

# Planbeskrivelse

5106 - NORHEIM - KOLLEKTIVTRASE – GNR 148/862 MFL.

Arkivsak: 19/707  
Arkivkode: PLANR 5106  
Sakstittel: DETALJREGULERING - NORHEIM - KOLLEKTIVTRASE MED  
TILGRESENDE AREALER

*Godkjent i Karmøy kommunestyre 2.6.2020*

## 1. Bakgrunn for planarbeidet

Karmøy kommune har utarbeidet forslag til reguleringsplan for ovennevnte område. Bakgrunn for planarbeidet er at kommunen har planer om å bygge boliger for personer med særlige behov på gnr. 148, bnr. 1028. I denne forbindelse ville en forenkle adkomstløsningen ved å gi tomte en adkomst i øst og endre vegen sør for tomte fra kjøreveg til gang- og sykkelveg. I dette ligger det naturligvis reduserte utgifter.

Ved nærmere ettersyn fant en at det også kunne være rasjonelt å endre andre forhold ved reguleringssituasjonen i området. For eksempel å endre arealet vist til offentlig tjenesteyting på kommunens eiendom 148/860, til boligformål. Dessuten gjøres det noen endringer som har karakter av «reguleringsmessig opprydding».

Planforslaget omfatter et areal på ca. 22 da.

## 2. Arealbruk

### a. Kollektivtrasé

Sentralt i planen er den tidligere vedtatte kollektivtraséen fra Salhusvegen og til rundkjøringa i E 134. (Reguleringsplan 5060). Statens vegvesen har ved utarbeiding av byggeplan gjort noen mindre endringer i traséen for kollektivtrafikk. Reguleringsforslaget endrer traséen i samsvar med dette.

### b. Næringsområde

Vest for E134 er det vist et næringsområde med størrelse i underkant av 10 da. Dette er i planforslaget gitt adkomst fra kollektivtraséen. Trafikken til næringsområdet er så liten at den ikke vil representere noen hindring for kollektivtrafikkens framkommelighet. En anser dette som en bedre løsning enn å gi næringsområdet adkomst fra Salhusvegen.

Deler av arealet omfattes av hensynssone for ny bru over Karmsundet. Hensynssonen er vist i godkjent kommuneplan. Som en følge av dette, er det behov for at Statens vegvesen

har gjort noen mer detaljerte vurderinger av den nye bruforbindelsen med tilhørende veganlegg, før området kan bygges ut. I denne forbindelse er det i bestemmelsene innarbeidet et krav om at en avklaring av arealbehovet til nytt veganlegg skal foreligge før det kan gis tillatelse til utbygging i området.

c. Område for kombinert formål, bolig/offentlig tjenesteyting

Nord i planområdet er ca. 1,8 da avsatt kombinert formål bolig/offentlig tjenesteyting. Her er det konkrete planer om å oppføre boliger for personer med spesielle behov. Kombinert formål foreslås fordi det kan bli aktuelt å etablere baser for personell som yter tjenester til framtidige beboere. I mange tilfeller er slike funksjoner etablert innenfor boligarealer, men et kombinert formål gir indikasjoner på hvilke funksjoner området kan få, selv om boligfunksjonen vil være den fremtredende arealbruken.

d. Boligområde

Sør-vest i planområdet er det i gjeldende reguleringsplan vist et område for offentlig tjenesteyting på ca. 2,5 da. Kommunen er grunneier og det er uklart hva formålet med å avsette arealet til en eller annen form for tjenesteyting har vært. Situasjonen i dag er at kommunen verken på kort eller lang sikt har noen planer om å disponere arealet til en funksjon som er sammenfallende med reguleringsformålet. Arealet foreslås derfor omdisponert til boligformål som kan ses i sammenheng med tilgrensende boligarealer.

Området med tilhørende bestemmelser ble tatt ut av planen etter offentlig ettersyn.

### **3. Reguleringsbestemmelser**

Gjeldende reguleringsbestemmelser for kollektivtraséen videreføres gjennom en henvisning i bestemmelsene for den foreliggende plan.

For området for kombinert formål er det utarbeidet bestemmelser om utnyttelse og bygningsutforming.

### **4. Teknisk plan - vann- og avløp:**

I forbindelse med bygging av kollektivtrasé og gang- og sykkelvegnett ved Salhusvegen, vil det bli utarbeidet planer for ivaretagelse av vann, avløp og overvannshåndtering for hele området.