

118-5 – Reguleringsplan for Ershaug

The map shows a residential area with a yellow highlighted plot. The plot is divided into two parts: BF1 (A=3517 m², %-BYA=18%) and BF2 (A=1453 m², %-BYA=44%). A green area labeled 'f_LEK1' (A=328 m²) is also shown. The map includes contour lines, building footprints, and street names like 'Solimgården'.

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	HOLON Arkitektur AS, KD/OS/SS	
2	HOLON Arkitektur AS, OS	Justeringer iht. kommunens tilbakemelding 20.12.2024.
3	HOLON Arkitektur AS, OS	Justering iht. kommunens tilbakemelding 15.01.2025

Innholdsfortegnelse

Planbeskrivelse	1
118-5 – Reguleringsplan for Ershaug.....	1
Innholdsfortegnelse	2
Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet.....	3
Kapittel 2: Planprosessen	4
Kapittel 3: Planstatus:.....	5
Kommuneplan	5
Gjeldende reguleringsplan	6
Temaplaner.....	8
Kapittel 4: Dagens situasjon	8
Planområdets beliggenhet:	8
Kapittel 5: Planforslaget	9
Arealbruk:	9
Planavgrensning	9
Kategorier og arealbruksformål	9
Arealutnyttelse	12
Endringer sammenlignet med gjeldende plan	14
Konsekvenser for naboer	14
Konsekvenser for omgivelser og silhuettvirkning	15
Overvann	15
Bebyggelse, struktur og tiltak:.....	15
Samferdselsanlegg:.....	18
Teknisk infrastruktur:	19
Universell utforming:.....	20
Grønnstruktur:.....	20
Barn og unges interesser:.....	20
Risiko- og sårbarhetsanalyse:	20
Naturmangfold:	21
Folkehelse:.....	21
Kapittel 6: Konsekvensutredning	21
Kapittel 7: ROS - analyse.....	22
Kapittel 8: Vedlegg	22

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

Planendringen er utarbeidet av HOLON Arkitektur AS på vegne av Skude Bygg AS.

HOLON Bergen AS,
ved Kari Dalland
og Odin Stafsnes,
Tollbodallmenningen 2A,
5004 Bergen
Tel: 55 30 06 00

HOLON Haugesund AS,
ved Søren Sandved,
Strandgata 172,
5525 Haugesund
Tel: 52 70 79 70

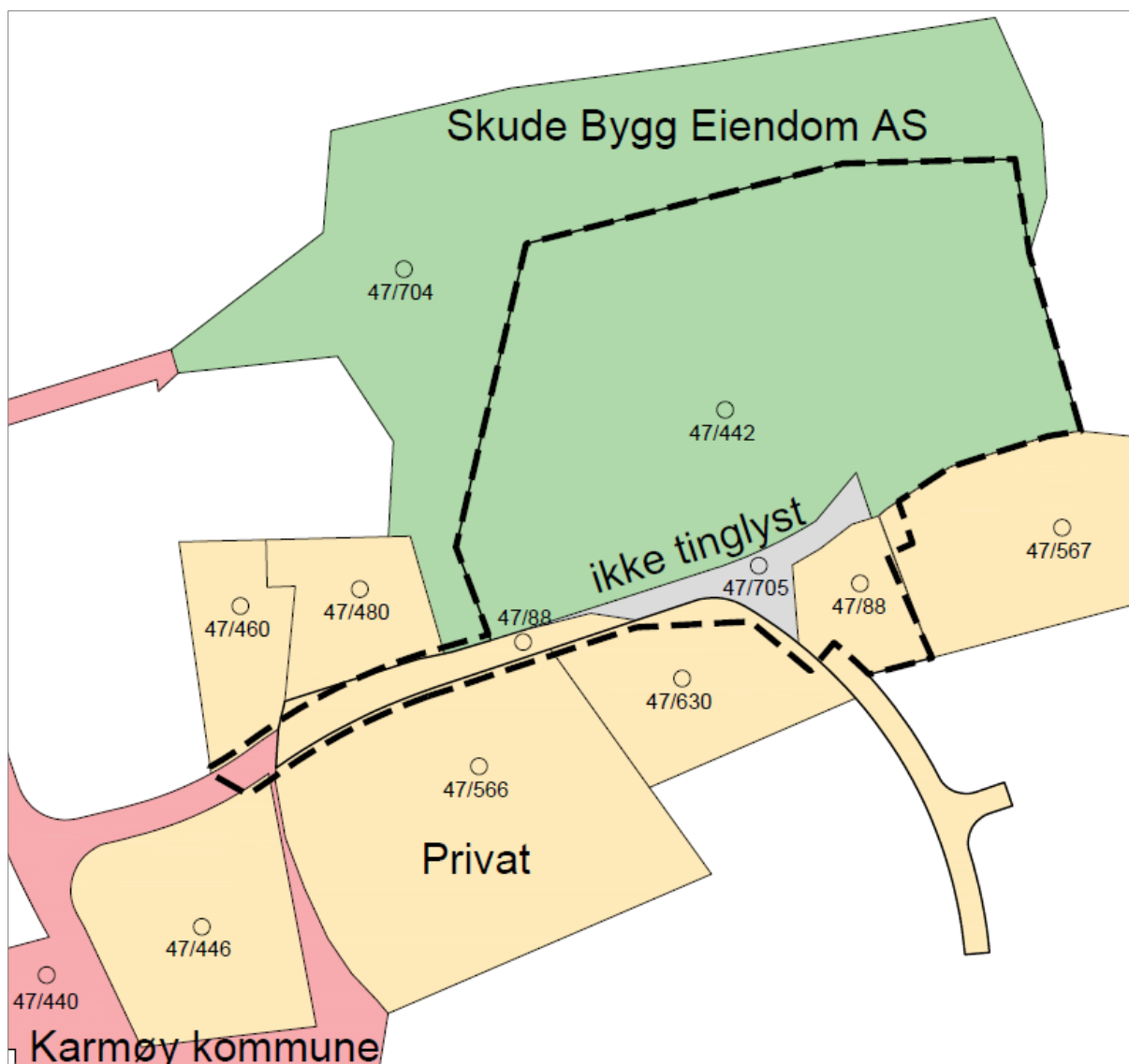
Skude Bygg AS,
ved Arne Egil Thorsvik,
Storamyrr 20,
4280 Skudeneshavn
Tel: 469 85 706

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i tråd med formål i gjeldende plan. Utnyttelsesgraden skal økes litt sammenlignet med gjeldende plan, og det skal innføres 2 nye formål (pumpestasjon og felles oppstillingsplass for avfallshåndtering og post). Grunnet nye krav til veg skal bestemmelser og plankart endres for tilkomstvegen til området. Felles lekeplass i tråd med formål i gjeldende plan skal også inngå i planen.

Følgende eiendommer inngår i plangrensen:

Tabell 1

Eiendom gnr./bnr.	Grunneier	Kommentar
47/442	Skude Bygg Eiendom AS	Skal reguleres som bolig, pumpestasjon og renovasjon skal reguleres her
47/704	Skude Bygg Eiendom AS	Blir berørt av breddeutvidelse for veg
47/88	Privat	Østre teig skal reguleres som lekeplass og tilkomstveg til tilgrensende boligtomter
47/88	Privat	Vestre teig skal reguleres som tilkomstveg
47/446, 460, 480, 566	Privat	Blir berørt av breddeutvidelse for veg med <i>annen veggrunn - grønt</i>
47/567	Privat	Byggegrense mot opprinnelig regulert veg fjernes.
47/630	Privat	Blir berørt av breddeutvidelse for veg med både <i>annen veggrunn - grønt</i> og kjørebane, opprinnelig regulert frisktlinje fjernes.
47/705	Ikke tinglyst	Skal reguleres som tilkomstveg.
47/440	Karmøy kommune	Solvigvegen m.m. – Adkomstvegen starter i denne eiendommen.



Figur 1: Grunneiere, kommunen, private og forslagsstiller.

Det er ikke behov for konsekvensutredning. Vurderingen er beskrevet i kapittel 6.

Kapittel 2: Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte 10.04.2024. I referat fra oppstartsmøte slås det fast at planarbeidet kan gjennomføres som en reguleringsendring etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningslovens § 12-14. Kriteriene for en slik prosess er oppfylt ved at endringene i liten grad vurderes å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i gjeldende plan, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Det er dermed ikke varslet oppstart som i en ordinær planprosess. Planendringen er utarbeidet i dialog med Karmøy kommune. Saken skal forelegges berørte myndigheter, eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, som skal gis anledning til å uttale seg når planen er på høring.

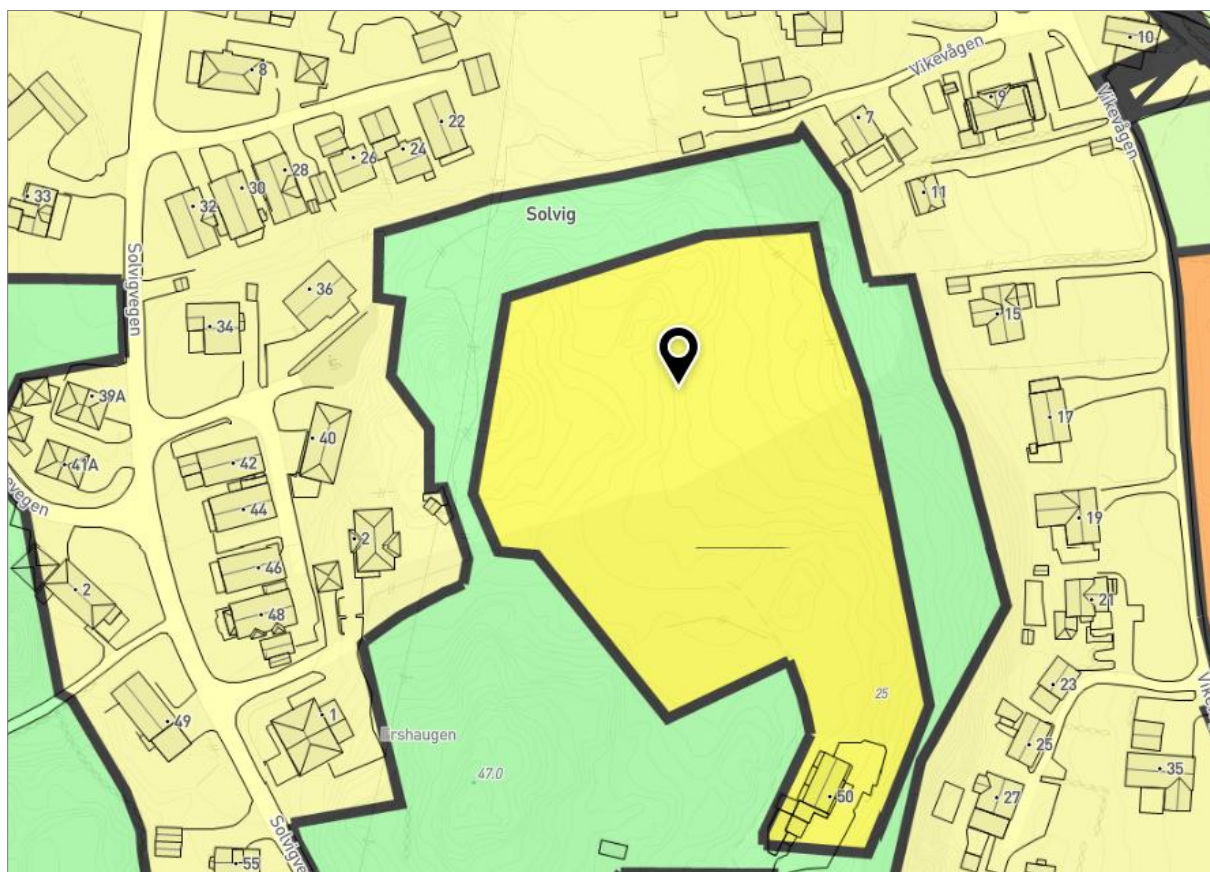
Forslagsstiller har vært i kontakt med berørte grunneiere, men det har ikke vært noen medvirkningsprosess utover offentlig ettersyn.

Kapittel 3: Planstatus:

Kommunens fagetat har gjort en intern avklaring om tolkningen av kommunedelplanen opp mot reguleringsplanen. Konklusjonen av tolkningen er at reguleringsplanen skal gjelde over kommunedelplanen for Skudeneshavn. Selve vurderingen er beskrevet i referat fra oppstartsmøtet.

Kommuneplan

Kommuneplanen vedtatt 16.06.2015, med bestemmelser korrigert 19.02.2019 er gjeldende. Området er avsatt til boligbebyggelse.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan.

Relevante bestemmelser:

- 3.1 Veg, vann og avløpsanlegg skal etableres iht. gjeldende kommunaltekniske norm.
- 3.2 b. Større flommer skal sikres i flomveier over bakkenivå, og fordrøyning av flomvannet over bakkenivå skal sikres i utbyggingsområdets lavpunkte(er). Det vises til gjeldende VA-norm, vedlegg 9 og administrative bestemmelser pkt. 3.2.
- 3.2 c) Påslippskrav Tilkobling til kommunalt overvannssystem skal ikke skje ute forutgående fordrøyning. Slik fordrøyning kan fortrinnsvis skje lokalt på den enkelte tomt eller for flere tomter i fellesskap.
- 4.1 Utbygging kan ikke finne sted før godkjente tekniske anlegg (veg, herunder gang- og sykkelveg, vannforsyning og avløp) er etablert. I områder som omfattes av hovedplan for avløp for Karmøy, skal tiltakene som følger av denne planen være gjennomført før utbygging finner sted.
- 5.1 Bygninger, veger og øvrige anlegg skal ha universell utforming.
- 5.2 Lek og uteopphold skal opparbeides med 50 m² per boenhet, med tilhørende kvalitetskrav.

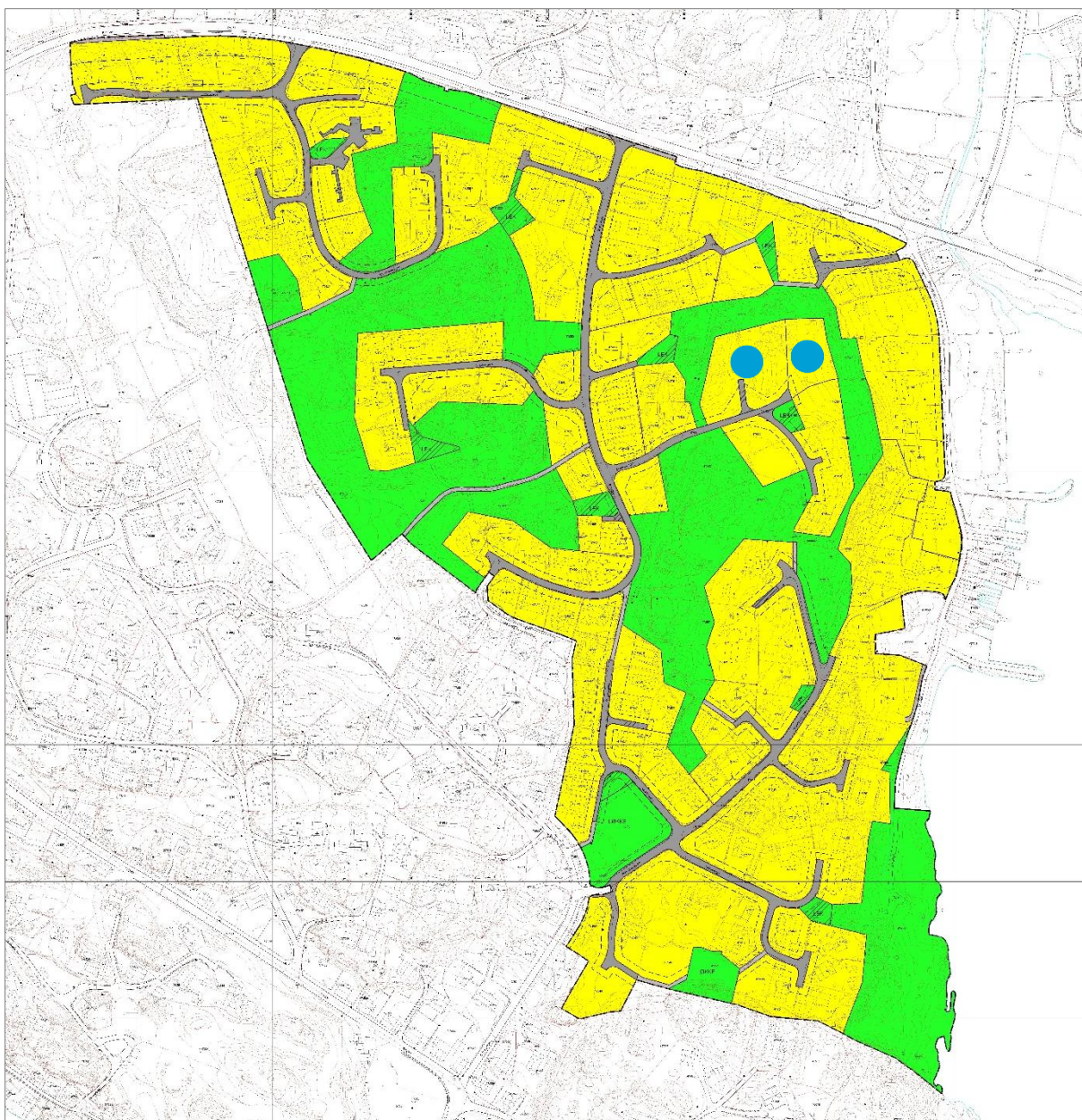
- 5.3.1 a. Parkeringsdekning, gjelder foran reguleringsplan. Enebolig: 2 biloppstillingsplasser (garasje inkludert). Enebolig med sekundærleilighet: 3 biloppstillingsplasser (1 garasje inkludert).
- 5.3.1 f. Parkeringskravene kan lempes eller skjerpes etter en konkret vurdering i reguleringsplan eller i den enkelte byggesøknad.
- 5.14 I godkjente reguleringsplaner der tomteutnyttelsen er angitt som U-grad, skal største tomteutnyttelse være U-graden fortolket som BYA. BYA som beregnet etter § 5-2 i veileder «Grad av utnytting» fra KMD januar 2014.
- 5.15 a. Disse bestemmelser erstatter bestemmelser om utforming av garasjer gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner.
 - b. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer og uthus skal ha en enkel utforming uten takark, takoppløft, karnapp eller lignende.
 - c. Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.
 - d. Plasseres garasje eller uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, kan mønehøyden ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Kommuneplanen er nå på rullering, og revidert plan antas vedtatt i løpet av 2026.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende plan er plan 118 – Reguleringsplan for Ershaug, vedtatt 17.08.1981. Planen regulerer området til boliger, med en utnyttelse på 0,15 innenfor felt B1 og 0,3 innenfor felt B2. Det er også regulert inn en felles avkjørsel og 2 kjøreveger. Feltene B1, B2 og LEK er omfattet av en byggegrense fra veg.

Merk at B1 og B2 i gjeldende reguleringsplan er grovt sett erstattet av BF1 og BF2 i endringsforslaget, mens B1 og B2 her er to mindre felt som kun er tatt med i planområdet for å rydde i henholdsvis frisisiktløp og byggegrense i gjeldende plan.



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan for Ershaug, plan 118, i kraft fra 17. august 1981 – tomter i planendringen merket i blått

Gjeldende plan består av 12 bestemmelser.

Relevante bestemmelser:

- § 3 sikrer at ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- § 4 sikrer estetisk utforming og materialbruk for bebyggelse, samt at bygninger innenfor samme byggefelt gis en enhetlig utforming mht. materialbruk og takvinkler.
- § 8 sikrer at eneboliger skal oppføres i 1 etasje, og at en sokkeletasje kan vurderes hvor terrenget tillater det. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride 0,15.
(Vi presiserer at dette er en generell bestemmelse for boligfelt i planen, men at plankartet sikrer $U=0,3$ for delfelt B2.)
- § 9 sikrer 1 p-plass i garasje pluss minst 1 gjesteplass per boenhet.
- § 10 sikrer at frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset i form og farge.
- § 11 sikrer at friområdene med utmark skal bevares, og det tillates lek og sport der.
- § 12 sikrer at vegen sal ha reguleringsbredder og kurvatur som vist i plankart.

Det er ellers ingen tilgrensende eller pågående planer i nærområdet som påvirker planendringen.

Temaplaner

- Avfallstrategi for 2019-2025
- Renovasjonsteknisk norm Karmøy 2022
- Vegnorm reguleringsnivå
- Hovedplan for avløp 2020-2027
- VA-norm for Karmøy kommune
- Retningslinjer fra Haugaland brann og redning om tilrettelegging for rednings og slokkeinnsatser
- Boligsosial handlingsplan 2018-2023
- Lekeplassnormen
- Kommunedelplan for klima og energi

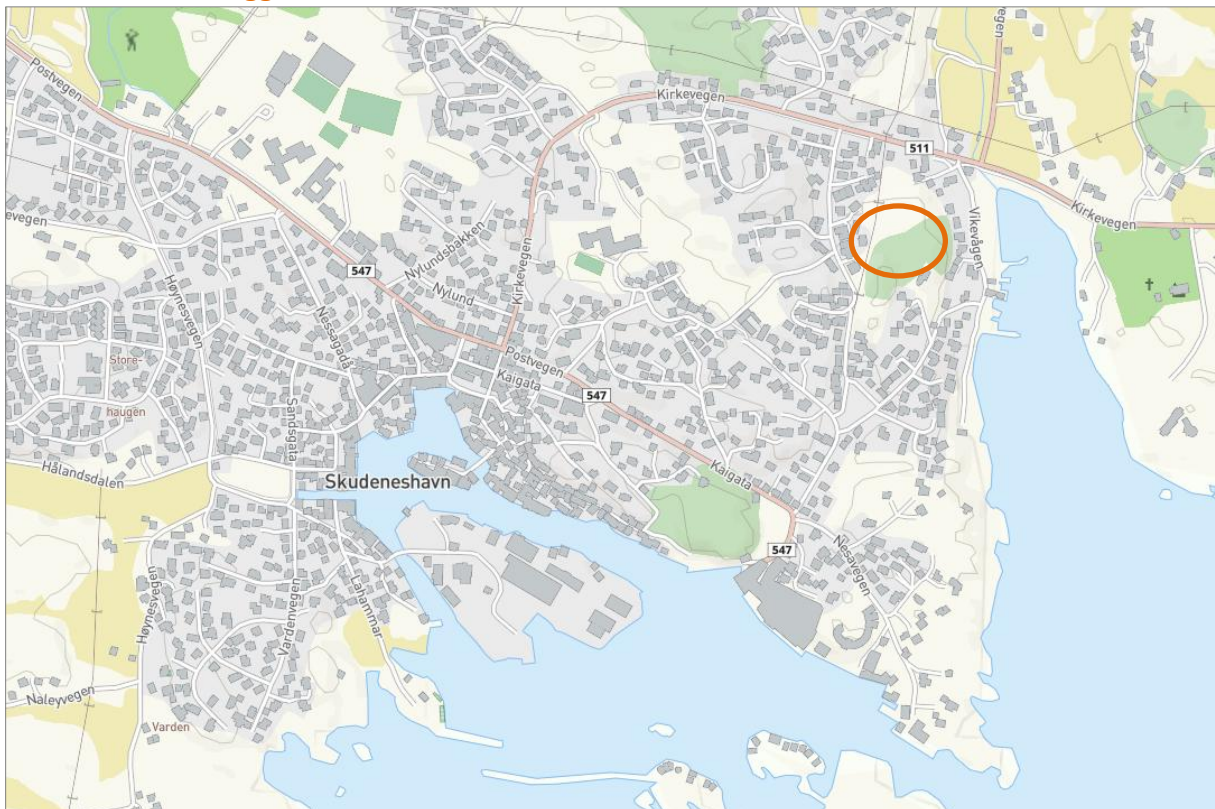
De kommunale normene for renovasjon og veg er spesielt relevante ved utvidelse og forbedring av veg og etablering av oppstillingsplass for avfallsbeholdere på tømmedag. Lekeplassnormen skal også følges i utformingen. Ellers har endringen lite å si for gjennomføringen.

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser er vurdert i kapittel 5. Planendringen vil ikke virke inn på de andre to planretningslinjene som er relevant for området.

Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet:



Figur 4: Sirkel viser planområdets beliggenhet i området.

Kapittel 5: Planforslaget

Planavgrensning

The map is a detailed topographic representation of a residential neighborhood. It includes contour lines indicating elevation, with labels such as 18, 20, 22, 23, 26, 28, 29, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100. A dashed black line outlines a specific area of interest, which is labeled 'Planimråde A=6354 m²/442'. The map also shows various property boundaries, building footprints, and street names. The area is divided into several plots, each with a unique identifier. The map is oriented with North at the top.

Kategorier og arealbruksformål

Planendringen tar for seg en mindre del av gjeldende reguleringsplan 118. Tabellene under viser kategoriene før og etter endring, med arealer per kategori. Begge tabellene tar for seg arealer som ligger innenfor plangrensen for reguleringsendringen. I sosifilen for plan 118 er det kun felt B1 og B2 som har feltnavn, og derfor er det mange felt som er listet opp, men uten henvisning til plassering i plankart.

Tabell 2: Arealtabell gjeldende reguleringsplan, innenfor plangrense for reguleringsendring.

Arealformål	
Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)	Areal (m²)
110 - Område for boliger med tilhørende anlegg ()	5
110 - Område for boliger med tilhørende anlegg ()	43
110 - Område for boliger med tilhørende anlegg ()	32
110 - Område for boliger med tilhørende anlegg ()	97
110 - Område for boliger med tilhørende anlegg (B1)	3444
110 - Område for boliger med tilhørende anlegg (B2)	1602
Sum areal denne kategori:	5223
Offentlige trafikkområder (PBL §25,1.ledd nr 3)	Areal (m²)
310 - Kjøreveg ()	538
310 - Kjøreveg ()	94
Sum areal denne kategori:	633
Offentlige friområder (PBL §25,1.ledd nr 4)	Areal (m²)
400 - Friområder generellt ()	8
400 - Friområder generellt ()	51
Sum areal denne kategori:	58
Fellesområder (PBL §25,1.ledd nr 7)	Areal (m²)
710 - Felles avkjørsel ()	115
750 - Felles lekeareal for barn ()	325
Sum areal denne kategori:	441
<i>Totalt alle kategorier: 6354</i>	

Tabell 3: Arealtabell etter endring innenfor samme plangrense. MERK at B1 og B2 ikke tilsvare de likelydende i opprinnelig plan.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1110 - Boligbebyggelse (B1)	29
1110 - Boligbebyggelse (B2)	32
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1)	3517
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF2)	1453
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (f_ØK1)	37
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (f_ØK2)	29
1610 - Lekeplass (f_LEK1)	328
Sum areal denne kategori:	5426
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (o_V1)	640
2010 - Veg (f_V2)	28

2018 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1)	12
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1)	65
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG2)	105
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG3)	47
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG4)	19
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG5)	13
Sum areal denne kategori:	929
<i>Totalt alle kategorier: 6354</i>	

Omfordeling av arealer som konsekvens av nødvendig vegutvidelse vises i tabell under. Feltene ligger i hovedsak utenfor plangrensen for endringen, og det er kun arealet i kolonnen «Differanse» som ligger innenfor plangrensen, og som omreguleres til nye formål. «Opprinnelig areal» viser areal i gjeldende reguleringsplan. «Nytt areal» er arealet på feltet etter omfordeling gjennom reguleringsendring. De aktuelle feltene er her gitt illustrerende navn, som også vises i skissen under.

Tabell 4

	Opprinnelig areal (m ²)	Nytt areal (m ²)	Differanse (m ²)	→ omreguleres til ...
110 - Område for boliger med tilhørende anlegg				
_B3	3343	3310	33	B
_B4	1782	1685	97	AVG, V og B
_B5	1177	1172	5	AVG
_B7	2051	2008	43	AVG
400 - Offentlige friområder – Friområder generelt				
_F1	22658	22600	58	AVG



Figur 6: Skisse som viser tilgrensende felter som reduseres i størrelse, med illustrerende feltnavn tilsvarende tabell over.

Arealutnyttelse

Under følger en arealoversikt som beskriver endringen og sammenligner med gjeldende plan. Totalt areal innenfor planområdet er 6,68 daa, hvorav feltene for boligbebyggelse BF utgjør 4,51 daa. Det tilrettelegges for en tillatt maksimal økning på totalt 288,4 m² BYA sammenlignet med gjeldende plan.

Tabell 5: Arealoppgave for endring. MERK: B1 og B2 er fra opprinnelig plan, ikke endringsforslagets plankart

1 Gjeldende regulering				Innenfor gjeldende regulering tillates bygget inntil 997 m ² BYA fordelt på felt B1 og B2
	Feltstørrelse	Utnyttelsesgrad	m ² BYA	
B1	3444	0,15	517	
B2	1602	0,30	481	
Samlet	5046	0,20	997	
2 Nye feltstørrelser med tilsvarende utnyttelse				Feltene reduseres grunnet justeringer av vegformål og andre tilpasninger
	Feltstørrelse	Utnyttelsesgrad	m ² BYA	
BF1	3517	0,15	528	
BF2	1453	0,30	436	
Samlet	4970	0,19	963	
3 Planlagt bebyggelse				Tilsvarende utnyttelsesgrad vil da gi en lavere tillatt m ² BYA
	m ² BYA	Buffer	Ny m ² BYA	
BF1	600	46,5	646	
BF2	572	67,1	639	
Samlet	1172	113,5	1286	
4 Økning sammenlignet med gjeldende plan				For å unngå fremtidig behov for dispensasjoner legges det til en buffer til arealet for planlagte bygg
	Gjeldende m ² BYA	Ny m ² BYA	Økning i m ² BYA	
BF1 / B1	517	646	130	
BF2 / B2	481	639	159	
Samlet	997	1286	288	
5 Ny utnyttelse innenfor felt i gjeldende plan				Sammenlignet med tillatt m ² BYA i gjeldende plan reguleres det en maksimal økning på 288 m ² BYA
	Feltstørrelse	Ny m ² BYA	Utnyttelsesgrad	
B1	3444	646	0,19	
B2	1602	639	0,40	
Samlet	5046	1286	0,25	
6 Ny utnyttelse innenfor nye felt - Til nytt plankart				Utnyttelsesgraden regnet i forhold til felt i gjeldende plan vil dermed økes til 0,19 i felt B1 og 0,4 i felt B2
	Feltstørrelse	Ny m ² BYA	Utnyttelsesgrad	
BF1	3517	646	0,18	
BF2	1453	639	0,44	
Samlet	4970	1286	0,26	

Som tabellen viser vil utnyttelsesgraden for felt BF1 (tidligere B1) økes fra 0,15 til 0,2 (dvs. 20 % BYA i plankart). For felt BF2 (tidligere B2) økes utnyttelsesgraden fra 0,3 til 0,4 sammenlignet med feltstørrelse i gjeldende plan, men grunnet redusert feltareal på felt BF2 vil dette feltet få utnyttelsesgraden 0,44 (dvs. 44 %-BYA i plankart). Dette tilsvarer en økt utnyttelse på inntil 130 m² i BF1 og 159 m² i BF2.

Området er i dag ubebygget, og er dekket av skog og kratt. Arealtypen er innmarksbeite; jordbruksareal satt av til utbygging. Området ligger noe høyere i terrenget enn boligbebyggelsen i øst og nord, og bebyggelsen i vest ligger omtrent 10 meter lavere enn nedre kotenivå i planområdet. På tilgrensende tomter sør for området er det ikke bebyggelse, men flere tomter er satt av til boligbebyggelse i gjeldende plan. Nye boliger er planlagt plassert i terrenget for å minimere terrenginnrep.

Med utgangspunkt i BYA ganger etasjetall, hjemler planen nå for 2545 m² BRA. Dette er en økning fra 1994 m² i gjeldende plan, på 551 m².

Endringer sammenlignet med gjeldende plan

Gjeldende plan tillater allerede boligbebyggelse på opprinnelige felt B1 og B2, som nå kalles BF1 og 2. Feltene øker ikke i størrelse totalt. Høydene vil som i gjeldende plan være 1 etasje pluss sokkel. Byggene skal ikke være høyere enn 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, men kan på det laveste punktet i terrenget være opptil 8,5 meter inkludert fundamentet over bakken.

Endringen medfører altså:

- muligheten til å bygge inntil 288 m² mer BYA
- breddeutvidelse av tilkomstveg ved at det legges til 1 meter for annen veggrunn – grøntareal til hver side av vegen (tegninger av reviderte frisiktsoner, stigning og kurvatur følger planmaterialet)
- renovasjonshåndtering og snumulighet for større kjøretøy reguleres inn i planen
- ny pumpestasjon reguleres inn i planen som nytt formål
- reduksjon av feltareal for bolig som en konsekvens av punktene over
- Plankartet vil iht. kommuneplanens bestemmelser oppgi utnyttelsesgraden som BYA og ikke U.



Figur 7: Gjeldende reguleringsplan med endringsforslaget i rødt.

Konsekvenser for naboer

De ekstra kvadratmeterne med boligbebyggelse vurderes ikke å gi negative konsekvenser for boligbebyggelse og hager på tilgrensende eiendommer. Sol- og skyggediagrammer viser at ny bebyggelse ikke legger skygge på naboeiendommer. Utsikten for boliger i øst i retning vest vil endres, siden de i dag ser mot en kolle med skog. Her vil de nå se mot et byggefelt, men det vurderes ikke at den økte utnyttelsen vil gi merkbare konsekvenser for utsikt.

Konsekvenser for omgivelser og silhuettvirkning

Silhuettvirkningen spesielt fra vest og nordvest vil endres ved utbygging av kollen i felt B1 og B2, som vil endres fra skog til et boligfelt. For omgivelser i øst og sørvest vil man også påvirkes av utbyggingen.

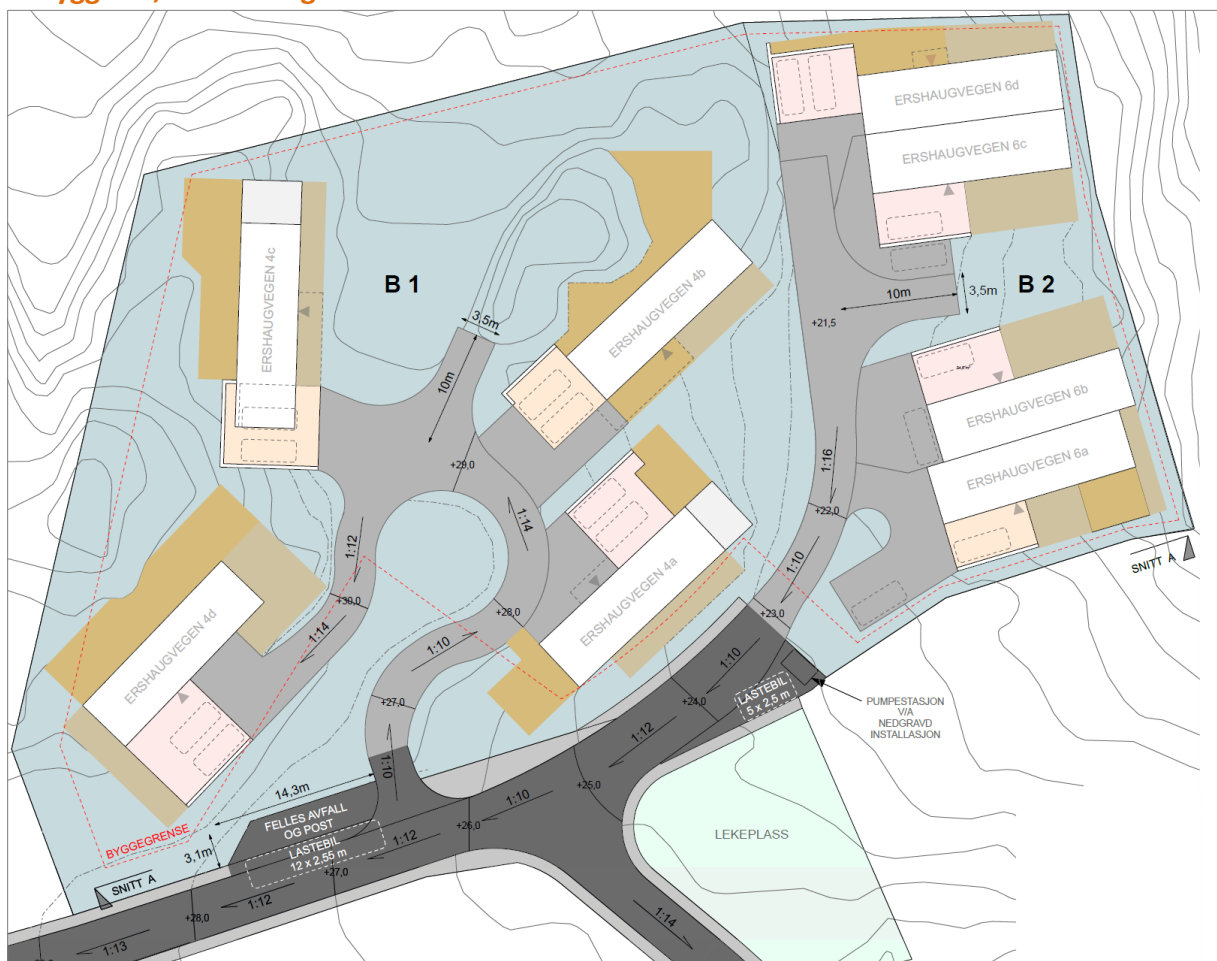
Fordelt per bygg er maksimal økning av areal 36 m² per bolig i gjennomsnitt sammenlignet med vedtatt plan. Det følger ikke illustrasjoner med gjeldende plan, og heller ikke tegninger som viser fotavtrykk, så det er ikke mulig å sammenligne med et konkret forslag til utbygging. Bebyggelsen som ligger til grunn for planendringen er godt tilpasset dagens terreng og selve planendringen vurderes å gi minimale forskjeller på silhuettvirkningen.

Overvann

Økningen i byggenes fotavtrykk kunne potensielt gi en effekt på overvannet, for eksempel med flere tette flater. Det er imidlertid ikke mulig å sammenligne effektene direkte, ettersom gjeldende plan ikke har angitt en bebyggelse. Med kun utnyttelsesgrad å basere seg på, er utgangspunktet ganske ukjent.

Planendringen gir muligheten til å legge inn krav om utomhusplan som viser overvanns- og flomvannshåndtering, og en egen bestemmelse om overvann, 2.5. Konsekvensen for overvann blir da at det skal håndteres først og fremst med naturbaserte løsninger, og på egen tomt. Det viktigste ved utbygging er at belastningen på naboer ikke blir økt, og kravene i planendringen legger til rette for at dette blir håndtert etter dagens standarder.

Bebyggelse, struktur og tiltak:



Figur 8: Situasjonsplan med plassering av bygg

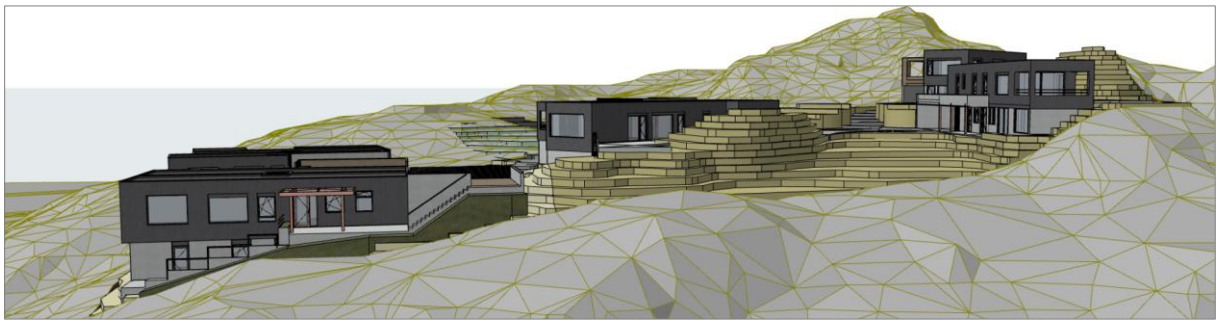
Endringen av reguleringsplanen legger til rette for fire eneboliger og to tomannsboliger. De skal kunne oppfylle kravene til finansiering fra Husbanken, som blant annet betyr at boligene kan konfigureres med alle hovedfunksjoner i hovedetasjen og med universell utforming. Plasseringen i det skrånende terrenget er optimalisert for best mulig utsikt mot øst og gode lysforhold til hver enkelt, samtidig som stedets og landskapets karakter beholdes. Det er godt definerte, stille, solfylte og skjermede uteoppholdsarealer, blant annet med mulighet for takterrasse over carport/garasje for utvalgte boliger. Det felles uteoppholdsarealet har sol gjennom døgnet 21. mars/september, mens boligene har minst MUA med sol på minimum halvparten av arealet gjennom 5 timer på jevndøgn.



Figur 9: Solforhold klokken 15. vårjevndøgn, 21. mars



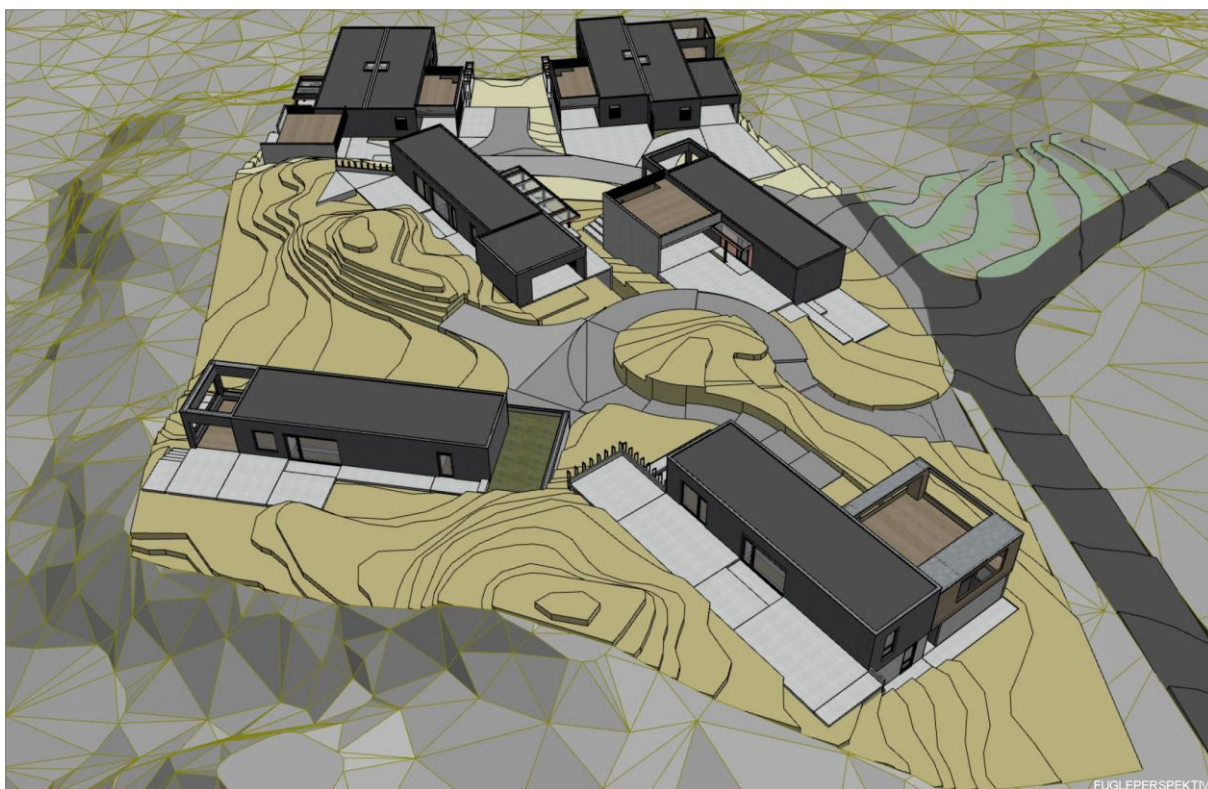
Figur 10: Fugleperspektiv fra øst



Figur 11: Perspektiv fra nord



Figur 12: Snitt sett fra sør



Figur 13: Fugleperspektiv fra vest

Byggegrensene er 3 meter fra sidearealet til vegen, i henhold til vegnorm for adkomstveger. Mot nord og øst er byggegrensen lagt én meter fra formålsgrensen.

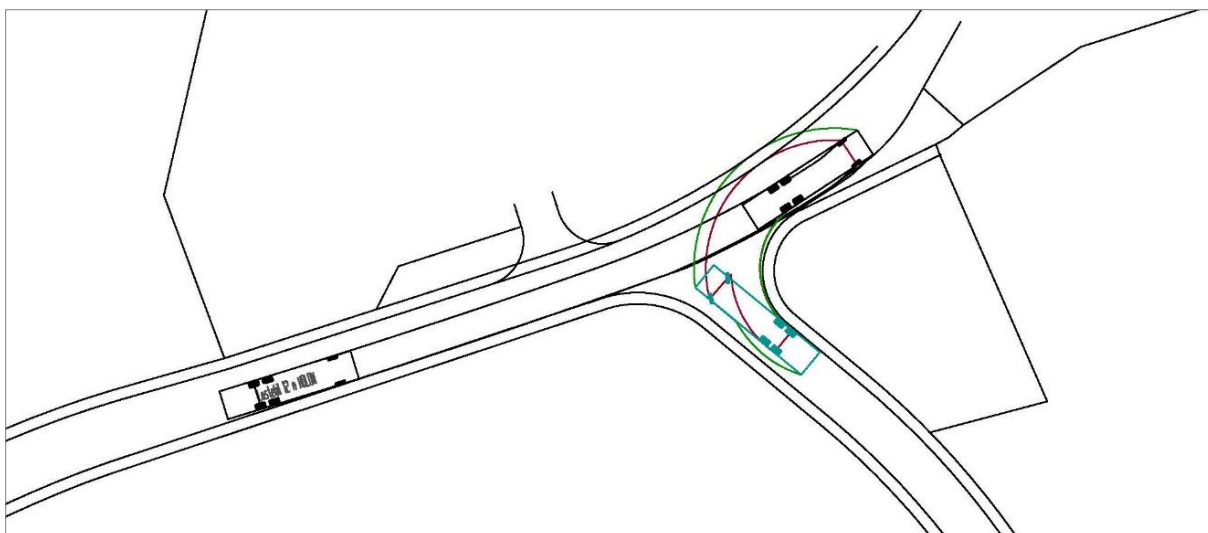
Samferdselsanlegg:

Vegen oppgraderes til standarden for adkomstveger i vegnormen, 4 meter kjørebane og 6 meter regulert vegbredde med én meter sideareal (AVG/AVT) på hver side. I gjeldende plan smalner vegen inn fra 5 meter regulert bredde i vest til 4 meter for resterende adkomstveg.

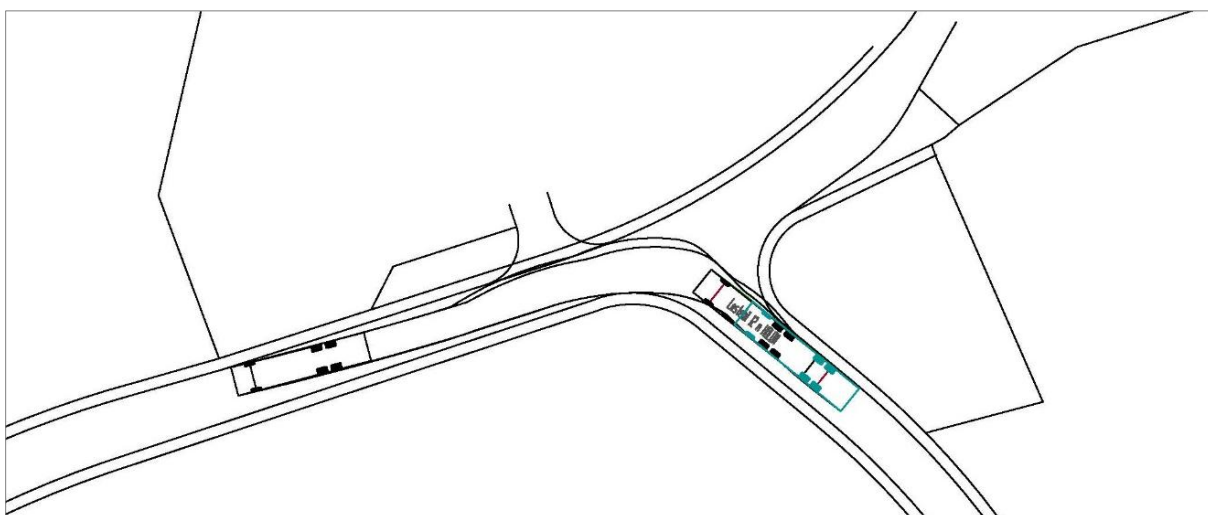
Dimensjonene og vinkel på vegene er ikke forenelige med kravene til vendehammer for lastebil etter N100, som er standard vinkelrett og med henholdsvis 5,0 og 5,5 m minste bredde på vegene. Det lar seg imidlertid gjøre å snu med lastebil i vegkrysset slik det er foreslått, se figurene under.

Vegene som betjener BF1–2 og f_LEK1 skal være opparbeidet før boligene innenfor planområdet kan tas i bruk. Det skal da også være sikret at f_V2 blir opparbeidet til riktig tid.

Vegprofil og tverrsnitt er lagt ved endringsforslaget.



Figur 14: Manøvrering inn i snuhammeren med stor lastebil (L)



Figur 15: Manøvrering ut av snuhammeren med stor lastebil (L)

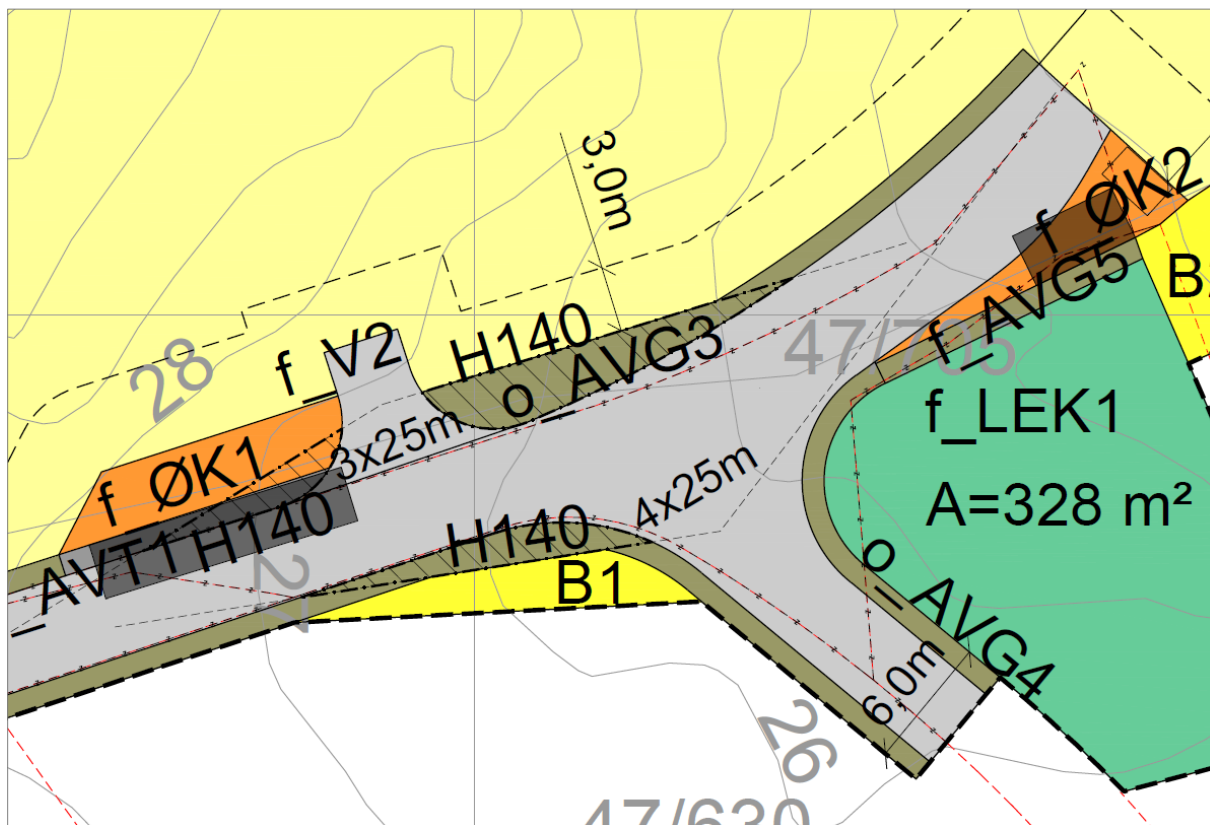
Ved opparbeiding av veg, skal veglysnormen til kommunen følges, jf. bestemmelse 5.2.1 om teknisk plan. Det er i dag en lyktestolpe som står midt i fremtidig trasé for Ershaugvegen.

Parkering skal løses ved egen bolig, minst én bilplass under tak av maksimalt to plasser per boenhet.

Teknisk infrastruktur

Figuren under viser f_ØK2 med pumpestasjon for spillvann og oppstilling for personbil til høyre og f_ØK1 med oppstillingsplass for avfallsbeholdere med stoppeplass for søppelbil dimensjonert i henhold til renovasjonsteknisk norm (stor lastebil). Boligene har sine beholdere for de ulike fraksjonene og triller dem til arealet i vest på tømmedagene. På dette lille strekket er vegbredden

ikke sideareal som ellers langs vegen, men må være *annen veggrunn* - teknisk anlegg med kjørsterkt dekke som tillater søppelbilen å stille seg der ved tømning. Pumpestasjonen skal bygges av utbygger.



Figur 16: Plass for henting av avfall og plass til bil ved pumpestasjon markert med mørke felt

Universell utforming:

Lekeplassen skal være universelt tilgjengelig og byggene skal være i tråd med Husbankens krav, som betyr at universell tilgjengelighet må vektlegges. Det er ikke planlagt tiltak som avviker fra TEK17.

Grønnstruktur og barn og unges interesser:

Endringsforslaget ivaretar lekeplassen i sin helhet. Vegen forbi f_LEK1 forskyves med en meter, slik at breddeutvidelsen til *annen veggrunn* ikke går utover lekeplassens areal, se Figur 7. Arealet øker faktisk med 2 m² i forhold til gjeldende regulering (326 mot 328 m²). Samtidig sikres det et minimumsantall lekeapparater i bestemmelsene, inkludert lekeplassnormens sandkasse. Det er med andre ord ingen vesentlig endring for barn og unge, som vil ha en fin møteplass sentralt i det nye boligfeltet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Se vedlagt ROS-analyse og Kapittel 7: ROS-analyse. Denne vurderer det avgrensede området for planendringen.

Analysen har vurdert disse farene spesielt:

- Ekstremvær
- Overvann
- Brann
- Trafikkulykker
- Bygge- og anleggsfasen

Naturmangfold:

Naturforvalter i kommunen har sjekket tilgjengelige kartbaser for registreringer av natur. Følgende er registrert i området: Hubro, sterkt truet, er hørt desember 2022. Dette er trolig en hubro som hekker lengre nordøst. Ershaugen ansees ikke som aktuelt hekkeområde. *Kilde: Arnt Kvinnesland*

Generelt vil en utbygging av området ha en potensielt svært liten negativ effekt for hubro, men en reguleringsendring vil ikke utgjøre en forskjell.

- Gjøk, nær truet, er hørt flere år i området.
- Tyrkerdue, nær truet, er observert i området.
- Gråspurv, nær truet, er observert i området.
- Låvesvale, nær truet, er observert i området.
- Gråhegre er en livskraftig art som hekket her tidligere, men det er ikke et hekkeområde for hegre lengre. Det er heller ikke et område hegren bruker til andre ting lengre.

Kunnskapsgrunnlaget jf. naturmangfoldlovens § 8 ansees som godt. En reguleringsendring vil ikke ha innvirkning på naturmangfoldet. Derfor vurderes ikke §§ 9 til 12 videre.

Konklusjonen er at en mindre endring av regulert veg ikke vil ha innvirkning på naturmangfoldet.

Folkehelse:

Karmøy kommune har seks innsatsområder innenfor folkehelsen:

1. Inkluderende oppvekst
2. Sosial ulikhet i helse
3. Seniorressursen
4. Livskvalitet og psykisk helse
5. Fysisk aktivitet for alle
6. Helsefremmende lokalsamfunn

Planen, både slik den er gjeldende og ved endring, bygger opp under målet om inkluderende oppvekst. Det er trygge omgivelser og gode oppvekstmiljø i slike nabolag, som kan hjelpe på livskvalitet og psykisk helse. Lekearealet er en fin møteplass, også mellom generasjonene og ulike familietyper. Her kan eldre og yngre treffes, som kan være et bidrag til at seniorressursen blir brukt. Planområdet for endringsforslaget er omgitt et friområde, som kan gi en kontakt til naturen i nærmiljøet. Dette har positive helseeffekter. Det samme kan sies om arealene, hvis de blir brukt til lek og fysisk aktivitet.

Kapittel 6: Konsekvensutredning

Vurdering av om planen omfattes av forskriftens § 6, § 7 eller § 8:

§ 6 i forskrift om konsekvensutredning angir planer som skal ha konsekvensutredning og planprogram. Bokstav a. gjelder regionale planer, kommuneplaner, kommunedelplaner og områdereguleringer. Bokstav b. gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I til forskriften, som ikke er utredet i tidligere plan, eller ikke i samsvar med denne planen. Bokstav c. gjelder tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn pbl. Planinitiativet er begrenset i areal og inneholder konvensjonelle boligformål med tilhørende anlegg, så det havner ikke innenfor noen av disse kategoriene.

§ 7 angir planer etter andre lover som skal konsekvensutredes, uten melding. Dette gjelder ikke planinitiativet, som behandles etter plan- og bygningsloven.

§ 8 angir planer som skal konsekvensutredes uten planprogram, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planen skal vurderes for vesentlige virkninger etter § 10 hvis vilkår a. og/eller b. er oppfylt. Bokstav a. gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, bortsett fra når tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og det er samsvar med denne. Bokstav b. gjelder tiltak i vedlegg II som ikke behandles av pbl.

Planendringen med 8 boenheter med tilhørende anlegg, hvor hovedformålet er i tråd med overordnede planer og gjeldende reguleringsplan, vurderes ikke å være omfattet av vedlegg II, og vurderes ikke til å ha vesentlige virkning for miljø og samfunn. På bakgrunn av dette vurderes det slik at planen ikke er omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

I referat fra oppstartsmøte 10.04.2024 støtter kommunen vurderingen over, og vurderer at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Kapittel 7: ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt endringsforslaget.

De følgende avbøtende tiltakene er foreslått med bakgrunn i analysen:

- Overvann: Det må sikres god overvannshåndtering slik at det ikke får negative konsekvenser for naboene. Dette må det planlegges godt for i forbindelse med utbyggingen. Planendringen gir muligheten til å legge inn krav om utomhusplan som viser overvanns- og flomvannshåndtering, og en egen bestemmelse om overvann. Konsekvensen for overvann blir da at det skal håndteres først og fremst med naturbaserte løsninger, og på egen tomt. Det viktigste ved utbygging er at belastningen på naboer ikke blir økt, og kravene i planendringen legger til rette for at dette blir håndtert etter dagens standarder.
- Trafikkulykker: Vegen oppgraderes til standarden for adkomstveger i vegnormen, 4 meter kjørebane og 6 meter regulert vegbredde med én meter sideareal på hver side. Vegene som betjener areal avsatt til bolig og lekeplass skal være opparbeidet før boligene innenfor planområdet kan tas i bruk. Endringsforslaget regulerer for vegbredder og frisiktsoner i tråd med krav.
- Bygge- og anleggsfasen: Det skal lages en plan for bygge- og anleggsfasen.

Kapittel 8: Vedlegg

- Områdesnitt
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Situasjonsplan
- Sol-skyggediagrammer
- Vegsnitt-lengdeprofiler