



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Aage Steen Holm
Arkivsaksnr.: 18/3964

Arkiv: PLANR 5105

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

27.08.2019

Hovedutvalg teknisk og miljø

03.12.2019

Kommunestyret

16.12.2019

PLAN 5105 - DETALJREGULERING FOR KROSSNESHAGEN - 119/589 MFL.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for plan 5105 Krossneshagen med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 03.12.19), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

SAKSFRAMSTILLING

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har på vegne av Odd Hansen Prosjekt AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Krossneshagen – gnr. 119/589 m.fl. på Vormedal.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 10,1 daa. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene konsentrert småhusbebyggelse med 2 etasjer (enebolig i kjede og enebolig i rekke), gatetun, gangvei, parkering, kjørevei med fortau og uteopphold/lek.

Overordnede planer

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til fremtidig boligbebyggelse. I henhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP) skal området ha en utnyttelse på minimum 3 boliger pr. daa.

Beskrivelse av de eksisterende forhold og planens hovedtema:

Planområdet er for det meste ubebygget og består av gammelt jordbruksareal.

Planforslaget omfatter arealer som hovedsakelig ligger innenfor reguleringsplan 543 Vestre Mykje, godkjent 08.06.1993. Området er i denne planen vist til sentrumsformål (kontor/offentlig). Helt i vest ligger planforslaget innenfor plan 543-2 Vestre Mykje, endring fra sentrumsområde til bolig, vedtatt 06.02.2001. Her er området vist som konsentrert småhusbebyggelse. I øst – langs Snikvegen – omfatter planforslaget deler av plan 584 Opprusting av Snikvegen, vedtatt 14.06.2005. I denne planen er området avsatt til ulike veiformål.

Planen innebærer at det etableres nye boligområder med tomteutnyttelse og tetthet i henhold til Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP). Planlagt tetthet blir 3,4 boenheter/daa (totalt 27 boenheter). Dette fordeler seg på 27 boenheter med henholdsvis enebolig i kjede og rekkehus. Feltet i øst skal ha felles parkeringsplass med gangveier inn i boligfeltet. Boligfeltet i vest skal ha kjørbart gatetun med parkering på egen tomt. Det er laget en illustrasjon over utforming av gatetunet som skal være retningsgivende for endelig utforming ved byggesak (se illustrasjon 1 under).

Videre blir det anlagt en ny, kommunal vei fra Snikvegen i øst til Krossnesvegen i vest, som en avlastning av dagens adkomstvei til eksisterende boligområder. Det anlegges fortau både langs Snikvegen og den nye kommunale veien, samt at det avsettes grønnstruktur/lek. En eksisterende kvartalslekeplass utenfor planområdet (på kommunal grunn rett nord for Krossnesvegen 41) skal oppgraderes når siste delfelt bygges ut.

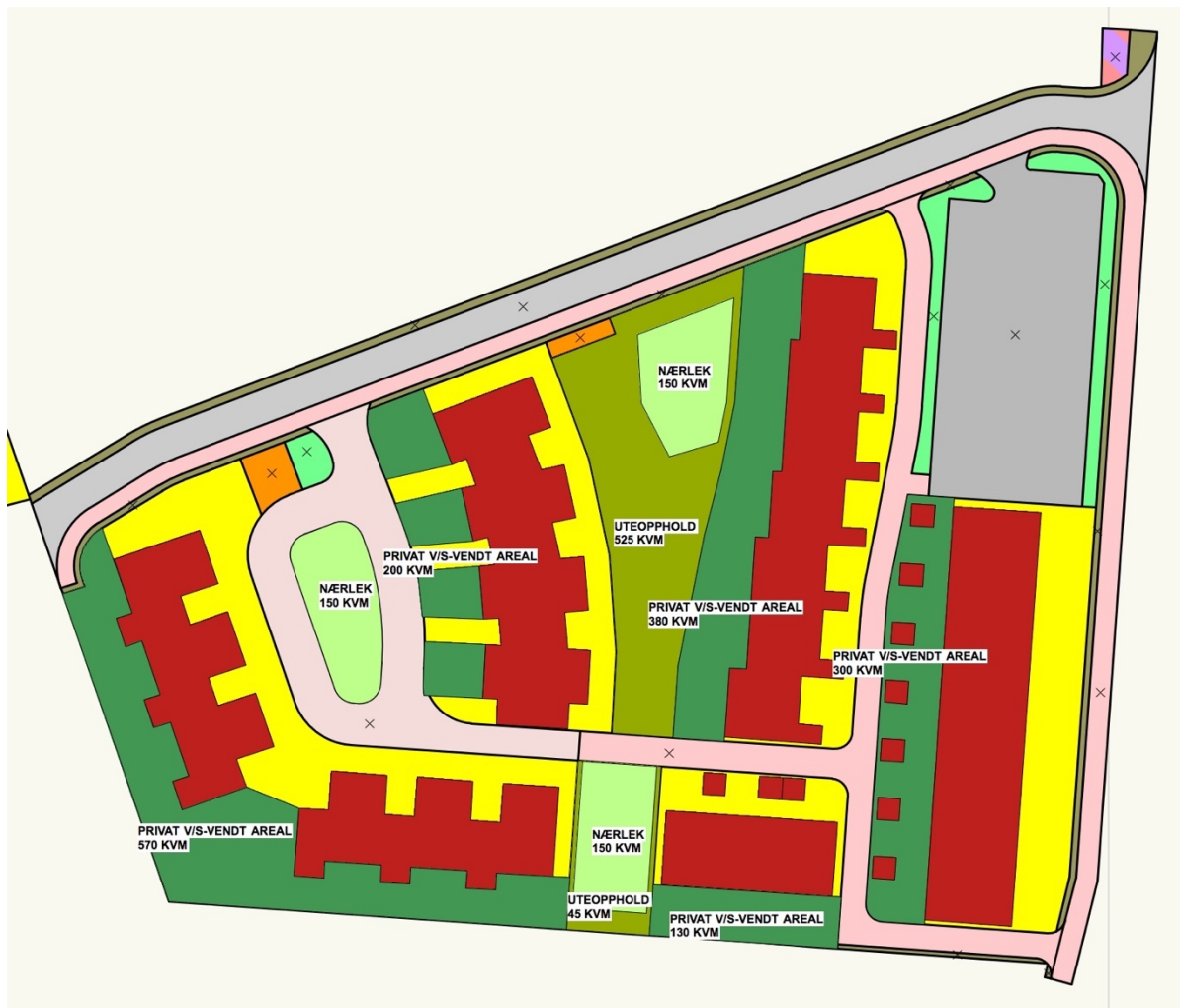


Illustrasjon 1: Utforming av gatetun og nærlekeplasser/grøntområder, som vil være retningsgivende for endelig byggesøknad/teknisk plan.

Det går en eksisterende overvannsledning gjennom planområdet som skal flyttes/erstattes med ny overvannsledning. Dimensjonering av veganleggene i planen er vist i tråd med kommunens vegnorm.

Grøntområdet (uteopphold/lek) er lagt midt i planområdet i en gjennomgående nord-sør-retning. Hensikten er å forsterke eksisterende uteoppholdsareal i bebyggelsen mot sør (der det er anlagt lekeplass). Ved regulering av nabotomt i nord kan samme grønnstruktur reguleres videre nordover, slik at den treffer et regulert, kommunalt friområde i nord. Da vil de ulike reguleringsplanene sikre en gjennomgående grøntstruktur fra Krossnesvegen i sør nordover mot sentrumsområdet på Vormedal i nord. Grøntområdet skal ha to nærlekeplasser, i tillegg til at det lages en tredje nærlekeplass inne i boligfeltet i vest, omkranset av gatetunet. Den retningsgivende illustrasjonen for gatetun, samt planbestemmelser, skal sikre god utforming av gatetunet og overgangen til nærlekeplassen (se illustrasjon 2 under).

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.



Illustrasjon 2: Plan for bebyggelse (rødt), uteopphold og leke (lyse grønne farger) og solvendt privat uteoppholdsareal (mørk grønn farge). I tillegg kommer privat uteoppholdsareal mot øst og nord (gul farge i illustrasjonen over).

Teknisk plan - vann- og avløp

En framtidig 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.

Det er krav om dokumentert vannforsyning med brannvannmengde på mer enn 20 l/s, og lagt opp til uttak via 4 brannkummer. Overvannshåndtering og flomvei håndteres gjennom dimensjonert overvannsledning (også for 200 års nedbør). Det er ikke behov for fordrøyningsmagasin.

Planens innhold i et folkehelseperspektiv

Planens viktigste positive faktorer mht. folkehelse er vurdert å være:

- Gangavstand via gode forbindelseslinjer til all type sosial infrastruktur, til friluftsområder, til kollektivtransport
- Planområdet består av åpne fellesarealer og privateide arealer med godt lys store deler av dagen
- God bokvalitet i et område som støyskjermer seg selv ved hjelp av kun bebyggelse. Bokvaliteten forsterkes ved at bebyggelsen og uteoppholdsarealene ved hjelp av sin lokalisering skaper trygge, trivelige tun og samlingsplasser som gir følelse av tilhørighet.

Plasseringen av uteopphold bidrar til et oversiktlig kriminal-/mobeforebyggende miljø, da arealene er lett synlige og tilpasset folk i forskjellig alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i planområdet og bli inkludert. Dette utjevner sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid

- Utbedringen av eksisterende balløkke beliggende i planområdets nærhet og i offentlig friområde, bidrar til større barns lek/balls spill. Dette gir positiv virkning også for beboere i planområdets nærområde

En faktor som kan ha negativ innvirkning på befolkningens helse er vurdert å være Snikvegen i øst, som er en kilde til støy. Dette er håndtert ved å bruke bygningsmassen i område BK1 som støyskjerm for planområdet. Det utføres tiltak på fasader/vinduer om dette viser seg påkrevd. Det åpnes også for etablering av et gjerde mot Snikvegen innenfor boligformålet, om nødvendig.

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f. Planområdets nærlekeplasser/sosiale møteplasser ligger sentralt plassert i planområdet med utsyn fra stor del av boligene. De skal tilrettelegges som en sosial møteplass med sitteplasser og utstyr tilpasset forskjellige alders- og funksjonsgrupper. De skal være godt belyst. Lokaliseringen, innredningen og lyssettingen av fellesarealene gjør at det antas å virke kriminalitetsforebyggende.

Økonomi/ gjennomføring av planen

Kommunen må overta og vedlikeholde fortau og ny offentlig vei gjennom planområdet. I tillegg er det rekkefølgekrav til trafikkisikringstiltak (kryssing av Snikvegen) som utbygger skal bekoste, men som avhenger av at kommunen samtidig fjerner busslomme langs Snikvegen, der trafikkisikringstiltaket skal legges. Eksisterende kvartalslekeplass er allerede kommunalt eid.

Annet

Da det har vært en betydelig utbygging på Vormedal de siste årene, kan det bli et kapasitetsproblem for Mykje skole. Det er også lite ledig barnehagekapasitet i nærområdet, men det er ledig plass innenfor samme barnehagesone. Kapasitet er imidlertid vanskelig å beregne, da utbygging av Krossneshagen og andre boligprosjekt i nærområdet kan vare over flere år.

Saksbehandling

Ovennevnte forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 27.08.19 - sak 87/19 og følgende vedtak ble fattet:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5105 Krossneshagen – gnr. 119/589 m.fl., datert 27.08.19, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn med frist for merknader satt til 25.10.19.

Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

A. Uttalelser:

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen25.09.19
2. Fylkesmannen i Rogaland22.10.19
3. Statens vegvesen, region Vest15.10.19
4. Haugaland brann og redning IKS22.10.19
5. Mattilsynet26.09.19

B. Private merknader:

Ingen merknader.

Sammendrag av uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til reguleringsforslaget er, sammen med den administrative vurdering, vedlagt.

Rådmannen vil bemerke

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er en oppfølging av den arealbruken og det plankrav som kommuneplanen trekker opp. Detaljene i plan med bestemmelser er også i samsvar med de krav til teknisk anlegg, friområder og fellesarealer som kommunens retningslinjer stiller.

Forslaget til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommunen eller statlig fagmyndighet og planen kan egengodkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til det foreliggende forslag til reguleringsplan. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til den etterfølgende gjennomgang av de enkelte uttalelser og merknader.

Kommunen har gjort visse endringer i planbestemmelsene for å følge opp merknader fra offentlige myndigheter. Blant annet er det lagt inn presisering av antall boenheter som skal bygges, for å sikre at området bygges ut med en tetthet i henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet. Videre er det lagt inn bestemmelsesområder (3 stk.) for å sikre at brannbil har svingradius/adkomst til oppstillingsplasser. Det er i planbestemmelsene lagt til presisering av kvalitet og funksjon for gatetun, med henvisning til en retningsgivende illustrasjonsplan. Dette skal sikre gode overganger mellom kjørende og grøntarealer/lek i det vestre området med regulert gatetun. Plassering av carporter på P1 er flyttet 1 parkeringsplass mot nord.

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser sist datert 03.12.19, godkjennes.

Rådmannen i Karmøy, 18.11.2019

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

Oversikt over vedlegg:

- Oversiktskart
- Plankart, datert 03.12.19
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
 - o ROS-analyse med vedlegg
 - o Skisse til teknisk plan
 - o Brannkonsept
 - o Støyrapport, datert 30.10.18
 - o Illustrasjonsplan for utforming av gatetun, datert 01.11.19
 - o Illustrasjoner av lekearealer (1-3 samt kvartalslekeplass)
 - o Illustrasjon/perspektiv 3D
 - o Sol- og skyggediagram
 - o Snitt bebyggelse
- Utsnitt gjeldende reguleringsplaner i området
- Utsnitt kommuneplanens arealdel
- Uttalelser
 - o Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen
 - o Fylkesmannen i Rogaland
 - o Statens vegvesen
 - o Haugaland brann og redning IKS
 - o Mattilsynet

SAMMENDRAG AV INNKOMNE UTTALELSER OG MERKNADER SOM INNEHOLDER ANMERKNINGER TIL PLANEN SAMT ADMINISTRATIV VURDERING

Alle uttalelser og merknader som inneholder anmerkninger til det foreliggende planforslag, er vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

MATTILSYNET

Viser til krav om tilstrekkelig og trygt drikkevann. Ber om at hensyn tas ved flytting av jordmasser slik at en ikke sprer smitte som kan gi planteskade.

Forslagsstillers kommentar:

Dette er kommentert og ivaretatt til 1. gangs behandling av planforslag.

Rådmannens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

STATENS VEGVESEN

Statens vegvesen har ingen merknader til plan 5105 – Detaljregulering for Krossneshagen.

HAUGALAND BRANN OG REDNING IKS

Viser til oversendt ledningsplan og skisse til teknisk plan. Iht. disse skal adkomst, oppstillingsplass og tilstrekkelig brannvann være sikret for brannvesenet. Ut over dette har brannvesenet ingen ytterligere kommentar.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til brannrapport fra Q-rad dat. 05.11.2019 og revidert teknisk skisse fra Rådgivende Ing. John Alvseike dat. 07.11.2019, som ytterligere avklarer håndtering av vann/brannvann, samt adkomst og oppstilling av brannbil, og tilgang til brannkummer.

For å sikre at brannbilen alltid kommer frem om det skulle skje en uønsket hendelse, er det i plankartet avsatt overkjørbare felt i bestemmelsesområde #4 - #6, med tilhørende bestemmelse § 47. Det er sagt;

«Bestemmelsesområdet skal etableres overkjørbart for brannbil. Opparbeidelse skal skje i henhold til godkjent teknisk plan/utomhusplan.»

Rådmannens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar

FYLKESMANNEN I ROGALAND

Fylkesmannen er positiv til gjennomgående grønnstruktur, men påpeker at nærlekeplass #3 fremstår som uheldig plassert om det ikke legges opp til utforming som reduserer farten.

Fylkesmannen støtter kommunens vurdering mht. plassering av kvartalslek.

Fylkesmannen gir faglig råd om at boligtetthet/antall boliger går frem av planbestemmelser.

Fylkesmannen gir faglig råd om at planbestemmelser sikrer en forsvarlig mellomlagring av matjordlaget, og at overskuddsmasser av matjord blir brukt til jordbruksformål.

Forslagsstillers kommentar:

For å legge opp til trafiksikre løsninger er det utarbeidet en Illustrasjonsplan som er gjort retningsgivende for opparbeidelsen av gatetunet. Illustrasjonsplanen baserer seg på løsninger som er omtalt i avsnitt 3.4 i Trafikksikkerhetshåndboken som er utarbeidet av TØI. Det er lagt inn egen bestemmelse § 33 som omhandler utformingen av gatetunet. Det er sagt;

«Gatetun f_GT1 skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter vha. variasjon i materialbruk. Utforming av gatetunet skal fremgå av teknisk plan/utomhusplan, jfr. §§ 1 og 2.

Krav ved utforming av f_GT1:

- *Gatetun skal skiltes som gatetun ved inn-/utkjøring.*
- *All inn-/utkjøring av gatetunet skal skje ved kryssing av brustein eller lignende.*
- *Kjørebane i gatetunet som henvender seg mot området f_UTE3 skal ikke være rettlinjert. Den skal ha visuelt fartsdempende tiltak i form av materialbytter.*
- *I gatetunet skal det ikke være høydeforskjell mellom kjørebane og øvrige arealer. Det skal være glidende overganger fra opparbeidelsen i gatetunet og mot opparbeidelsen av områdene f_UTE3, BK4 og BK5.*

Illustrasjonsplan dat. 01.11.2019 er retningsgivende for utforming av gatetun med inntilliggende areal.»

Med disse tiltak vurderes trafiksikkerheten i gatetunet ivaretatt.

I planbestemmelser § 10 er krav til antall boenheter som planlegges i planområdet. Det er sagt;

«I områdene skal det oppføres konsentrert småhus.

I BK1 – BK3 skal det oppføres rekkehus, 17 boenheter, med felles parkering på parkeringsplass f_P1 og gangadkomst til boligene via f_G1.

I BK4 – BK5 skal det oppføres kjedehus, 10 boenheter, med parkering i carport, og med kjøreadkomst/gangadkomst via gatetun f_GT1.»

Det er valgt å se bort fra faglig råd om å legge inn ytterligere bestemmelser om mellomlagring og bruk av matjord. Hvordan matjorden håndteres er veldig avhengig av kvaliteten på matjorden og behovet for matjord i landbruket på det tidspunkt når planområdet skal byggemodnes. Kravet om ivaretagelse av matjord vha. deponeringsplan og evt. påfølgende tiltaksplan ved funn av smitte/fremmede organismer som fremgår av § 9, med påfølgende rekkefølgekrav i § 48, er vurdert å være tilstrekkelig for å sikre forsvarlig håndtering av matjorden.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen mener at hensyn til barn og unge i et gatetun for 10 boenheter er tilstrekkelig ivare tatt, og viser til retningsgivende illustrasjonsplan med tilhørende krav satt i planbestemmelsene for gatetunet.

Krav til antall boenheter sikrer at området bygges ut med ønsket tetthet i henhold til ATP, samtidig som det ikke bygges tettere (som vil gi nye krav til utearealer og parkeringsarealer).

Rådmannen er enig med forslagsstiller angående mellomlagring av jordmasser. Karmøy kommune har tatt i bruk krav om egen deponeringsplan der disse spørsmålene blir behandlet og ivare tatt.

ROGALAND FYLKESKOMMUNE - REGIONALPLANAVIDDELINGEN

Fylkeskommunen gir faglig råd om at boligtetthet/antall boliger går frem av planbestemmelser.

Fylkeskommunen er positiv til uteoppholdsarealer og plassering av nærlek, men ber om at det tydeliggjøres at kjørende i f_GT1 må ta hensyn til barns lek på nærlekeplass i #3.

Fylkeskommunen er positiv til lokalisering av kvartalslekeplass, samt til at plassen er noe mindre enn 1500 kvm som er forventet i regionalplanen.

Vurderinger i planbeskrivelsens delkapittel 5.11 som omhandler matjordhåndtering er etter fylkesmannens oppfatning i tråd med den regionalt prioriterte avfallspolitikken. Det anbefales at det legges til bestemmelser om mellomlagring av matjord.

Forslagsstillers kommentar:

Det vises til kommentarer gitt til Fylkesmannen.

Rådmannens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.