



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
034/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	15.03.2022

Plan 5101 - plansak for offentlig ettersyn - Stølsbakken - gnr. 149/416

Karmøy kommunes forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at administrasjonen gjør endringer i planforslaget i henhold til kommunalsjef teknisk sin vurdering og at forslag til detaljreguleringsplan 5101 for Stølsbakken, gnr/bnr 149/416, datert 15.03.22, legges ut til offentlig ettersyn etter endringer. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 15.03.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 034/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at administrasjonen gjør endringer i planforslaget i henhold til kommunalsjef teknisk sin vurdering og at forslag til detaljreguleringsplan 5101 for Stølsbakken, gnr/bnr 149/416, datert 15.03.22, legges ut til offentlig ettersyn etter endringer. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Bakgrunn for saken

Holon Haugesund as har på vegne av JHG Eiendommer utarbeidet forslag til privat reguleringsplan for plan 5101 Stølsbakken. Stølsbakken ligger mellom Norheim og Spannatoppen på fastlands – Karmøy.

Formålet med planen er å tilrettelegge for 3 stk. eneboliger og ivareta automatisk fredet kulturminne. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4,4 daa.

OVERORDNA PLANER:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til bolig.

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa.

EKSISTERENDE FORHOLD:

Reguleringsplan:

Planområdet er uregulert.

Teknisk infrastruktur:

Strømforsyning:

Strømforsyning i området er en gammel 230 V luftledning som forsyner 20 enheter. Det er ikke mulig å knytte til flere enheter uten tiltak som frigjør kapasitet.

Fibernet:

Det er tilstrekkelig utbygd fibernet.

Brannvannsdekning:

I Tresåkervegen er det 3 vannkummer med brannuttak. Kum 7121 er tilkoblet en 110 mm PVC. Kummer 7456 og 7319 er tilkoblet 150 mm SJK ledning. Vannkummer med brannuttak, nr.186 og 5843 tilføres vann fra 150 mm SJK ledning i Spannatoppen. Vannkum med brannuttak, nr. 7111, tilføres vann fra 150 mm SJK vannledning i Stølstunet. Ved kjøring av kapasitetsberegning, viser teoretiske beregninger at det er flere kummer med 50 l/s potensiell vannmengde tilgjengelig for uttak. I kum 7121 er det 20 l/s potensiell vannmengde tilgjengelig for uttak.

Vann- og avløpsnett:

Teknisk infrastruktur er etablert rundt planområdet. Der er 3 forskjellige kummer å knytte seg til rundt planområdet.

Vei:

Planområdet har tilkomstvei Stølsbakken, som blir forsynt fra samleveg Norheimsvegen. Stølsbakken er skolevei for barn til og fra Norheim barneskole, men også for gående og syklende til/fra idrettsanlegget på Norheim samt friluftsområdet Moksheimskogen. Stølsbakken er sperret for gjennomkjøring mot Spannavegen i nord, og mangler fortau i østre del.

Annet (eksisterende bebyggelse mv.):

Det er et automatisk fredet kulturminne i planforslaget (gravhaug). Kulturminnet har høy verneverdi og siktlinjer til/fra gravminner på Karmøy. Siktlinjene kan ikke brytes av ny bebyggelse.

PLANFORSLAGET:

Generelt:

Planforslaget skal legge til rette for utbygging av 3 eneboliger og ivareta kulturminnet i planforslaget. Kulturminnet er en gravhaug med høy verneverdi. Dette legger føringer for utforming av planforslaget, og videre for planlagt bebyggelse innenfor planens boligområde. Byggehøyde er vist i plankart og i angitt i planbestemmelsene. Antall enheter er basert på en vurdering av hva som vil være minst skjemmende mot kulturminnet, se for øvrig *Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer*.

Teknisk infrastruktur:

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 (se side 15 i planbeskrivelsen).

Overvann:

Det må anlegges et fordrøyningsmagasin før overvannet går inn på eksisterende ledningsnett.

Vann og brannvann:

Vannforsyning kobles til kum 7121. Kapasitetsberegning viser at det kan tas ut 20 l/s fra denne, som er nok til brannvann ved frittliggende småhus.

Spillvann:

Spillvann kobles til spillvannskum ved siden av brannkum.

Renovasjon:

Boligene skal ha renovasjonspunkt på egen eiendom.

Barn og unge:

Ved tre enheter er det ikke krav til lekeplass i planforslaget. Det er 50 meter til nærmeste lekeplass, og 300 meter til nærmeste ball – løkke.

Stølsbakken er skolevei, og vei til idrettsanlegget på Norheim, samt til friområdet Moksheimskogen. Stølsbakken er stengt for gjennomkjøring i nord ved miljøgata Spannavegen, men mangler fortau i østlig del. Planforslaget har krav til opparbeiding av fortau langs sin del av Stølsbakken.

3 enheter vil ha liten innvirkning på dekningsgraden i barnehager og skoler i området, som for øvrig har ledig kapasitet.

Folkehelse:

Planområdet er innenfor gå- og sykkelavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk, idrettspark, klubb- og grendehus, rideskole, friluftsområder og i sykkelavstand til kjøpesenter. Det er kort avstand til busstopp i Spannavegen og i Norheimsvegen.

Det er ikke oppdaget forhold i planforslaget som tilsier det har innvirkninger på kriminalitet eller vil være spesielt utsatt for kriminelle handlinger.

Naturmangfold:

Jordsmonnet i planområdet består av skrinne overflatedyrket jord (beitemark). Masser vil bli benyttet i planområdet etter utbygging. Dersom det skulle bli overskuddsmasser, er det krav om plan for bruken av jorden i planbestemmelsene før det gis igangsettingstillatelse.

Planområdet er sjekket opp mot Artsdatabanken og Naturbase. Det er ikke registrerte arter eller miljø som krever spesielle tiltak. Det er heller ikke forhold ved stedet som tilsier at det skal være sjeldne eller truede arter i området. Før igangsetting skal stedet undersøkes for fremmede arter etter forskrift om fremmede organismer på grunn av faren for spredning fra hager i nærområdet. Ved funn må dette håndteres for å hindre videre spredning.

Andre forhold:

I planområdet er et automatisk fredet kulturminne (vist med H730). Det er et gravminne som har

høy bevaringsverdi i henhold til uttalen fra kulturminnemyndighetene. Gravhaugen har siktlinjer til gravhauger på Karmøy, blant annet Rehaugene og Storhaug. Siktlinjene er vesentlige for forståelsen av kulturminnet. For å ivareta siktlinjene er det satt restriksjoner på høyde i plankartet, og det kan ikke bygges nærmere kulturminnet enn det som er vist i kartet som boligformål. Dette skal hindre at kulturminnet skjemmes (kulturminneloven § 3).

Økonomiske konsekvenser:

Kommunen skal overta offentlig fortau for drift og vedlikehold.

Avvik fra kommunale, regionale og statlige normer:

Det er planlagt 3 boenheter i planområdet. Dette er 1 (0,5) boenhet mindre, enn det ATP Haugalandet legger opp til. I dette tilfellet er dette akseptert av kommunen. Dette kommer ikke av et ønske om å bygge mindre boliger, men av restriksjoner i forhold til og hensynet til kulturminnet i planområdet.

Det tillates fra fylkesrådmannen som kulturminnemyndighet ikke å bygge ut mer enn det som er vist som boligareal i planforslaget. Heller ikke lekeplass kan anlegges i friområdet. Utbyggingsarealet er derfor 1396 kvm. Dersom ATP skal følges opp må det også anlegges en nærlekeplass på 150 kvm i utbyggingsområdet. I henhold til tidligere uttaler fra fylkeskommunen, skal disse ligge på bakkeplan. Det er 3 meter byggegrense mot kommunal vei med fortau, så 150 kvm av arealet går til det. Det er 4 meter byggegrense til omkringliggende eiendommer, som beslaglegger ca. 290 kvm. Totalt beslaglegges 440 kvm av byggegrenser. Felles uteoppholdsareal krever minimum 120 kvm for 4 boenheter. Dette reduserer bebyggbart areal til 686 kvm. Inn på dette arealet skal det også være renovasjonspunkt og boder.

For å få 4 enheter inn på dette arealet må en bygge et leilighetsbygg. Selv med å gå ned på krav til parkeringsplasser må parkeringsplassene anlegges i parkeringskjeller for å få plass, og leilighetene over. Denne 1. etasjen må uansett legges inn i terrenget for å unngå høye skjæringer, som vil være skjemmende i overgangen til friområdet i bakgrunnen. Terrenget er mindre bratt sør i planområdet, men der ville en eventuell lekeplass og felles uteoppholdsareal blitt plassert, for å oppfylle krav til gode solforhold.

Med plassrestriksjonene og høyderestriksjonene som kommer av hensynet til kulturminnet, er det usannsynlig at en ville fått 4 leiligheter inn på ett plan i et tenkt leilighetsbygg, uten å gå lenger inn i skråningen mot friområdet. Dette vil igjen forårsake murer og støttemurer som er mindre ønskelig. Vurdering om et bygg i to etasjer er gjort på bakgrunn av generelle høydekrav til parkeringskjeller (2,5 meter) og generell brutto etasjehøyde for leilighetsbygg (3 meter). Et bygg i tre etasjer vil sperre mye av utsikten fra kulturminnet, selv om det ikke nødvendigvis tar siktlinjene til gravhaugene på Karmøy. Det vil stikke mer opp av terrenget og derfor virke nærmere selve gravhaugen, enn en bygning i to etasjer.

4 boenheter anses som usannsynlig å få til uten å skjemme kulturminnet. Av den grunn aksepterer kommunen 3 boenheter.

SAKSBEHANDLING:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 14.01.21.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 16.12.20

2. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 08.01.21
3. Statsforvalteren i Rogaland 18.12.20

B: Private og organisasjoner

1. Cecilie Tellefsen... 12.01.21

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

KOMMUNALSJEF TEKNISK VURDERING:

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanen for Karmøy.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget prøver å vise mest mulig hensyn til kulturminnet, og de verdier det har for lokalmiljøet, samtidig som det skal legge til rette for boligutvikling. I og med at friområdet i planforslaget «tilhører» kulturminnet, bør hensynssonen H570 trekkes ut over hele friområdet for å tydeliggjøre dette. Dette er også anbefalingen fra kulturavdelingen hos fylket, som varsler innsigelse dersom anbefalingen ikke etterkommes. Fylkeskommunens merknad og vedlagte kartskisse er vedlagt saken.

Planforslaget burde hatt en boenhet til, men en vurdering av tilgjengelig areal og terreng har gjort at kommunen godtar 3 enheter, ut i fra hensyn til kulturminnet. Kommunalsjef teknisk anbefaler at det legges til i planbestemmelsene at ingen støttemurer/terrengmurer el. kan oppføres høyere enn 1,0 meter dersom det går parallelt til grensen mot friområdet.

Videre anbefales det at skisser/illustrasjoner som er vedlagt planarbeidet gjøres førende for utforming av boligene og terreng via planbestemmelsene. Disse er utformet sammen med planforslaget, av personer som har kjennskap til området og til de hensyn som må tas for ivaretagelse av kulturminnet og være innenfor de begrensninger som legges i planbestemmelsene. Dersom tomtene skilles ut og selges enkeltvis i ettertid, kan nye eiere hyre inn andre arkitekter uten samme kunnskap til prosessen som har ledet frem til forelagte planforslag og vedlagte illustrasjoner. Dersom tomtene planeres flatt og bygninger ikke legges inn i terreng, kan dette virke skjjemende på kulturminnet sett fra bebyggelsen i Stølsbakken. Dette vil være i strid med § 3 i kulturminneloven, som blant annet sier at ingen må fremkalle fare for at automatisk fredete kulturminner skjemmes.

Basert på vurderingene over, vil kommunalsjef teknisk anbefale at hensynssone H570 utvides til å omfatte hele friområdet, at støttemurer/terrengmurer som er parallelle til friområdet ikke kan oppføres høyere enn 1,0 meter og at vedlagte skisser og illustrasjoner gjøres førende for utformingen av bygninger og terreng i planområdet.

Dersom planforslaget endres vil kommunalsjef teknisk anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at forslag til reguleringsplan, datert 15.03.22, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Arealplankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

Beregning fordrøyningsmagasin
Skisse til teknisk plan
K1813-01 Skisse til teknisk plan - 28.05.2021
K1813 - 201 Lengdeprofil trase og fortau
Sol_skyggediagram
Oppriss - Høydeplassering
Oppriss - kulturminne-boliger
Skisseprosjekt - Illustrasjon 1
Skisseprosjekt - Illustrasjon 2
ROS-analyse
Merknadsvurdering oppstartsvarsel
Fylkesmannen i Rogaland-22.12.20
Rogaland fylkeskommune-Regionalplanavd.-16.12.20
Rogaland fylkeskommune - Seksjon for kulturarv-11.01.21
Hensynssoner Stølsbakken
Cecilie Tellefsen og Eirik Styve -12.01.21