

JUNI 2019

BERGE SAG BOLIGTOMTER AS

Endring plan 5081 Soldalen

PLANBESKRIVELSE

OPPDRAGSNR. A081599  
VERSJON  
UTGIVELSESDATO 25.06.19  
UTARBEIDET WEG  
KONTROLLERT AUV  
GODKJENT



# INNHOOLD

1	Bakgrunn	4
1.1.1	Enkel planprosess	4
1.1.2	Planendring	4
1.1.3	Konsekvensutredning	5
1.1.4	Planbestemmelser	5
2	Planforutsetninger	6
2.1.1	Gjeldende reguleringsplan	6
2.1.2	Tilgrensende reguleringsplaner	6
2.1.3	Annet igangsatt reguleringsplanarbeid i området	6
3	Planprosess og medvirkning	7
4	Planområdet	8
4.1.1	Beliggenhet og adkomst	8
4.1.2	Dagens arealbruk - eiendomsforhold	8
4.2	Planbeskrivelse	8
4.2.1	Plankartet	8
4.2.2	Arealbruk	9
4.2.3	Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS-analyse	10
4.2.4	Naturmangfold og biologisk mangfold	10
4.2.5	Kulturminner	10
4.2.6	Landskap	10
4.2.7	Skisse til teknisk plan vann- og avløp	10
4.2.8	Type bebyggelse	10
4.2.9	Leke- og uteoppholdsareal	11

# 1 Bakgrunn

På vegne av Berge Sag Boligtomter AS fremmes med dette forslag til endring av reguleringsplan 5081 "Soldalen" på Vormedal i Karmøy kommune. Reguleringsplanen er utarbeidet av COWI AS v/ Werner Grønås, tlf. 990 90 357, E-post: [weg@cowi.com](mailto:weg@cowi.com)

## 1.1.1 Enkel planprosess

Dersom det ikke kommer vesentlige merknader til planvarselet vil Karmøy kommune behandle planforslaget som reguleringsendring med enkel planprosess i samsvar med planlovens §12-14, annet og tredje ledd. Denne planbeskrivelsen og forslag til endrede planbestemmelser er vedlagt planvarselet for at berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter kan uttale seg til reguleringsendring med enkel planprosess.

## 1.1.2 Planendring

Formålet med planarbeidet er å endre planbestemmelsene som omhandler byggeområde B1 og B2. Som følge av forslag til planendring foretas det også layoutmessige endring slik at planbestemmelsene får andre punkt- og løpenummer enn i gjeldende bestemmelser. Byggeområde B1 og B2 får egne bestemmelser i punkt d) og e). Foreslåtte hovedendringer er:

### **Byggeområde B1:**

- Gjeldende §24 I tillegg til annen type bebyggelse tillates også frittliggende eneboliger
- Gjeldende §26 Presisering at bestemmelsene i første setning i første ledd gjelde bygninger med saltak
- Gjeldende §29 Presisering om parkering for felles parkeringsplass og nye bestemmelser om parkering på egen grunn
- Gjeldende §30 Mindre omarbeidelse av tekst som følge av at område B2 får egne bestemmelser
- Gjeldende §32 Får nytt løpenummer § 31

### **Gjeldene bestemmelser som omhandler byggeområde B2 og som endres:**

- Gjeldende §31 Utgår som følge av tilstrekkelig lekeplassareal innenfor planområdet for øvrig
- Gjeldende §32 Bestemmelse om avkjørsel til område B2 flyttes til ny § 40
- Gjeldende §33 Bestemmelsen utgår som følge av endret arealbruk for område B2 der det ikke er aktuelt med parkeringskjeller

### **Nye bestemmelser for byggeområde B2**

- §§32-40 Bestemmelser som for øvrige byggeområder med maksimalt 8 frittliggende eneboliger innenfor planen
- §33 Presisert at felles kjøreveg innenfor formålet ikke inngår i beregningsgrunnlag for BYA
- §40 Presisert at det tillates en felles avkjørsel fra vei SKV3 og krav om gjennomsnittlig hagedybde på 6 meter

Det er allerede omsøkt og godkjent oppført ny bebyggelse innenfor østre del av område B2. Denne bebyggelsen får tilkomst fra intern kjøreveg i område BF5. Som følge av dette foreslås plankart endret ved at formålsgranse mellom område B2 og BF5 justeres.

Foreslåtte endringer i gjeldende plan Plan-ID 5081 – sist vedtatt 4.4.2019 endrer ikke arealbruken innenfor planområdet i vesentlig grad, men spesifiserer i større grad hvilken type bebyggelse som tillates i forhold til de mer detaljerte planene som nå foreligger for områdene.

### 1.1.3 Konsekvensutredning

Karmøy kommune har vurdert at tiltaket er i tråd med vedtatt reguleringsplan og vurderes derfor til å ikke ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Det utarbeides derfor ikke planprogram med konsekvensutredning i henhold til § 4-1 og 4-2 i planloven.

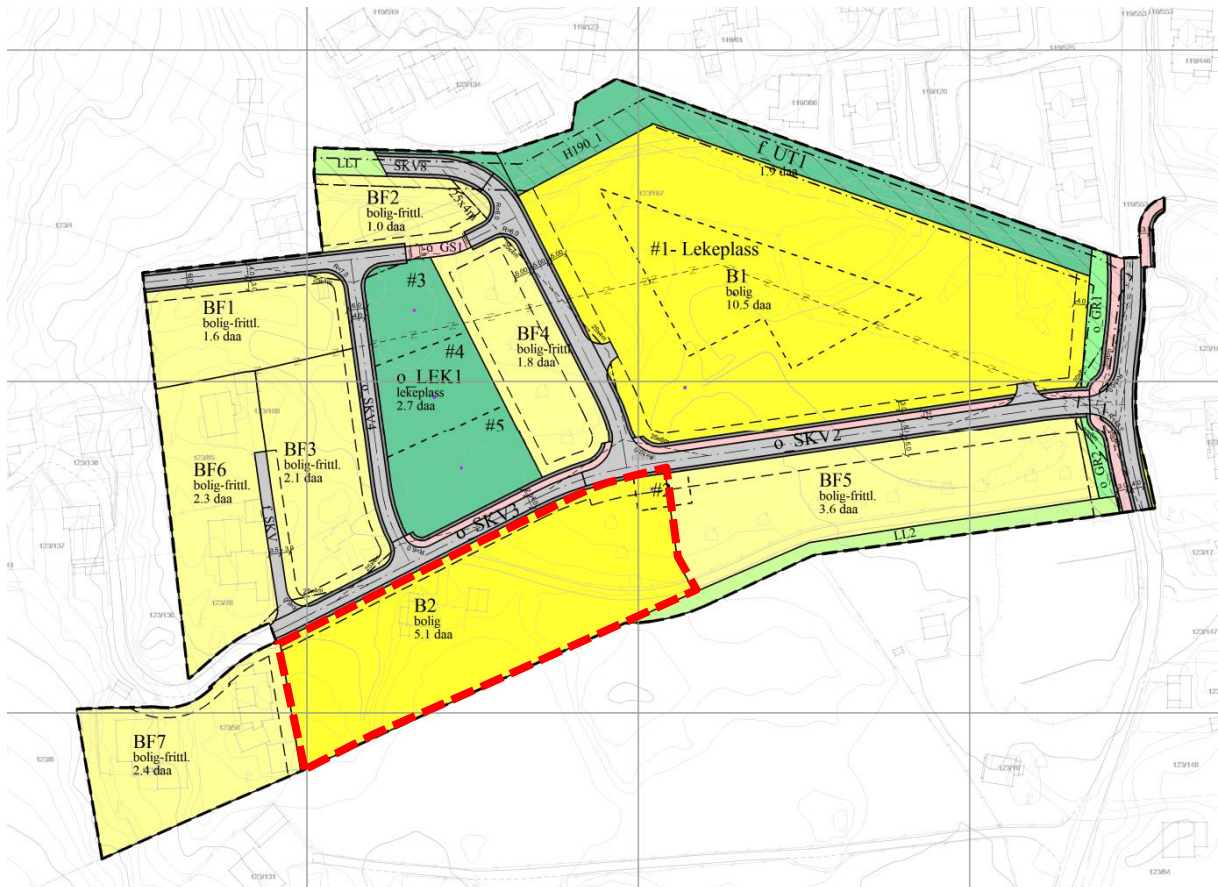
### 1.1.4 Planbestemmelser

Gjeldende planbestemmelser og forslag til endring av planbestemmelsene er vedlagt varselet. Endringsforslaget er markert med rødt tekst for å lettere synliggjøre endringene.

## 2 Planforutsetninger

### 2.1.1 Gjeldende reguleringsplan

Planendringen omfatter gjeldende reguleringsplan 5081 Soldalen, ikrafttredelsesdato 19.03.2018 og sist endret 4.4.2019.



Figur 1 Gjeldende plankart med endringsområde vist med rødt

Området som inngår i planendringen er markert med rødt på figur 1.

### 2.1.2 Tilgrensende reguleringsplaner

I nord grenser plan 5081 til godkjent reguleringsplan 543 Vestre Mykje, i vest til plan 5041 Snikvegen 85 og i øst til plan 5059 Vormedal-Snik. Forslag til planendring medfører ikke behov for endring av tilgrensende planer.

### 2.1.3 Annet igangsatt reguleringsplanarbeid i området

I følge Karmøy kommune er det ikke igangsatt annet planarbeid i området.

### 3 Planprosess og medvirkning

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune 29.04.19.

Denne planbeskrivelsen er en del av varsel om planendring. Dersom det ikke kommer vesentlige merknader til planvarselet vil Karmøy kommune behandle planforslaget som reguleringsendring med enkel planprosess i samsvar med planlovens §12-14, annet og tredje ledd. Denne planbeskrivelsen og forslag til endrede planbestemmelser og plankart er vedlagt planvarselet for at berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter kan uttale seg til reguleringsendring med enkel planprosess.

Dersom det kommer vesentlige merknader vil planendringen vil denne bli behandlet som en ordinær reguleringsplan. Eventuelle merknader til planendringen vil bli kommentert av plankonsulent før endringsforslaget oversendes Karmøy kommune for behandling.

## 4 Planområdet

### 4.1.1 Beliggenhet og adkomst

Planområdet ligger på vestsiden av Snikvegen. Ny bebyggelse vil få sin tilkomst fra Snikvegen og internt vegnett som vist på plankartet.

### 4.1.2 Dagens arealbruk - eiendomsforhold

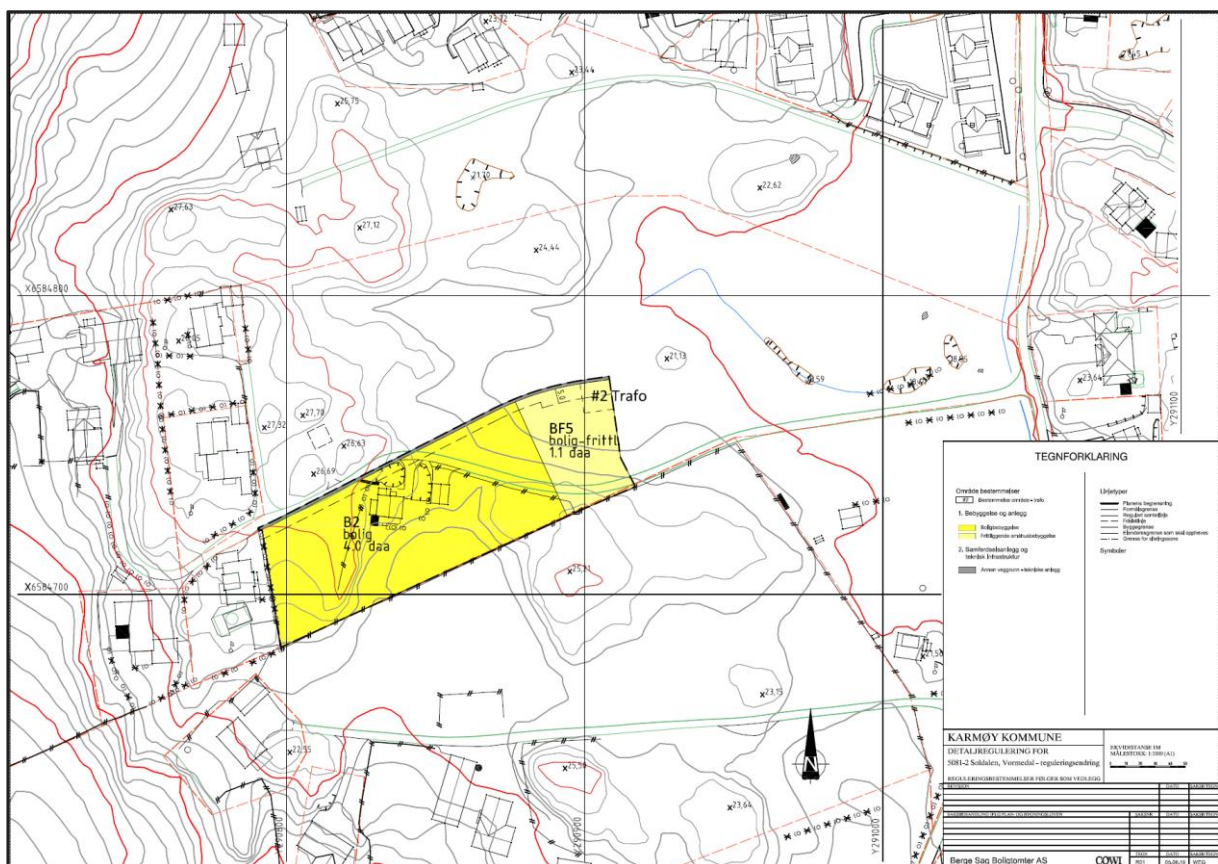
Berørte delområder på reguleringskartet er ubebygde.

Området som omfattes av planendringen er del av gnr/bnr 123/186 som forslagstiller er hjemmelshaver for.

## 4.2 Planbeskrivelse

### 4.2.1 Plankartet

Som følge av foreslått planendringen ser plankartet for endringen slik ut:



Figur 2 Plankart R5081-2





### 4.2.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS-analyse

I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan ble det utarbeidet ROS-analyse for planforslaget. Planendringen medfører ikke at risiko- eller sårbarhetsforholdene endres i forhold til det som fremgikk av denne ROS-analysen, og det er derfor ikke utarbeidet egen ROS-analyse for planendringen.

### 4.2.4 Naturmangfold og biologisk mangfold

Planendringen påvirker ikke naturmangfoldet innenfor planområdet.

### 4.2.5 Kulturminner

Området er frigitt for utbyggingsformål i forbindelse med behandling av den godkjente reguleringsplanen som endringsforslaget er en del av.

### 4.2.6 Landskap

I gjeldende planbestemmelser tillates etablert parkeringsanlegg under ny bebyggelse i område B2. Som følge av planendringen tillates ikke dette og volum på ny bebyggelse vil som følge av dette reduseres. Dette kan være gunstig for de landskapsmessige forholdene i området.

### 4.2.7 Skisse til teknisk plan vann- og avløp

Planendringen medfører ikke behov for utarbeidelse av skisse til teknisk plan. Teknisk plan for vann- og avløpsanlegg innenfor reguleringsplan R5081 er godkjent av Karmøy kommune.

### 4.2.8 Type bebyggelse

**Område B1** – innenfor delområdet tillates med gjeldende bestemmelser oppført *boligbebyggelse med tilhørende anlegg slik som eneboliger i rekke, kjedede eneboliger og vertikal- eller horisontaldelte 2-, 4- eller 6-mannsboliger*. Som følge av planendringen tillates også frittliggende eneboliger.

**Område B2** - innenfor delområdet tillates med gjeldende bestemmelser oppført *boligbebyggelse med tilhørende anlegg slik som eneboliger i rekke, kjedede eneboliger og vertikal- eller horisontaldelte 2-, 4- eller 6-mannsboliger*. Som følge av planendringen tillates kun frittliggende eneboliger.

**Område BF5** – omfatter deler av område B2 som har tilkomst via område BF5 i gjeldende plan. Området gis samme bestemmelser som for område BF5 i plan R5081.

#### 4.2.9 Leke- og uteoppholdsareal

I Regional plan for areal og transport på Haugalandet stilles det krav om 1.500 m<sup>2</sup> kvartalslekeplass og 50 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal (inkl. lekeplass) per boenhet. I kommuneplanens arealdel er det stilt krav om 20 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> til leke- og uteoppholdsareal per boenhet. Det er foretatt en beregning av arealbehov for leke- og uteoppholdsareal basert på arealkrav i ovennevnte planer og utbyggingsplaner for de deler av planområdet som forslagstiller disponerer.

Beregningene er basert på antall boenheter innenfor planområdet:

Delområde	Antall enheter
BF1	3
BF2	2
BF3	5
BF4	4
BF5 (før endring)	9
BF5 (etter endring, med tillegg)	3
BF6 (ikke medregnet i opprinnelig plan)	0
BF7 (ikke medregnet i opprinnelig plan)	0
B1 frittliggende boliger/rekkehus	16
B2 (etter endring)	8
<b>Totalt boliger</b>	<b>50</b>

B1 leiligheter	16
<b>Totalt leiligheter</b>	<b>16</b>
<b>Totalt antall boenheter</b>	<b>66</b>

Dette gir følgende arealbehov for lek og uteoppholdsareal(UOA):

Enheter i plan 5081	Krav regionalplan		Krav kommunens lekeplannorm		I planforslaget	
		Sum i m <sup>2</sup>		Sum i m <sup>2</sup>		Sum i m <sup>2</sup>
50 enh. med priv. UOA/ hage	50 enh. x 50 m <sup>2</sup>	2.500	50 enh. x 20 m <sup>2</sup> lekeareal	1000	#1 (i B1)	1.900
16 leiligheter uten priv. UOA	16 enh. x 50 m <sup>2</sup>	800	16 enh.x 20 m <sup>2</sup> lekeareal	320	#3-5 (i LEK1)	2.700
			16 enh.x 30 m <sup>2</sup> felles UOA	480		
<b>Arealbehov:</b>		<b>3.300</b>	<b>Arealbehov:</b>	<b>1.800</b>		<b>4.800</b>

Tillegg: Kvartalslekeplass	1 x 1500 m <sup>2</sup>	1.500	Tillegg: Kvartalslekeplass (66 enh. x 25 m <sup>2</sup> )	1.650		
<b>Totalt arealbehov</b>		<b>4.800</b>		<b>3.450</b>		<b>4.800</b>

Beregningene dokumenterer at krav til leke- og uteoppholdsareal er oppfylt innenfor område B1 og o\_LEK1. Det er følgelig ikke behov for nærlekeplass innenfor område B2 slik det er angitt i §31 i planbestemmelser for gjeldende plan R5081. Krav om dette er derfor tatt ut av forslag til bestemmelser for plan R5081-2.