

DETALJREGULERING FOR STIVLEVÅGEN VEST – MANNES, I KARMØY KOMMUNE

VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID, MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN.

Innledning

På vegne av Garvik Tomteutvikling AS og i medhold av plan- og bygningslovens § 12-8, varsles herved at det er satt i gang planarbeid med endring av detaljregulering for Stivlevågen Vest – Mannes, i Karmøy kommune.

Bakgrunn

Reguleringsplanen for Stivlevågen Vest – Mannes ble vedtatt av Karmøy kommunestyre i 2018. med siste endring fra 2019.

Ved planlegging av utbygging, har Garvik Tomteutvikling AS hatt fokus på utnyttelsesgrad, samt å kunne tilby varierte boligtyper i feltet. Det er planlagt utbygd med små frittliggende eneboliger mot vest, for så å konsentrere bebyggelsen mer mot øst. På denne måten får man en trinnvis fortetting.

Planbestemmelsene er dog veldig konkrete i BK1, BK2 og BK3. Ved innsending av søknad ble det avdekket avvik mellom ønsket bebyggelse og tillatt bebyggelse. I bestemmelsenes § 7 heter det i første del: *Innenfor området tillates oppført horisontal-/ vertikaldelt konsentrertsmåhusbebyggelse og eneboliger i rekke.*

Ønsket bebyggelse ligger altså utenfor ønsket bebyggelse, man vil fortsatt kunne oppfatte omsøkt bygningsmasse som konsentrert, da boligene omtrent ligger i kjede, men har en liten passasje mellom byggene. I bakkant ønskes det en utnyttelse med en lavblokk. Dette er i praksis en 6 mannsbolig som har fått en seksjon til, som gjør at det blir en 8 mannsbolig. Denne bygningen blir definert som en lavblokk, selv om en lavblokk ofte defineres som en 3-etasjebygning, vil høydebegrensningene gjør at det ikke kan bygges mer enn toetasjesbygg.

Reguleringsplanen ønskes nå oppdatert slik at denne variasjonen i bygningsmasse kan tilbys. Når man tillater variasjon i type bebyggelse, ønsker man også tilpasse planens parkeringskrav i tråd med Karmøys kommunes parkeringsnorm.

Denne oppdateringen ansees å falle innenfor kriteriene for mindre endring av reguleringsplan, og ønskes gjennomført og behandlet etter denne rutinen da den er tidsbesparende og ikke vil medføre større byråkratiske prosesser enn nødvendig.

Arealregnskap

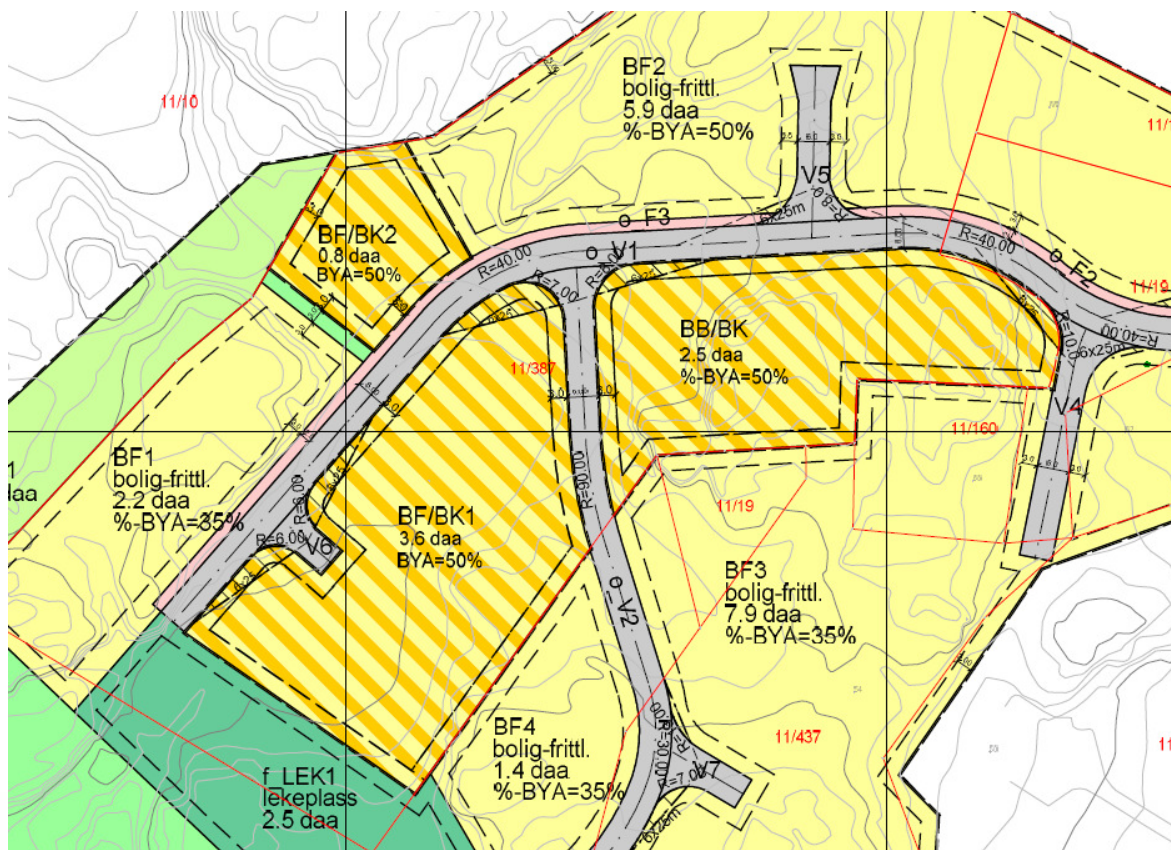
Følgene areal er forandret, alle byggegrensar og frisktlinjer videreføres fra eksisterende plan.

Areal (m ²)	Gammelt Arealformål	Nytt Arealformål	Beskrivelse for nytt arealformål
812,356	BK3	BF/BK2	Frittliggende småhusbebyggelse / Konsentrert småhusbebyggelse
3582,072	BK1	BF/BK1	Frittliggende småhusbebyggelse / Konsentrert småhusbebyggelse
2549,149	BK2	BB/BK	Blokkbebyggelse / Konsentrert småhusbebyggelse
6943,577	Totalt areal endret		

Tabell 1 - Arealregnskap

Beskrivelse av mindre endring - plankart

I gjeldende reguleringsplan er det angitt tre områder for konsentrert bebyggelse BK1-3. Det følger av området at det skal være konsentrert bebyggelse (temmelig lik bebyggelse) innenfor disse feltene. Disse områdene skal ikke endres i areal. Grenser skal ikke flyttes, men områdene skal deles opp litt mer. Tidligere BK1 og BK3 skal ha fortsatt tillate konsentrert bebyggelse som før, men også åpne opp for frittliggende eneboliger. Disse eneboligene vil skape et mer konsentrert preg, enn øvrig frittliggende bebyggelse. Tidligere BK2 skal ha fortsatt tillate konsentrert bebyggelse som før, men også åpne opp for lavblokkbebyggelse



Bilde 1: Utsnitt av endret plankart

Beskrivelse av mindre endring - bestemmelser

Tidligere avsnitt I b. (§ 7-13) omhandler bestemmelser for områdene BK1-3. Denne erstattes nå med fellesbestemmelser for den kombinerte bebyggelsen:

I b. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Fellesbestemmelser

Nye § 7-11 er en videreføring av gamle § 8-12. Eneste unntak er at tidligere § 12 tillot oppføring av garasje/carport plassert i nabogrense. Nye § 11 har endret ordlyd til at dette også gjelder bod, og at det ikke gjelder mot friarealer, vei og i siktlinjer.

Nye I c (§ 12-13) og I d (§ 14-15) inneholder bestemmelser om type bebyggelse som det åpnes opp for i hvert delfelt, samt hvilke parkeringsbestemmelser som skal gjelde for ulik bebyggelse. Dette i tråd med kommunens parkeringsnorm.

Frist for uttalelse

Frist for å komme med uttalelser/merknader til dette oppstartsvarsel settes til 17.12.2020. Eventuelle uttalelser/merknader sendes Arkit AS, Holamoen 3, 4460 Moi, eller på e-post: post@arkit.no

Moi, 02.12.2020

Magne Ø. Skoland
Ingeniør