vormedalsveien 241, Karmøy Kommune. Gnr/Bnr. 147/15 og 147/183.

Planområdet utgjør ca. 4,4 daa. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for deling av eiendom for etablering av 1 ekstra tomt for eneboligbebyggelse. Det vil åpnes opp for gjenreising av naust og kai lengst sør på eiendommen.

Området er i kommuneplan avsatt til boligformål og planarbeidet er således i samsvar med overordnet plan. Karmøy Kommune har vurdert planforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Varsel kan også leses på kommunens nettsider:

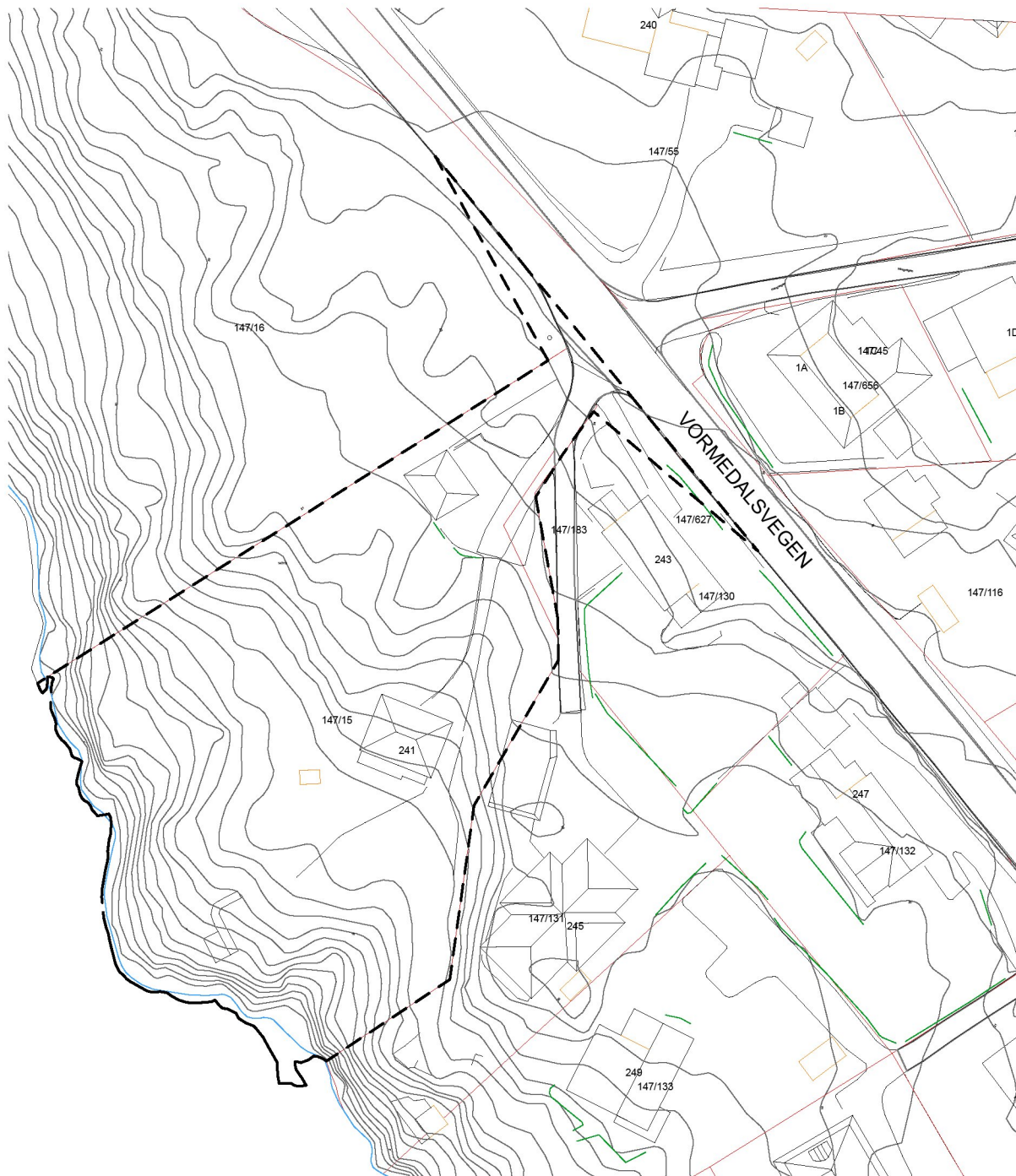
<https://www.karmoy.kommune.no/bolig-og-eiendom/plan-bygg-og-deling/planportalen/oppstart/>

Naboer som grenser til området, vil bli særskilt varslet. Frist for nabovarsel er satt til(dato)

Eventuelle merknader til reguleringsarbeidet sendes til:

*VIKANES BUNGUM Arkitekter AS,
v/ Velde, Pb. 358, 5501 Haugesund*

Kartutsnitt tilhørende varsling.

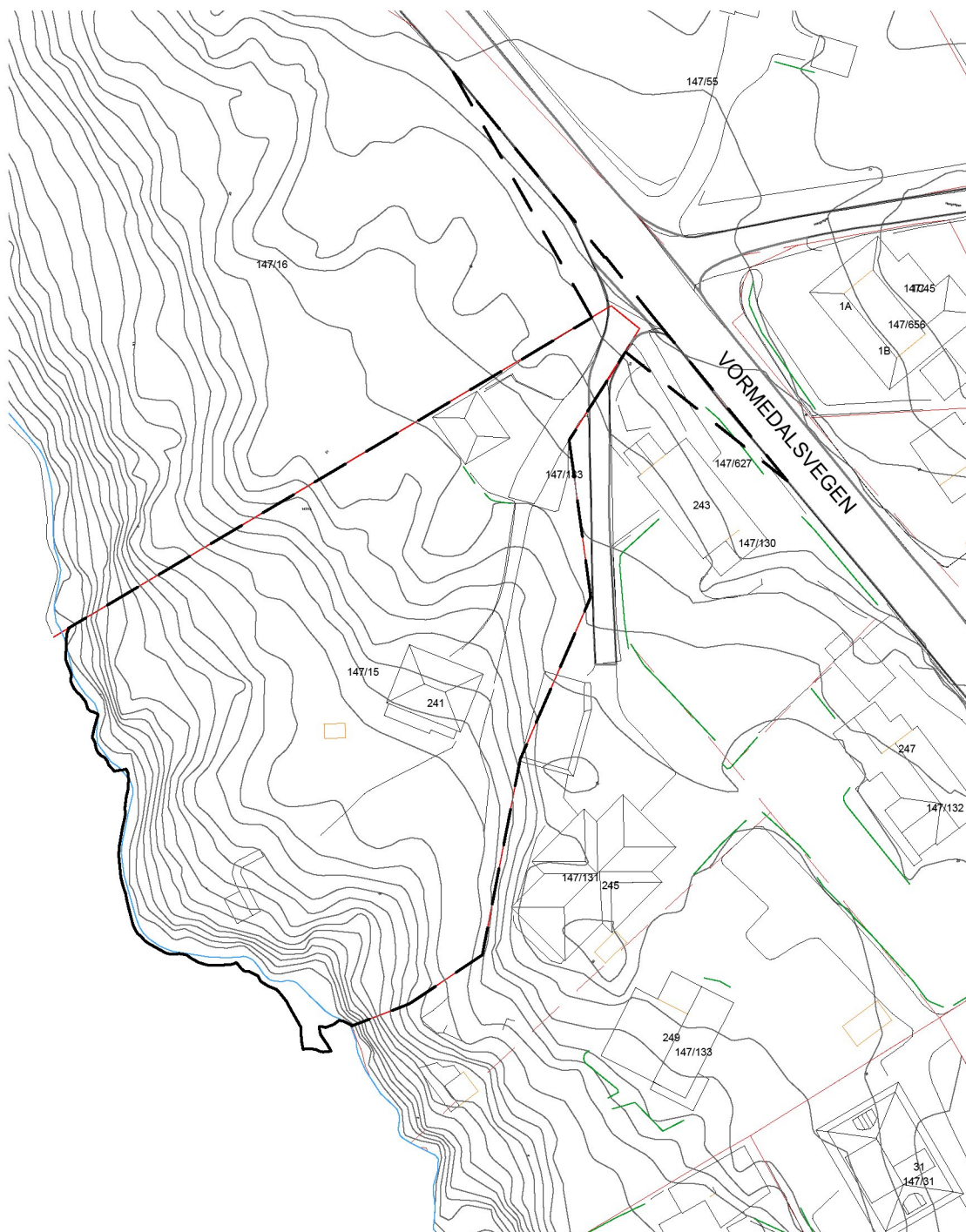


Avgrensing.

Eiendom 147/15 og 147/183 grenser til hverandre og har samme eier. Derfor er sistnevnte eiendom også tatt med i planavgrensning. Da unngås en avgrenslingslinje midt i adkomstvei. Avgrensing tar i tillegg med seg frisktlinjer mot Vormedalsveien.

I ettertid er det utført en klarlegging av eiendomsgrenser og det ble funnet noe avvik fra de usikre. Det er lagt inn nye eiendomsgrenser i kartunderlag, og ny avgrensning vil se ut som vist nedenfor. Forskjellen er såpass liten at det er vurdert til ikke å være nødvendig med ny varsling.

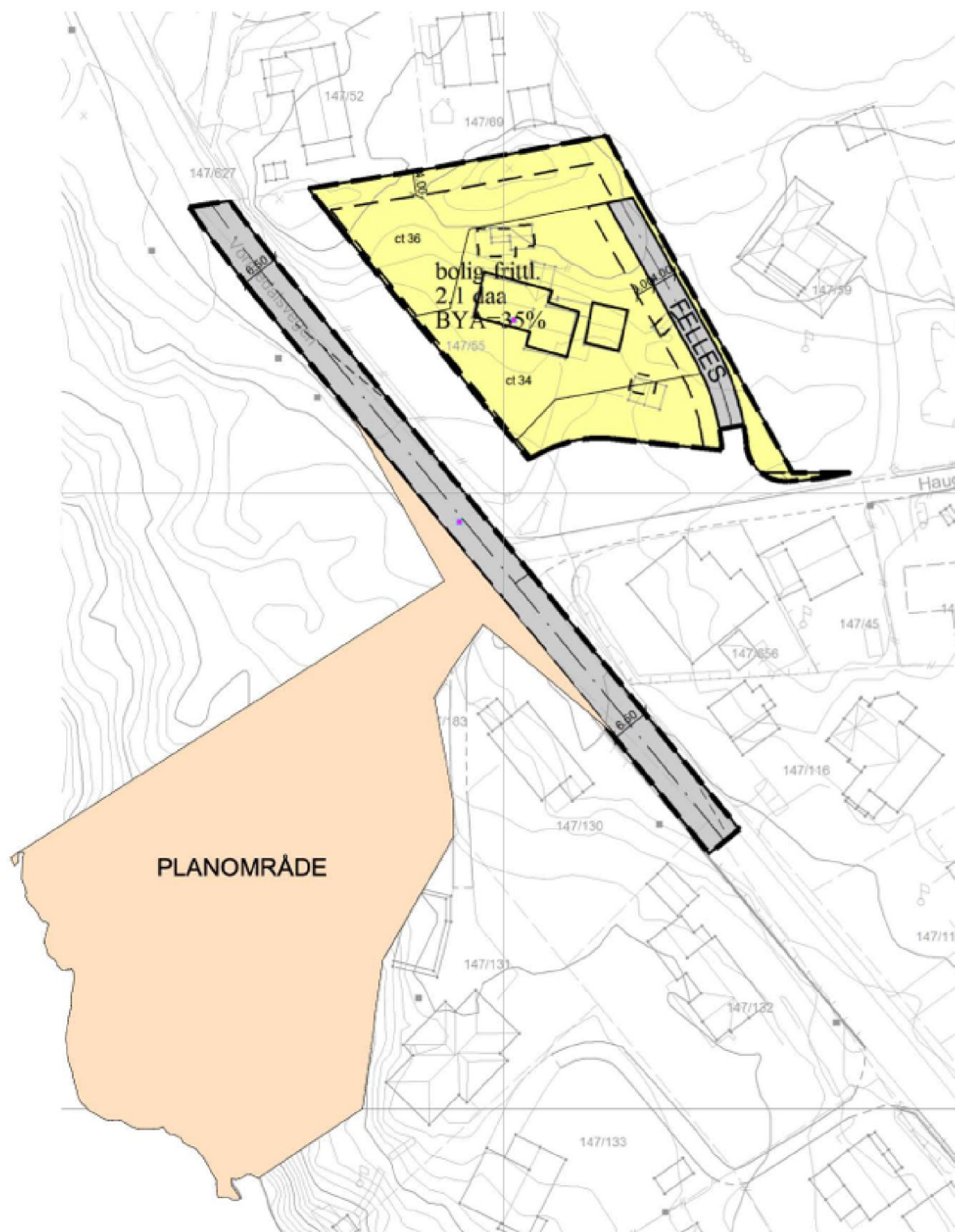
Ny avgrensning etter klarlagte grenser.



3.2 Tilgrensende planer i området.

Detaljplan grenser til gjeldende reguleringsplaner 5029 og 5065.

RL 5029



RL 5065



4. Beskrivelse av området.

4.1 Beliggenhet og adkomst

Planområdet ligger på Vormedal med direkte adkomst via Vormedalsvegen.



4.2 Eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet.

På selve planområdet er det 1 enebolig i tillegg til en frittliggende garasje.





Rundt planområdet er det stort sett frittliggende eneboliger med saltak. Det er forholdsvis store eiendommer med størrelser varierende fra ca. 750 – 1500 m².

4.3 Topografi og grunnforhold

Eiendommen har skrått terreng fra sjøen opp til kote 25 ved Vormedalsveien. Eksisterende bolig ligger på ca. kote 15-16. Boligen er tilpasse terreng med 1 etasje delvis under terreng. Den nordligste delen av eiendommen har en jevn skråning opp til kote 19-20. Her vil eksisterende garasje ligge.

Det er utarbeidet en botanisk rapport for området som oppsummerer vegetasjonen på planområdet.

4.4 Sol forhold.

Området ligger mot vest med gode solforhold hele året.

4.5 Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Området inngår i KULA området tilknyttet det historiske Avaldsnes. Rogaland Fylkeskommune skal høres i saker innenfor området. Kommuneantikvaren har vurdert det slik at en ekstra enebolig her ikke påvirker kulturlandskapet negativt.

4.6 Offentlig service og kommunikasjon.

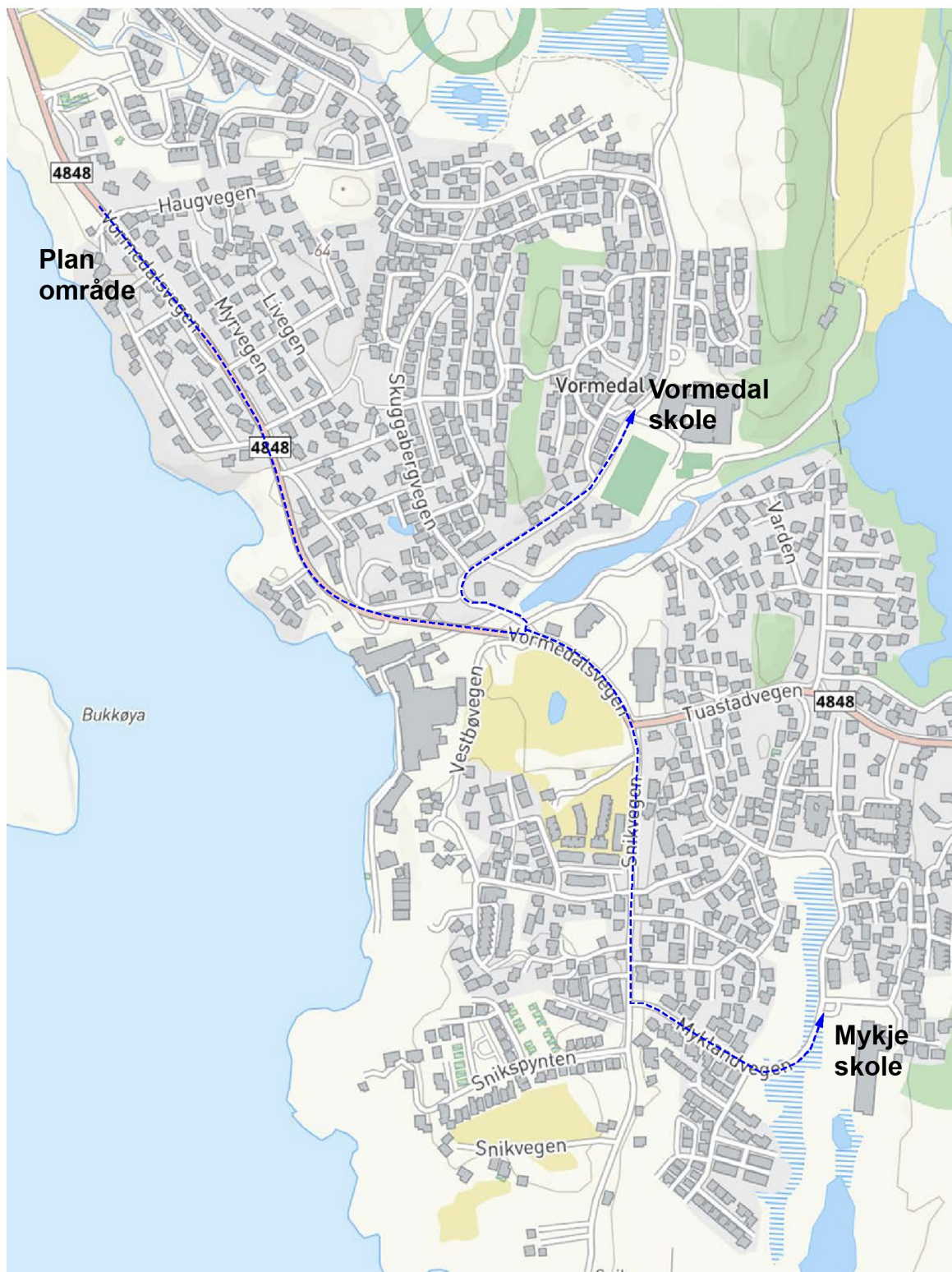


Kolombus har bussruter som går langs med Vormedalsvegen. Nærmeste bussholdeplass er ca. 250 meter i hver retning.

Nærmeste matbutikk ligger ca. 400 meter nord for planområdet. Ellers er det matvare i sentrum på Vormedal, og nærmeste kjøpesenter Oasen ca. 2 km. fra mot nord. Se skisse neste side.

4.7 Skoler og barnehager.

Planområdet tilhører Mykje barneskole og Vormedal ungdomsskole. Barneskolen ligger ca 2 km sørover og barna vil måtte ta buss eller bli kjørt. Ungdomsskolen ligger ca 1,2 km sørover og det vil være mulig å kunne sykle på skolen.



5. Beskrivelse av planforslag

5.1 Arealbruk.

Innenfor planens begrensninger er det avsatt arealer til følgende reguleringsformål:

Formål	Antall m2
Bolig B1 og B2	2131,54
Kjøreveg	126,77
Annen veggrunn teknisk	17,82
Annen veggrunn grønt	11,87
Privat/felles friområde	1852,7
LNF	86,81
Totalt	4227,51

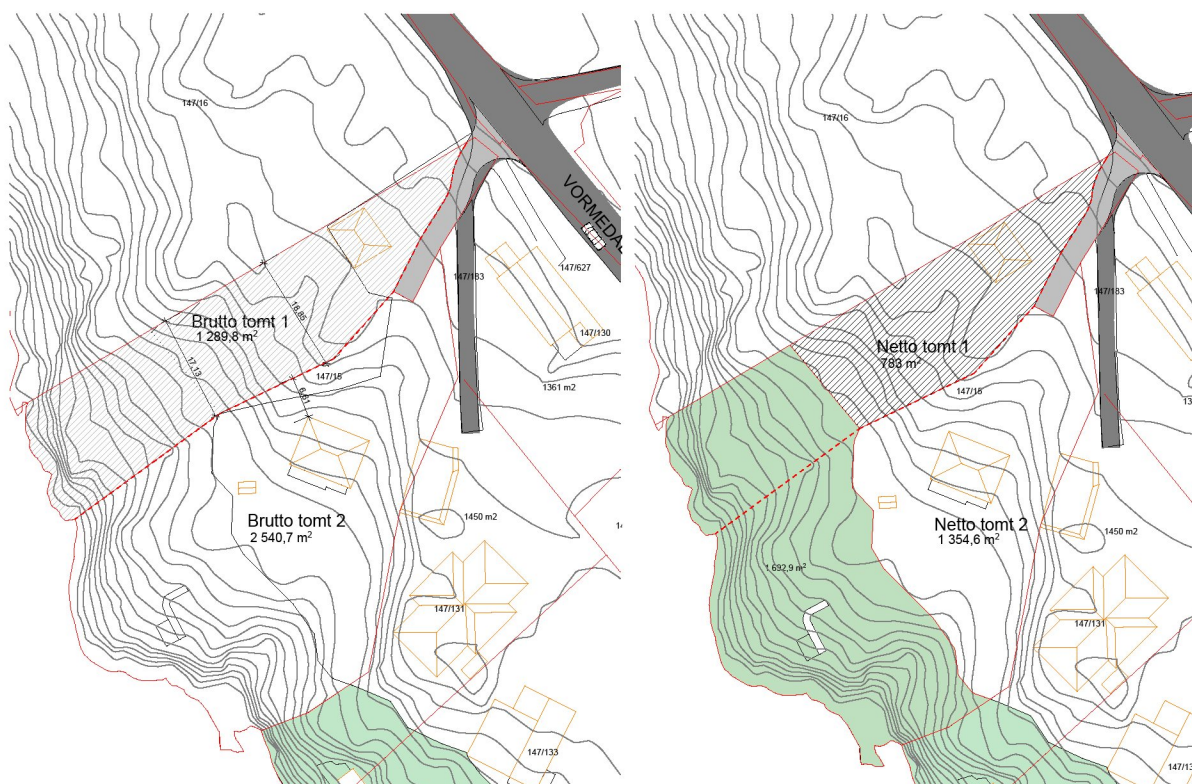
5.2 Bebyggelse og anlegg.

B1 og B2.

Formål med detaljplan er å få skilt ut en ekstra tomt fra eiendommen 147/15. For B1 er det i dag eksisterende bebyggelse som beskrevet under 4.2. Tiltakshaver bor her, og tanken er at hans forelder kan få muligheten til å bygge på tomt 1 i fremtiden. De vil også kunne ha muligheten til å rive eksisterende bebyggelse og sette opp en tomannsbolig på hvis situasjonen viser seg at det er den beste løsning. Det er derfor åpnet opp for i bestemmelsene at det kan tillates tomannsbolig på tomtene.

Den nordligste delen av eiendommen, (tomt 1), har en jevn skråning opp til kote 19-20. Fremtidig bebyggelse på tomt 1 må ligge omtrent på denne høyden. Det er ikke planlagt noe konkret bebyggelse her.

Størrelser på tomter og boligformål (netto tomter) for hver tomt vises nedenfor.



Tillatte høyder og utnyttelse for fremtidig bebyggelse er satt i planbestemmelser.

For å sikre siktlinjer i avkjørsel vil avgrensning gå noe inn på eiendom 147/130 langs med Vormedalsvegen. Formålet B2 er i bestemmelser satt til å reguleres av gjeldende kommuneplans arealdel.

KV1, AVG1 og 2 og avkjørsel.

Den avkjørsel som er der i dag er lite trafiksikker. Det er bakke helt frem til veikanten for Vormedalsvegen og det er vanskelig å få skikkelig sikt for utkjøring. Det er derfor ønskelig å bedre denne situasjonen. Ref. Statens Vegvesen sin N100 så skal de 2 første meter ned på adkomstvei ha et fall på 1:40. De neste 3,5 meter et fall på 1:20. Disse tall er lagt inn ved ny avkjørsel. Pga. av adkomst veiens korte lengde så er det ikke lang nok avstand til å få til et ønsket fall. Vi har derfor lagt avkjørsel noe lenger nord for å oppnå litt lenger avstand. Det som er mulig å oppnå er som vist på vedlagt skisse A20-41 Snitt avkjørsel og sidevei. Vi klarer et fall på ca. 1:7 ved å fylle noe på veien. Det innbefatter at vi må lage til et fall fra der adkomstvei krysser vei inn til eiendom 147/130 ned til posisjon for innkjørsel til garasje. Dette fall kan vi klare på 1:8. Se snitt A20-41 Snitt avkjørsel og sidevei.

Det er færre enn 10 boenheter som er tilknyttet avkjørsel og hjørneavrunding er satt til radius 4 meter. Det vil være en ÅDT mindre enn 50 biler i døgnet og L2 er satt til 6 meter. Det er 50 km/t i Vormedalsvegen og tabell 3.3 viser til en stoppsikt på 45 meter.

Ved endring av avkjørsel vil det komme frem noen arealer som er satt til Annen veggrunn grønt. Disse er med på å stramme opp avkjørsel og det kan plantes laver busker/vekster som ikke er til hinder for frisikt. Arealet kan også brukes til ekstra areal å kunne manøvrere på for større biler ved eventuell fremtidig utbygging.

KV1 vil være adkomstvei til eiendommene 147/15 tomt 1 og 2, 147/130 og 147/131. Vei har en bredde på 3,5 meter. Den strekker seg vest over ned mot der eksisterende vei slutter i dag.

Felles/privat friområde, F1

Friområdet skal nyttes til park og turområde. Det er åpnet for at det kan etableres anlegg som fremmer områdets funksjon som friområde/rekreasjonsområde for allmennheten. Området reguleres til privat/felles men skal til enhver tid være åpent for allmenn ferdsel.

Det tillates gjenreising av tidligere naust lengst sør i planområdet. Størrelse og plassering skal avklares med Karmøy kommune ved byggesøknad. Naust skal være uten rom for overnatting eller varig opphold, og skal benyttes til oppbevaring av utstyr relatert til sjøretter friluftsliv. Se foto fra tidsmaskin under.



LNF

Området bestemmes av gjeldende kommuneplanens arealdel. Dette areal er tatt med for å inkludere friskt i planen. Avgrensing mot vei er lagt til eksisterende vegdekke kant.

5.3 Naturforhold og grønnstruktur.

Naturforhold (ref. naturmangfoldloven kapittel II, § 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Risikoen for skade vil være avgjørende om det vil være nødvendig med ytterligere undersøkelse. Det er ingen registreringer i Naturbasen om vernede områder og arter ifølge søk. Det er foretatt en registrering av mulig forekomster av fremmed arter. Registrering er foretatt av Vagli AS v/ botanisk fagperson. Denne viser at det ikke er fremmed arter på området.

På grunnlag av vedlagt rapport for registrering er risikoen liten for at planforslaget vil føre skade på naturmangfoldet. Utfra risikoen for skade regner en at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke krav til kunnskapsgrunnlaget.

For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmede skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet.

Det vises til Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland hvor følgende arter er listet opp. Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

5.4 Miljø, forurensing, støyforhold og energi.

Vedr. energiforsyning og tillatt energibruk henvises det til gjeldende teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller til de enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslag og nødvendige støytiltak.

5.5 Folkehelse.

§ 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.

Detaljplan vil gi gode boforhold med direkte nærhet til friluftsområde. Det er nylig utbedret vei langs hele Vormedalsveien med gode gang og sykkel stier. Området ligger midt mellom kjøpesenter Oasen og sentrum på Vormedal. Som nevnt under kapittel 4.7 så vil det være ca. 2 km til barneskole som fremmer bilkjøring. Skolevei til ungdomsskole fremmer sykling. Ved Vormedal ungdomsskole ligger Vormedal svømmehall med tilbud til voksne barn i alle aldre. Turistforeningen har et fritidstilbud til barn kalt Turboklubben. Her møter barn med følge andre som ønsker å lære mer om naturen og trives å være ute. Ny bebyggelse vil få en fantastisk utsikt mot sjøen som vil være bra for sjel og sinn. Her vil det være mulig å følge med på aktiviteter på sjøen.

Planen kan være berørt av støytrafikk. Fordelen er at fremtidig bebyggelse ikke vil ligge helt opptil vei. Det vil også være en fordel ifht. trafikksikkerhet. Det vil være naturlig å anlegge uteoppholdsområder mot vest vekk fra vei.

5.6 Renovasjon

I dag har berørte eiendommer avfallsdunker ved hver sin eiendom. Eiendom 147/15 har dunken for restavfall stående oppe ved veien. Andre dunker settes frem ved hentedag. Det er ønskelig at eksisterende løsning vil fortsette. Det er også åpnet opp i bestemmelser for at det er mulig å ha en felles plass for alle avfallsdunkene ved veien på formålet bolig B1 hvor de ikke hindrer frisikt. Det er da mulig å sette opp større dunker i istedenfor at det blir mange mindre.

5.7 Vann og avløp, brann

Tilknytning til vann og avløp og beregninger for overvann/ flomvann vil vises på vedlagt planskisse utarbeidet av Badeva AS. Ytterligere avklaringer/detaljer vil utarbeides forkant av en IG-søknad.

Tilkomst og oppstilling for brannbil vil være samme løsning som dagens situasjon.