



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Yvonne S Løvseth
Arkivsaksnr.: 19/1514

Arkiv: PLANR 5107

Sign:

Dato:

Utvalg:

Hovedutvalg teknisk og miljø

24.03.2020

PLAN 5107 - DETALJREGULERING FOR SOLBERG - 112/6

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 5107 for Solberg – 112/6, datert 24.03.20, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

SAKSFRAMSTILLING

RH Oppmåling AS har på vegne av Svein Kristian Stokke utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan 5107 for Solberg.

Planområdet omfatter eiendom gnr/bnr 112/6, Skrevegen 66, på fastlandssiden av Karmøy kommune. Planområdet ligger mellom Førresfjorden og Skrevegen, ca. 250 meter i luftlinje sør for EV. 134.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 3 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene frittliggende småhusbebyggelse og offentlig friområde.

Beskrivelse av de eksisterende forhold og planens hovedtema:

Planområdet er i gjeldende plan(reguleringsplan 540 Døle/Skre) avsatt til kombinert bolig- og hytteformål, samt offentlig friområde. Det er oppført en bolig og et naust på eiendommen. Boligen er fra 1930 – tallet. Boligens verdi som nyere tids kulturminne er vurdert i planprosessen, og det er kommet frem til at bygningen ikke har særskilt verdi som kulturminne. Bygningen forutsettes revet i planforslaget.

Eksisterende naust ligger innenfor areal avsatt til naustformål i kommuneplanen og friområde i gjeldende reguleringsplan. Det er ikke tatt høyde for utvidelse av naustområdet i forelagte plan. Ønsket er å beholde det ene naustet som er der, og la resten av strandlinjen ligge i fred.

Offentlig friområde videreføres, som del av et større sammenhengende friområde. Friområdet strekker seg fra kommunegrensen med Tysvær i nord til det er på linje med Kupholmen, ca. 400 meter lenger sør. Friområdet skiller bebyggelsen langs Skrevegen fra strandlinjen og naustbebyggelsen ved Førresfjorden, og er en viktig del av landskapsbildet i området.

Takform:

Langs Skrevegen i dag er det kun boliger med skråtak. Det er i planprosessen gjort en vurdering av å tillate oppføring av bolig med flatt tak innenfor forelagte planforslag. Planforslaget har landet at bolig nærmest Skrevegen (BF1) må videreføre det eksisterende mønsteret med skråtak, mens bakenforliggende bolig (BF2) kan oppføres med flatt tak forutsatt at øverste etasje er inntrukket i øst og i en mørk farge, mens resten av bygningen er lys. Bakgrunnen for dette er at skråtakene i området er belagt med mørk eller rød takstein over lyse bygninger. Tanken er at den øverste etasjen på avstand vil oppfattes som flaten på et skråtak.

Rekkefølgekrav:

Bolig nr. 2 i planforslaget kan ikke bygges før nytt avløpssystem er opparbeidet i området. Dette er et rekkefølgekrav i gjeldende kommuneplan, og er gjeldende for store deler av Eike, Kolnes og Skre. Planen er at avløpet skal føres via rør under ny Eikjeveg. Avløpssystemet i området i dag tåler ikke å bli merbelastet.

Det vises forøvrig til den vedlagte planbeskrivelsen.

Overordnede planer:

Planforslaget omfatter arealer som i kommuneplanen er vist til boligområde, friområde og naust.

I henhold til areal- og transportplan for Haugalandet (ATP) skal området ha en utnyttelse på 2 boliger pr. daa. I henhold til *Definisjoner: Beregning av boligtetthet* i ATP side 43, skal boligområdets tilhørende uteareal og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur, og andre tilhørende arealer inngå i beregning av tetthet. Karmøy kommune har lagt til grunn at offentlig friområde ikke er tilhørende boligområdet, men del av en sammenhengende offentlig grønnstruktur langs Førresfjorden, åpen for allmenn ferdsel og benyttelse, og dermed ikke inngår i utregningen av tetthet. Grunnlaget for utregning av tetthet er dermed 1769 kvm, avrundet 1,8 da, og tetthet 1,1 bolig/da.

Terrenget gjør at det er utfordrende å bygge tett i området. Innkjøring er nødt til å komme fra Skrevegen, som ligger høyere enn byggegrunnen. Areal til lek og uteopphold blir naturlig begrenset på grunn av utfordringene med terrenget og universell tilgjengelighet, samt at kommunen ikke ønsker at offentlig friområde reduseres til fordel for private hager/uteareal.

Det finnes løsninger for tett bebyggelse i bratt terreng, som å trappe bebyggelsen, men dette krever mer areal enn det som er tilgjengelig i dette planområdet. Hver enhet vil kreve areal til lek- og uteopphold, samt parkering, og for at dette skal lønne seg for utbygger, må området være stort nok til etablering av et visst antall enheter.

Forelagte planforslag åpner for at boligene i BF1 og BF2 kan anlegges med leilighet, selv om det ikke spesifiseres at de skal ha separate boenheter. Dette har sammenheng med at avløpsløsningen i området i dag ikke tåler merbelastning. Området Eike – Kolnes – Skre er avhengig av at nytt avløpssystem anlegges i grunnen til ny Eikjeveg, før det kan godkjennes bebyggelse som ikke var påberegnet på det tidspunktet kommunedelplanen for Eike/Kolnes/Skre vart godkjent i 2012.

Tilgrensende reguleringsplaner:

Planforslaget grenser til reguleringsplan 540 Døle/Skre, godkjent 27.04.1993.

Teknisk plan - vann- og avløp:

Det er kommunalt vann- og spillvannnett nordøst for planområdet. For spillvann er det rekkefølgekrav for bolig nr. 2 innenfor planområdet at nytt spillvannnett må være på plass før den kan bygges. Spillvann må ellers pumpes til ny kum nordvest i planområdet, hvor det er fall ned til kommunalt nett.

Overvann føres til sjøen via eksisterende OV – ledning. Parkeringsareal får sluker. Det er laget en skisse til løsning i planbeskrivelsen kapittel 5.6.7.

Planens konsekvenser for barn og unge:

Planområdet inngår i dag i plan 540 Døle/Skre. I den planen er det avsatt areal til lek og friområder i forhold til planlagt bebyggelse. Det er vurdert at å øke antall enheter med 1 eller 2 enheter ikke vil ha negative konsekvenser for barnas utemiljø. Karmøy kommune stiller krav om ytterligere lekeareal først ved 4 eller flere enheter.

Skrevegen har gang- og sykkelveg frem til Kolnes Skole. Det er derimot 2,3 km til Eike, så det går skolebuss. Nærmeste busstopp er 45 meter fra planområdet.

Det er både barnehagedekning og barneskoledekning i området. Ungdomsskoleelever i området går på Vormedal ungdomsskole, som har kapasitet til 420 – 440 elever. De siste 5 – 6 årene har elevtallet ligget rundt 400 elever.

Planens konsekvenser for naturmangfoldet:

Planområdet er allerede bebygget med en bolig med tilhørende hageanlegg innenfor byggeområdet. Det er i hagen registrert svartelistede arter (høstberberis og bukemispel) som krever spesielle tiltak ved bygging nær plantene og flytting/behandling av jordsmonnet. Det er rekkefølgekrav til fjerning av plantene før byggestart, samt tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av plantene. Plantene skal fjernes fra hele BF1 og BF2 (se planbestemmelsene § 26).

Det er observert åkerrikse og stær i nærområdet til planområdet. Begge artene har aktsomhetskart som favner over planområdet. Det er 12 år siden det ble observert åkerrikse i området, og planområdet er ikke et habitat denne arten normal trivs i. Stær er observert i løpet av de siste par årene, og det er derfor lagt inn planbestemmelser om at man skal unngå arbeid og tiltak i hekkeperioden til stær (april – mai) i planbestemmelsenes § 8.

Planens innhold i et folkehelseperspektiv

Planområdet ligger mer enn 1000 meter fra sentrale funksjoner som skole, barnehage og dagligvarehandel. Det er også få opparbeidde offentlige rom i området som kan fungere som møteplasser.

Planområdet ligger nært til kollektivtrase og busstopp med relativt god dekning (14 daglige avganger). Området har god tilgang til friområder og til strandlinjen.

Planen legger til rette for et bilbasert område. Dette er for så vidt gjeldende for store deler av Skre og Kolnes. Sentrumsfunksjoner utenom barneskole og barnehage er i stor grad knyttet til Raglamyr eller Norheim, og det er i dag ikke tilrettelagt for gange/sykkel til disse stedene.

Boligområdene er på den annen side etablert, og har mange fine turområder og friluftsalternativer.

Saksbehandling:

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens §. 12-8. Frist for merknader var satt til 23.05.19.

Det er innkommet 7 merknader til oppstart av planarbeidet.

1. Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen16.05.19
2. Rogaland Fylkeskommune, kulturavdelingen15.05.19
3. Fylkesmannen i Rogaland23.05.19
4. Statens vegvesen, region Vest09.05.19
5. Fiskarlaget Vest.....06.06.19
6. Fiskeridirektoratet08.05.19
7. Mattilsynet25.04.19

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt. For vurdering, se «Sammendrag av uttalelser» bakerst i saksfremlegget.

Kommunalsjef teknisk sin vurdering:

Det forelagte planforslaget har ikke tilstrekkelig tetthet i henhold til areal – og transportplan for Haugalandet. Noe av dette er på grunn av terrenget, og noe av det er fordi kommunen er tilbakeholden med å anbefale høy fortetting inntil avløpsforholdene er utbedret. Usikkerheten er knyttet til ny Eikjeveg, hvor ny avløpsledning skal gå. Veien er per i dag ikke finansiert, og tidshorisonen på prosjektet er derfor usikker.

I dag kan kommunen kun tillate utbygging av enheter som var godkjent i plan tilbake i 2012 (Kommunedelplan for Eike – Kolnes – Skre, godkjent 13.12.2012). Det er kun disse enhetene det er kapasitet til i eksisterende avløpsanlegg. Kommunalsjef teknisk viser til bestemmelse 3.3 til kommuneplanens arealdel. Krav til at tekniske anlegg skal være på plass er hjemlet i plan- og bygningsloven kapittel 27.

Kommunalsjef teknisk vil ikke anbefale oppføring av rekkehusbebyggelse eller leilighetskompleks, som må oppføres sammen, så lenge bare en enhet kan tas i bruk. Dette vil føre til at flere enheter blir stående tomme inntil nytt avløpssystem er på plass. Dette er en uønsket situasjon, både for kommunen og for en utbygger. I forelagte planforslag er det foreslått en ekstra enhet, som kan gi noe større tetthet hvis og når nytt avløpssystem er anlagt. Enhetene i forslaget er eneboliger, og dermed separate, slike at de kan oppføres på ulike tidspunkt.

Det vises til at kommunen ikke skal bruke rekkefølgekrav som skjulte byggeforbud. Så lenge planforslaget ivaretar rekkefølgebestemmelsene i kommuneplanen, er der ikke uten videre grunn til å avvise forelagte planforslag.

Konklusjon:

Det foreliggende forslag til reguleringsplan er et ledd i gjennomføringen av kommuneplanen for Karmøy. Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det til nå i saksbehandlingen er avdekket forhold

som skulle tilsi at planen ikke bør godkjennes og legges ut til offentlig ettersyn i den foreliggende form.

På bakgrunn av det som er sagt over, vil kommunalsjef teknisk derfor anbefale at hovedutvalg teknisk og miljø ved 1.gangsbehandling vedtar at det foreliggende forslag til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn.

Oversikt over vedlegg:

Plankart

Planbestemmelser

Planbeskrivelse

 Kartlegging av fremmede arter

 Mulighetsvurdering snitt

 Skisse situasjonsplan

 Skisse teknisk plan

 Støyrapport

Merknader til oppstart

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. Sammenraget gjengir hovedinnholdet knyttet til de forhold som angår reguleringsplanen. Det fullstendige innholdet i uttalelsen eller merknaden framgår av vedleggene.

Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 16.05.19

Planen omfatter areal som både er avsatt til boligformål og til friområde. Fylkesrådmannen legger til grunn at oppføring av ny bolig i sin helhet blir liggende innenfor areal vist som boligformål. Videre vil det være viktig å sikre allmennhetens interesser i det regulerte friområdet øst i planområdet.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP Haugalandet) legger føringer både for boligtetthet og felles uteoppholdsareal. Vi legger til grunn at retningslinjene blir fulgt i det videre planarbeidet.

Planområdet er i dag regulert til blanda formål hytte/bolig, men er vist som boligområde i kommuneplanen. Bebyggelsen er i dag både hytter og boliger. For å få en helhetlig planlegging av området ber vi kommunen vurdere om reguleringsplanarbeidet bør utvides til å gjelde et større område. Ved å se større områder i sammenheng, vil en lettere kunne utforme gode felles uteoppholdsareal. Utbygging og fortetting gjennom bit for bit gjør det utfordrende å sikre at krav til felles uteoppholdsareal, jfr. retningslinjer i ATP – Haugalandet, blir fulgt opp.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til etterretning, men med tanke på størrelsen på arealformålet som er satt av til boligformål, har vi valgt å følge oppstartsmøtets retningslinjer og begrenset planområdets sitt omfang til området for de to tiltenkte boligene.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk ønsker ikke og oppfordre til større utbygginger eller fortettinger i dette området før det er avklart at ny Eikjeveg kommer som planlagt. Veien er i dag ikke finansiert, og det ligger ingen utbyggingsavtaler til grunn. Veien er nødvendig ikke bare for å løse en trafiksituasjon, men fordi nytt avløpssystem skal legges i grunnen under den. Kapasiteten til det eksisterende avløpssystemet er nådd, derav rekkefølgekrav om at bolig nr. 2 i planforslaget ikke kan bygges før nytt avløpssystem er klart. Det samme kravet gjelder for alle boliger som ikke allerede er medregnet i eksisterende avløpssystem sin kapasitet. Planlegging av større utbygginger hvor enhetene henger sammen gir ingen mening så lenge kommunen ikke engang kan gi et estimat for hvor lang tid det er til ny Eikjeveg, og avløpssystem, er ferdig.

Kommunen kan heller ikke bruke et rekkefølgekrav som en skjult form for byggeforbud. Så lenge kommunen ikke har fattet et vedtak om byggestans i området, har ikke kommunen grunnlag til å si nei til planen, så lenge rekkefølgekravene ivaretas.

Det vises ellers til saksfremlegget.

Rogaland Fylkeskommune, kulturavdelingen, 15.05.19

Fylkesrådmannen som sektormyndighet innenfor kulturminnevern har vurdert planområdet med tanke på en eventuell konflikt med automatisk freda kulturminner.

Ut i fra kart- og arkivsjekk, samt søk i digitale kulturminnedatabaser, kan vi si at det ikke er registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. I tillegg vurderer vi potensialet for hittil ukjente automatisk freda kulturminner som lavt. Vi har på den bakgrunn ingen merknader til oppstartsvareselet.

Fylkesrådmannen vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminner i planområdet, må eventuelle funn ved gjennomføring av planen straks meldes til Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2 ledd.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Teknisk sjef viser til planbestemmelsene § 4.

Fylkesmannen i Rogaland, 23.05.19

Fylkesmannen forutsetter at friområdet bevares som i gjeldende reguleringsplan, og at bolighusene legges i område som i dag er regulert til byggeområde. Fylkesmannen har utover dette ikke merknader på dette stadiet i planprosessen.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill fra fylkesmannen i Rogaland tas med i planarbeidet, og friområdet bevares som i gjeldende plan (se KAP 5.7)

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk har ingen ytterligere kommentarer.

Statens vegvesen, region Vest, 09.05.19

Kryss mot fv. 832 er regulert i plan for Døle/Skre fra 1993. Krysset ser ut til å være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen. Dersom krysset ikke er i samsvar med reguleringsplanen bør det stilles rekkefølgekrav til krysset i planen.

Fv. 832 er vist i klasse 2 i rammeplanen for avkjørsler og byggegrensener på riks- og fylkesveger i Region vest. Anbefalt byggegrense til vegen er 50 meter. Trafikkstøy må utredes som del av detaljplanleggingen.

Dersom det er nødvendig med tiltak mot støy må tiltakene vises på plankartet, og planbestemmelsene må stille konkrete krav til innen- og utendørs støygrense i tråd med T – 1442 og angi krav til tiltak.

Forslagsstillers kommentar:

Merknad fra Statens Vegvesen tas med i planarbeidet og planbestemmelsene. Vi tolker krysset mot fv. 4800 (tidligere 832) til å være ferdig utformet og at det dermed ikke blir behov for rekkefølgekrav.

Eksisterende støysone føres videre i planforslaget.

Planområdet får egen lovgivnad knyttet opp til støygrense i tråd med T – 1442 og angitte krav til tiltak (se KAP. 3.2, 5.8.2 og 5.5.1).

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Kommunalsjef teknisk har ingen ytterligere kommentar.

Fiskarlaget Vest, 06.06.19

Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det er registrert gytefelt ved reguleringsområdet. Kaste-/låssettingsplasser i fjorden indikerer at det føregr notfiske der. Det blir og fiska, og drive andre fiskeri, i område som ikkje er registrert. Ein har t.d. «nye» fiskeri som leppefisk og fiske etter sjøkreps.

Fiskarlaget Vest har ikkje merknader til reguleringsplanen så lenge det ikkje har påverknad på eventuell fiskeriverksemd utanfor reguleringsområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Innspill tas til etterretning.

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Det er så langt ikke kommet frem forhold i planområdet som har påvirkning på områder utenfor plangrensen, utover estetikk og landskapsopplevelse.

Fiskeridirektoratet, 08.05.19

Det er registrert gytefelt for torsk utenfor planområdet. For nærmere detaljer, se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy.

Fiskeridirektoratet region sør kan foreløpig ikke se at den aktuelle planen vil kunne medføre spesielle negative konsekvenser for gytefeltet, men erfaringsmessig vil planer om bolig- og fritidsboliger nær sjø ofte medføre ytterligere ønsker og behov som brygger o.l.

Dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som sprenging, mudring og utfylling i sjø. Det forutsettes eventuelt noen avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp til sjø. Videre forutsettes i tilfelle en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier i sjø, jf. PBL § 4-2 første ledd. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for den marine biologien, bør mer inngripende tiltak og særlig støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

Forslagsstillers kommentar:

Fiskeridirektoratets innspill er tatt i betraktning.

Egen bestemmelse for å kontrollere byggeaktivitet langs kystlinjen er lagt til (KAP 5.12 fellesbestemmelser)

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

Mattilsynet, 25.04.19

Mattilsynet avd. Sunnhordaland og Haugalandet vil som alltid minne om kravene til sikker levering av trygt drikkevann til boliger i planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Mattilsynets merknad er tatt i betraktning (KAP. 5.6.7)

Kommunalsjef teknisk sin kommentar:

Ingen ytterligere kommentarer.