

Planbeskrivelse

359 - 6 – Melstokke – endring vedr. Gesimshøyde og fjerne gangsti mellom lek og off. friområde

DEL AV GNR. 61 BRN. 130

24.03.2021



INNHold

1.	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
1.1	Bakgrunn.....	3
1.2	Forslagstiller og eierforhold.....	3
1.3	Krav om konsekvensutredning.....	3
2.	Planprosessen.....	4
2.1	Varsling.....	4
3.	Planstatus.....	4
3.1	Kommuneplanens arealdel og bestemmelser.....	4
3.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	4
4.	Planforslaget.....	4
4.1	Formål med endringen:.....	4
4.2	Konsekvenser av endringen for:.....	5

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

1.1 BAKGRUNN

Trygve J. Sjøen AS har startet en planendring av Plan 359 – Melstokke. Planområdet ligger sør for Kopervik og den berørte del av planen er ca. 4 daa. Den berørte del av reguleringsplanen omfatter arealer til boliger og eksisterende nærlekeplass

Hensikten med planen er å fjerne en gangsti fra nærlekeplass som ender i et «stup» ned fjellskråning på offentlig friområde.

1.2 FORSLAGSTILLER OG EIERFORHOLD

Planforslaget er utarbeidet av Trygve J. Sjøen AS.

Trygve J. Sjøen AS er grunneier for de tomtene som ikke er utbygget, og lekeplass. Offentlig friområde eies av Karmøy Kommune. Ellers er det private eiere i eksisterende boligområde som blir uvesentlig berørt av endringen.

1.3 KRAV OM KONSEKVENSTREDNING

I forskrift om konsekvensutredning § 2 står det hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften.

Tiltaket har ikke krav om konsekvensutredning. Arealer er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Fjerning av gangsti ansees å være innenfor rammene som er angitt i overordnet plan og tiltaket er vurdert å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn etter forskrift om konsekvensutredninger.

2. PLANPROSESSEN

2.1 VARSLING

Planarbeidet varsles med brev til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser den 2.3.2021. Planarbeidet varsles også på Karmøy kommune sin hjemmeside. Fristen for innspill er satt til 21.3.2021.

Innkommne merknader til planarbeidet vil bli gjennomgått og kommentert før den blir formelt behandlet.

3. PLANSTATUS

3.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG BESTEMMELSER

I gjeldende kommuneplanen er området avsatt til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen, jf. pkt. 1.5 i bestemmelsene.

3.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan 359 – Melstokke. Planområdet er regulert etter PBL 1985 som *område for boliger med tilhørende anlegg BYA=30%, område for lek og offentlig friområde*. Området for endringen ligger i boligområde A i gjeldende reguleringsplan.

Planområdet som endres ligger midt inne i eksisterende plan 359.

4. PLANFORSLAGET

4.1 FORMÅL MED ENDRINGEN:

Bakgrunnen for planendringen er å regulere vekk en gangsti mellom lekeplass og offentlig friområde. Gangstien ender i et «stup» på flere meter på det offentlige friområdet, som gjør at gangstien ikke er egnet som adgang til friområdet.

Det legges inn bestemmelse om gesimshøyde i planbestemmelsene. Dette på bakgrunn av at vi i flere tidligere byggesaker innenfor planen har måttet søke dispensasjon fra takform ved annen takform enn saltak. Det er etter dagens byggemåte vanlig med flatt eller pulttak, som nå vil slippe dispensasjon. Det er allerede mange boliger innenfor planen som har disse takformene.

4.2 KONSEKVENSER AV ENDRINGEN FOR:

4.2.1 Arealbruk:

Planendringen legger opp til at ca. 70 m² (gangsti) av område for lek forsvinner. Dette kompenseres med at lekeplass blir utvidet med ca. 20 m², slik at den total reduksjonen i grøntområde blir ca. 50 m².

4.2.2 Bebyggelse, struktur og tiltak:

Det legges inn bestemmelse om gesimshøyde i planbestemmelsene.

I dag står det kun spesifisert mønehøyde, noe som fører til at det må søkes dispensasjon når det skal bygges annet enn saltak. Det er mange bygg uten saltak innenfor området og det er flere ganger gitt dispensasjon for dette. For å unngå dette fremover legges det inn bestemmelse om gesimshøyde også.

Planbestemmelsene tillater i dag en mønehøyde på 8 meter, det er ikke noe spesielle krav til takvinkel. Endringen legger til bestemmelse om gesimshøyde på inntil 7 meter og ikke mer enn 2 etasjers bygning. Endringen tillater bygning med flatt tak og pulttak med gesimshøyde på 7 meter. Slike takformer kan noen ganger kaste mer skygge på omkringliggende bebyggelse enn om det ble bygget med saltak. På omsøkt tomt er det stor avstand til annen bebyggelse i nord, øst og vest, samt at den totale byggehøyden blir redusert fra 8 til 7 meter dersom der blir bygget saltak. Dette vil totalt sett gjør at ny bebyggelse ikke vil kaste nevneverdig skygge på omkringliggende bebyggelse. Det vil være boligene i øst som vil bli mest eksponert mot skygge når sola står i vest, om kvelden. Denne tomta har felles innkjørsel og parkering på den delen som ligger nærmest omsøkt område slik at evt. skygge vil komme på eksisterende parkeringsplass og innkjørsel.

4.2.3 Samferdselsanlegg:

Planendringen legger ikke opp til endringer.

4.2.4 Teknisk infrastruktur:

Planendringen legger ikke opp til endringer.

Vann- og avløpsnett brukes slik det foreligger i dag, hvor stikkledninger allerede er ført inn på boligområdet.

4.2.5 Overvannshåndtering:

Planendringen legger ikke opp til endringer.

4.2.6 Universell utforming:

Lekeplass ble opparbeidet og godkjent av kommunen i forbindelse med byggemodning tidligere.

Den del av lekeplass som berøres av planendringen opparbeides/tilbakeføres til slik den var før planendringen. Det etableres gjerde mellom lekeplass og offentlig vei som ivaretar kravet til frisiktsoner. Lekeplassen har adkomst fra sør med universell utforming. Grønnstruktur:

Planendringen fjerner en ikke opparbeidet gangsti som var uegnet til formålet. Lekeplassen utvides i forhold til gjeldende plan.

4.2.7 Barn og unges interesser:

Det oppføres gjerde mellom offentlig vei og lekeplass for å sikre barn og unges sikkerhet ved bruk av

området. Den del av lekeplass som berøres av anleggsarbeider vil bli opparbeidet som grøntareal.

4.2.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Planendringen legger ikke opp til økt fortetting og heller ikke økning i ÅDT i forhold til gjeldende plan. Planendringen med arrondering av lekeplass samt vist adkomst til boligområdet og gjerde mellom offentlig vei og lekeplass skaper et sikrere trafikkbilde spesielt for myke trafikanter som ferdes langs veien.

4.2.9 Naturmangfold:

Det er ingen registrerte rødlista arter, utvalgte naturtyper eller andre naturtyper av verdi innad i planområdet.

4.2.10 Kulturminner:

Det er ingen registrerte kulturminner innad i planområdet.

4.2.11 Folkehelse:

Planendringen vil være positiv for folkehelsen. Den bidrar til en tryggere trafikksituasjon i området.

4.2.12 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

Planendringen får ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

5. MERKNADER

Alle merknader ligger vedlagt.

Statens vegvesen:

Brev 17.03.21

Har ingen merknader til planforslaget.

Statsforvalteren i Rogaland:

Brev 02.03.21

Har ingen merknad til at gangstien fjernes men mener hele grøntområdet på 70 m² bør erstattes, ikke bare 20 m² som vist i planforslaget.

Kommentar:

Vi mener å ha utvidet lekeplassen med det areal som er formålstjenlig med tanke på bruken, utnyttelsen og brukervennligheten av området.

Rogaland Fylkeskommune:

Brev 10.03.21

Samme merknad som Statsforvalteren i Rogaland.

Nabo 61/136 Torbjørn Holgersen:

Merknad fra altinn 03.03.21

Etterlyser tegninger av bygg, fasader med tanke på byggehøyde samt skyggevirkning på hans eiendom. Videre mener han at gangstien er nødvendig for at barn kan flytte seg fra øvre til nedre del av feltet uten å gå langs veien.

Kommentar:

Byggehøyder og plassering av bygg behandles i byggesøknad senere.

Denne eiendom ligger langt vekk fra byggeområdet og vil dermed ikke berøres av noen skygge. Han ligger også så langt vekk at han ikke vil være nabo i forbindelse med byggesøknaden.

Naboer 61/137 (flere sameiere har sendt tilnærmet samme merknad):

De mener Trygve J. Sjøen AS skal oppgradere kommunal eid lekeplass på 61/143 som ligger på andre siden av veien nord for planområdet. Videre mener de at TJS AS skal oppgradere eks. lekeplass i forbindelse med at denne blir utvidet. De ønsker også at TJS AS skal jevnlig vedlikeholde disse lekeplassene.

Kommentar:

Vedlikehold av lekeplass på 61/143 eies av Karmøy Kommune, og er kommunens ansvar og vedlikeholde. Ansvar for vedlikehold av private lekeplasser ligger på velforening og sameie.