



Saksbehandler: Aage Steen Holm

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
094/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	24.08.2021

### 3049 - Bygnes Hageby - plansak for offentlig ettersyn

#### Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3049 for Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl., datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

#### Hovedutvalg teknisk og miljø 24.08.2021:

#### Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### HTM- 094/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3049 for Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl., datert 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

### Saksutredning

Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS har på vegne av Odd Hansen Prosjekt AS utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 3049 Bygnes hageby – gnr. 102/26 mfl.

Formålet med planen er å legge til rette for 25 boenheter som frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter et areal på ca. 8,9 daa.

#### OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommunedelplanen for Kopervik (plan 673) er vist til

boligformål.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa. Planforslaget legger opp til en tetthet på 2,8 boenheter/daa, fratrukket offentlige veier er tettheten noe høyere (ca. 3,0 boliger/daa).

## **EKSISTERENDE FORHOLD:**

### **Reguleringsplan:**

Planområdet er uregulert. Området grenser i sør til planene:

- Sørvest: Plan 3010 - Områdereguleringsplan for G/S-vei Bygnes-Søylebotn, vedtatt 03.07.13
- Sørøst: Plan 313 - Detaljreguleringsplan for Bygnes sør, vedtatt 21.06.75

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

Det ligger kommunale VA-traseer i Klossteinvegen rett sør for planområdet. Overvann fra planområdet ledes i dag til bekkesig i nord. I oppstartsmøte ga Karmøy kommune beskjed om at overvann ikke kan føres til kommunal overvannsledning i Klossteinvegen.

### **Annet (eksisterende bebyggelse mv.):**

Det ligger ingen trafo i planområdet, men vil kunne være behov for etablering av trafo ved utbygging av planområdet. I planområdets østre grense står et 22 kV luftspenn som vil måtte tas hensyn til.

Barn- og unge bruker ikke planområdet pr. dd., da dette tidligere har vært brukt som landbruksareal, men planområdet krysses av et tråkk som går ut i et friområde rett nord for planområdet. Friområdet er kupert og brukt til rekreasjon/sommeraktivitetsplass. En lavvo innenfor planområdet skal fjernes.

## **PLANFORSLAGET:**

### **Generelt:**

Planen tilrettelegger planområdet for en 2- og 3-etajers småskalabebyggelse bestående av frittstående enebolig, konsentrert småhus - kjedet rekkehus, og konsentrert småhus - firemannsboliger med private uteområder som henvender seg mot sør eller vest. Dette er en type småskalabebyggelse som harmonerer med tilgrensende boligområde, samtidig som firemannsboligene bidrar til å ivareta en bebyggelsestetthet i tråd med norm i overordnede planer.

Det er avsatt to uteoppholds-/lekeområder som er lokalisert slik at alle boliger har < 50 m til ett av områdene. Plasseringen av uteoppholds-/lekeområder gjør at eksisterende hauger nordvest og sørøst i planområdet kan ivaretas for å nyttes til frilek i naturtilstand.

Trafikksikkerhet har vært i fokus. Krav til utforming av gatetun samt rekkefølgekrav til utbedringer i Klossteinvegen; breddeutvidelse av fortau, senking av fortauskant i kryss og oppgradert belysning

er vurdert å ivareta myke trafikanter. Samtidig har det vært viktig å påse at en fortsatt kommer greit gjennom planområdet og ut i friområdet som ligger i nord.

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

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.

Vannledning inn til feltet koples til kommunal vannledningskum i Klossteinvegen. Kommunen har foretatt en beregning av potensiell vannmengde i kummen og funnet at her er det mulig å ta ut 20 l/s.

Spillvannet fra området koples til i eksisterende kum i Klossteinvegen via selvføll fra boligene. Det går en Ø 160 mm spillvannsledning ut fra kummen.

Overvannet fra området føres nordover mot bekkedraget slik det var tidligere, med oppgradering av eksisterende rør fram til bekkedraget noe nord for planområdet. Her ligger en Ø 200 – 250 mm overvannsledning gjennom terskelen nå. Det må inngås avtale med naboen i nord for å etablere overvannsrøret. Det er planlagt å legge inn et fordrøyningsbasseng slik at det ikke slippes ut større overvannsmengder enn før utbygging.

Et eget område for trafo og renovasjonspunkt settes av i plankartet.

#### **Barn og unge:**

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge da planområdet i sin helhet er tidligere landbruksareal som har ligget brakk i senere år.

Lek internt i området er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafiksikker for alle brukergrupper. Den ligger inntil/med tilkomst fra gatetun og fortau.

Det skal gjøres trafiksikringstiltak i Klossteinvegen for myke trafikanter. Fortau skal breddeutvides til regulert bredde 2,0 m hvor dette pr. dd. er innsnevret, belysning skal utbedres.

#### **Folkehelse:**

Planens viktigste positive faktorer mht. folkehelse er vurdert å være:

- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til friområde/friluftsområde, til kollektivstopp.
- Planområdet består av åpne fellesarealer og privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- Bokvaliteten forsterkes ved at bebyggelsen og uteoppholdsarealene ved hjelp av sin lokalisering skaper noen hyggelige samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet.

Det vises til planbeskrivelsen for ytterligere beskrivelse.

### **Naturmangfold:**

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

Naturbase er sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet. Planområdet består av jordbruksarealer som kontinuerlig vært opparbeidet/i drift frem til for noen år siden.

Sakkyndig Anleggsgartnermester Vaglid har befart planområdet for fremmede arter iht. Forskrift om fremmede organismer vedlegg 1. Det er ikke funnet forekomst av svartlistede eller rødlistede arter. Se vedlegg «Naturkartlegging og avklaringer». Det er satt plankrav om at ved funn av fremmede arter, skal tiltaksplan være godkjent av kommunen.

Markslag i området er skog, men planen innebærer omdisponering av ca. 6,7 daa dyrkbar jord.

### **Andre forhold:**

Kommunen har ved oppstart ytret ønske om å kunne lede teknisk infrastruktur (ledninger) gjennom planområdet dersom nødvendig for industriområder avsatt lenger nord. Dette er hensyntatt i planforslaget ved at veier og friområder utgjør en naturlig forlengelse av Klossteinvegen i sør videre nord gjennom planområdet. Hensynssoner ivaretar at området kan benyttes til ledningstrase på et senere tidspunkt.

I øst er det satt av en vei til tilgrensende eiendommer i nord og øst for planområdet. Dette er i henhold til tidligere veiretter for disse eiendommene. Dette veianlegget skal ikke bygges ut gjennom rekkefølgekrav i denne planen.

Eksisterende tråkk/sti gjennom planområdet fra Klossteinvegen til helt nordøst i planområdet, sikres ved at det ved utbygging etableres et tråkk på 1 m bredde (grus med duk) gjennom regulert uteområde og regulert veiformål i øst, fram til planområdets nordøstre hjørne. Dagens sti blir med andre ord lagt om.

### **Økonomiske konsekvenser:**

En direkte økonomisk konsekvens for kommunen vil være vedlikeholdsansvaret av de offentlige anleggene.

Utbygger Odd Hansen Prosjekt AS tilbyr seg samtidig å inngå utbyggingsavtale med kommunen for å etablere offentlig vannledning gjennom planområdet samtidig med byggemodningen av planområdet. Vannledning skal forsyne fremtidig næringsområde i nord.

### **Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:**

Regulerte gatetun innebærer at det ikke opprettes snuplass på den enkelte eiendom, men at det rygges ut i gatetunet. De to østligste boenhetene i BK1 og BK2 (en bolig per felt) må rygge ut i offentlig vei (snuhammer), og ikke i gatetun. Dette er et avvik fra kommunal norm som aksepteres da tilgrensende gatetun har samme løsning og det er begrenset med trafikk. Bestemmelsene åpner for at dette.

## **SAKSBEHANDLING:**

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 15.10.20.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

### A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.09.20
2. Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) i Rogaland 01.09.20
3. Statens vegvesen, region Vest 07.10.20

### B: Private og organisasjoner

1. Naboer gnr. 102, bnr. 20, 46 og 47... 04.10.20
2. Naboer gnr. 102, bnr. 52 13.20.20

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For vurdering, se eget vedlegg med navn «Merknadsvurdering».

## **KOMMUNALSJEF TEKNISK SIN VURDERING:**

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Kopervik.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er planen legger til rette for en god fortetting i Kopervik med utbygging som ivaretar utbyggingsmønster i tilgrensende boligområder, samtidig som planen gir nye lekeareal og gir fortsatt tilgang til friarealer nord for utbyggingsområdet.

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 24.08.21, legges ut til offentlig ettersyn.

**Vedlegg:**

Planbestemmelser - plan 3049

Oversiktskart

Plankart - plan 3049

Gjeldende reguleringsplaner - tilgrensende

Gjeldende KPA og KDP - utsnitt

Gjeldende KDP - utsnitt

Planbeskrivelse - plan 3049

ROS-analyse - plan 3049

Skisse til teknisk plan med K1774-09

Foreløpig utomhusplan datert 27.05.21

Diverse illustrasjoner

Naturkartlegging og avklaringer

3049 Uttalelser samlet

Merknadsvurdering - plan 3049