

## Planbeskrivelse

### Plan ID 467-5 – Mindre endring ved Del av gnr. 140, Osnes

Endring av Privat småbåtanlegg sjø til naust – gnr. bnr. 140/303.

Dato: 05.10.2022



Figur 01 – eksisterende plan 467 over ortofoto

## Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for planarbeidet .....	3
2. Planprosessen .....	4
3. Planstatus: .....	4
4. Dagens situasjon.....	6
5. Planforslaget .....	11
6. Risiko- og sårbarhetsvurdering .....	16

## 1. Bakgrunn for planarbeidet

---

### 1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Sørvik Prosjekt AS og Rune Hemnes v/RH Oppmåling er plankonsulent.

### 1.2 Planarbeidet sitt formål

RH Oppmåling har på vegne av Sørvik Prosjekt AS fremmet planforslag med mindre endring av eksisterende reguleringsplan for å regulere om arealformål "Privat småbåtanlegg sjø" til tilgrensende arealformål "naust".

### 1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Gårds / Bruks nr.	Eier
140/303	Privat Tiltakshaver

Tabell.01 – Eierforhold.

### 1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler

Det er i dag ingen politiske vedtak som ligger til grunn for planforslaget og ingen utbyggingsavtaler.

### 1.5 Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke kreves konsekvensutredning siden planarbeidet er i tråd med arealformålet i overordna planer.

### 1.6 Oversendelsesinformasjon

Fakturaadresse /: Sørvik Prosjekt AS  
Stølsvegen 18  
4260 Torvastad

Tiltakshaver for plansaken: Sørvik Prosjekt AS

Forslagsstiller: RH Oppmåling  
v/ Rune Hemnes  
Slettebøvegen 84  
4270 Åkrehamn

tlf: 41762790, e-post: [rune@rh-oppmaling.no](mailto:rune@rh-oppmaling.no)

## 2. Planprosessen

---

### 2.1 Medvirkningsprosess

Kommunalteknisk sjef har konkludert med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Det ble avholdt oppstartsmøte 06.09.2022.

### 2.2 Varsel om plan endring

RH-Oppmåling varslet endringen av eksisterende reguleringsplan **XX.XX.2022** iht. Oppstartsmøtes referat. I tillegg ble forslaget lagt ut på kommunens nettside. Berørte parter har fått beskjed om at dette er eneste mulighet for å uttale seg i forhold til reguleringsendringen.

### 2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom XX merknader/klager fra offentlig/naboer ved varsling **XX.XX.2022**, med 3 uker høringsfrist.

(Eventuelle merknader blir satt inn her).

## 3. Planstatus:

---

### 3.1 Fylkeskommunale planer

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet viser Retningslinjer utenfor sentrumsstruktur.

ATP – er utenfor bynær hovedakse fv. 4808 og >7km fra sentrum ved Avaldsnes (Området som går under Tettstedssentre, grendesentre) ATP legger føring for min. 2 boliger/daa.

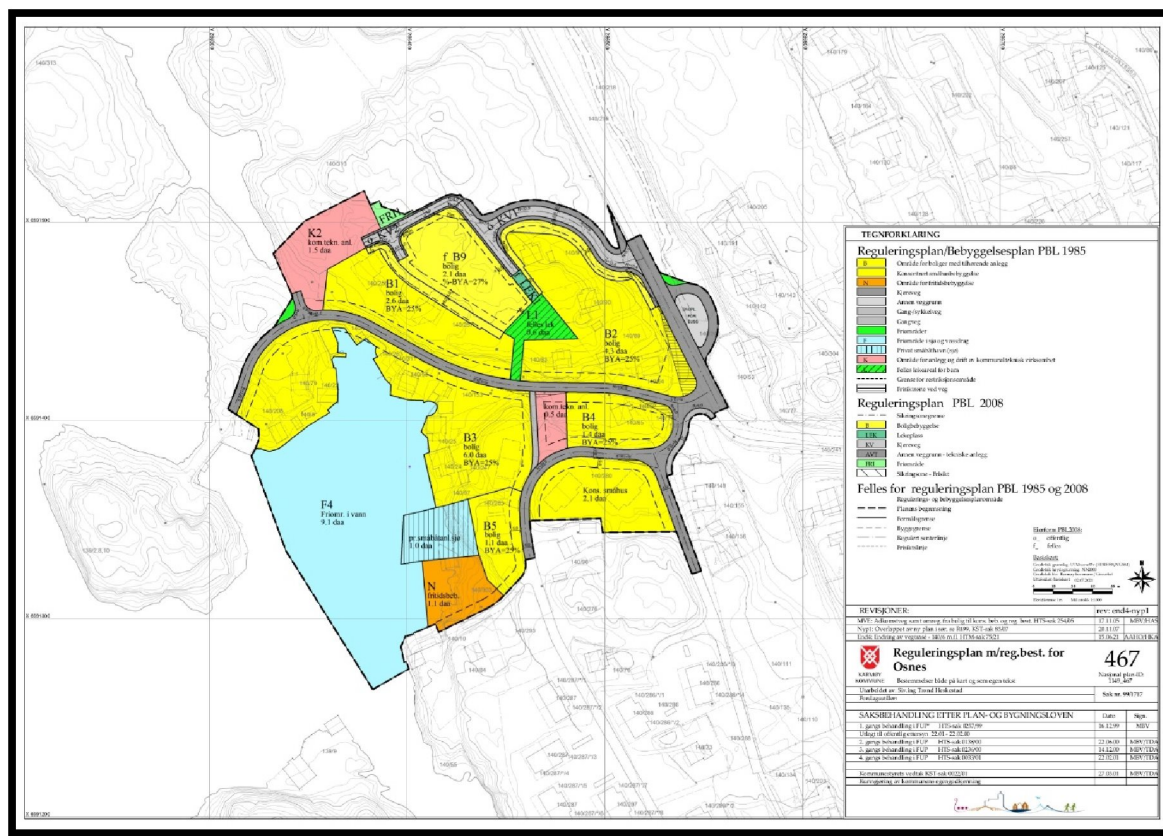
### 3.2 Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan hvor det i dag er regulert til boligformål på land, med "Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone" Navngitt "Havn" regulering i sjø.

### 3.3 Eksisterende reguleringsplan

Planforslaget foreslår forandring i gjeldende innregulert detaljplan PLANID 467, med ikrafttredelsesdato 27.03.2001, hvor det er innregulert arealformålet «Privat småbåtanlegg sjø».



Figur 02 – Eksisterende reguleringsplan, PLAN 467

### 3.4 Pågående/tilgrensende planer

#### Pågående planarbeid

Pågående planendring 499-12, Mindre endring ved Osnesbakken

#### Tilgrensende planer

Det er tilgrensende detaljplan Osnesbakken, PlanID 499 mot sør og detaljplan Osnesvegen, PlanID 442 mot øst.

Plan ID	Navn	Ikrafttredelsesdato	
499	Osnesbakken	20.11.2007	Mot sør
442	Osnesvegen	10.12.1991	Mot øst
436	Osnesgavlen	19.02.1991	Mot nord

Tabell.02 – Tilgrensende planer.

## 4. Dagens situasjon

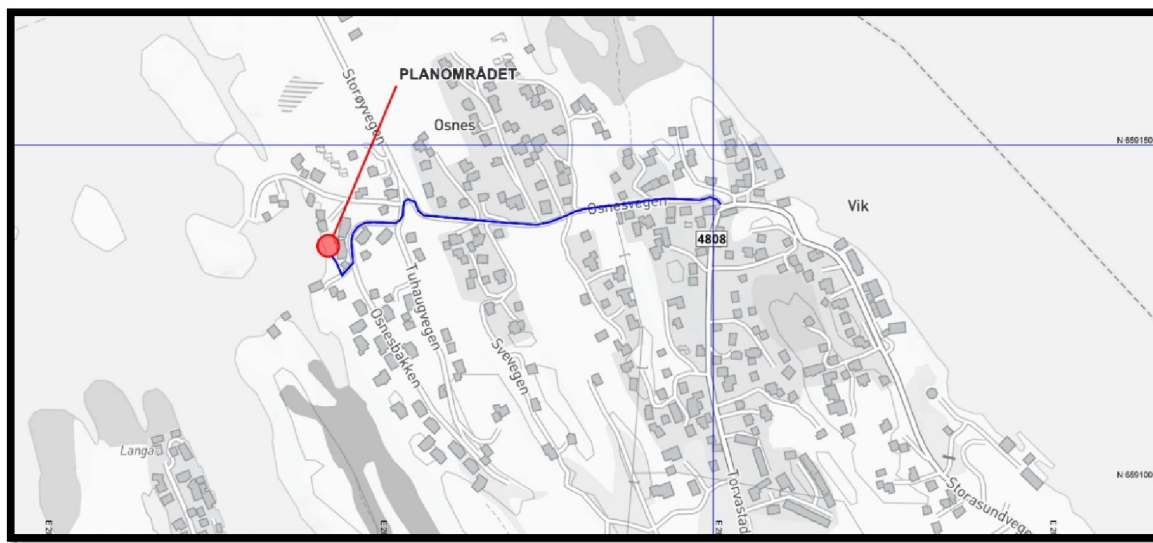
### 4.1 Lokalisering, avgrensning og adkomst

#### 4.1.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert nordvest i Karmøy kommune på Osnes.

#### 4.1.2 Adkomst

Adkomst til planområdet, Storasundvegen (Fv. 4808) i Vik tar av på Osnesvegen, følger vegen ca. 450m og tar av på Osnesbakken etter ca. 150m svinger man av til høyre på en mindre privat veg som leder ned til kystlinjen hvor man kommer til planområdet etter ca. 20m.



Figur 03. – Plassering av planområdet - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

#### 4.1.3 Avgrensning

Arealet som får forandring, utgjør 956,8 m<sup>2</sup> og ligger innenfor allerede vedtatt Plan ID 467. I ortofoto under er arealformålene som skal forandres markert rosa, plangrensen for eksisterende plan (467) er merket rødt.



Figur 04. – Planavgrensning av forslaget i rosa, plan 467 i rød, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.



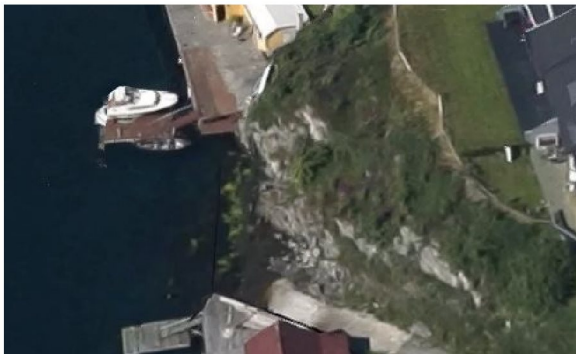
Figur 05. – Planavgrensning av forslaget i rosa plan 467-5, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

#### 4.2 Topografi og grunnforhold

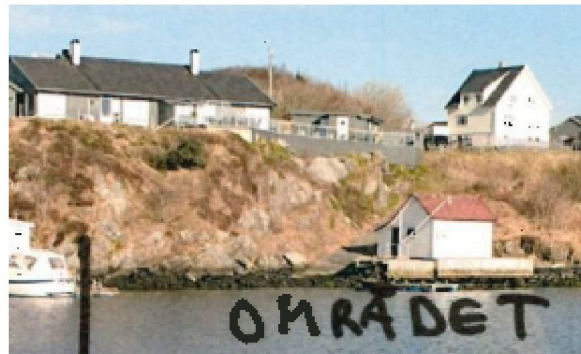
Planområdet har helning mot kystlinjen, fra øst til vest kote 10 til havnivå. Grunnforhold er noe løst masse over fjell, men hovedsakelig bart fjell.

#### 4.2 Vegetasjon

Deler av planområdet ligger i dag i kystlinjen og noe av den eksisterende vegetasjon består av undervannsvegetasjon.



Figur 06 – Vegetasjon i planområdet 467-5.



Figur 07 – Vegetasjon i planområdet 467-5

#### 4.3 Sol/Skyggeforhold

Planområdet er vest vendt med gode solforhold om ettermiddagen.

#### 4.4 Kulturminne og kulturmiljø

Dersom kulturminnemyndighetene ønsker å legge ved videre undersøkelser, legges rapport/erklæring ved her.

#### 4.5 Eksisterende bygg og drift

Det eksisterer i dag ingen bygninger på arealet, men det ligger deler av kaianlegg ført opp i tre og areal for båtopptrekk som vist i Fig. 08. Alt dette skal fjernes ved utbygging.



Figur 08 – planområdet 467-5 fra nordvest.

#### 4.6 Naturmangfold (biologisk mangfold/fauna)

##### 4.4.1 Innenfor planområdet

Det er ikke observert viktige naturtyper innenfor planområdet.

Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det ikke er observert viktige naturtyper innenfor planområdet.

##### 4.4.2 Nært planområdet

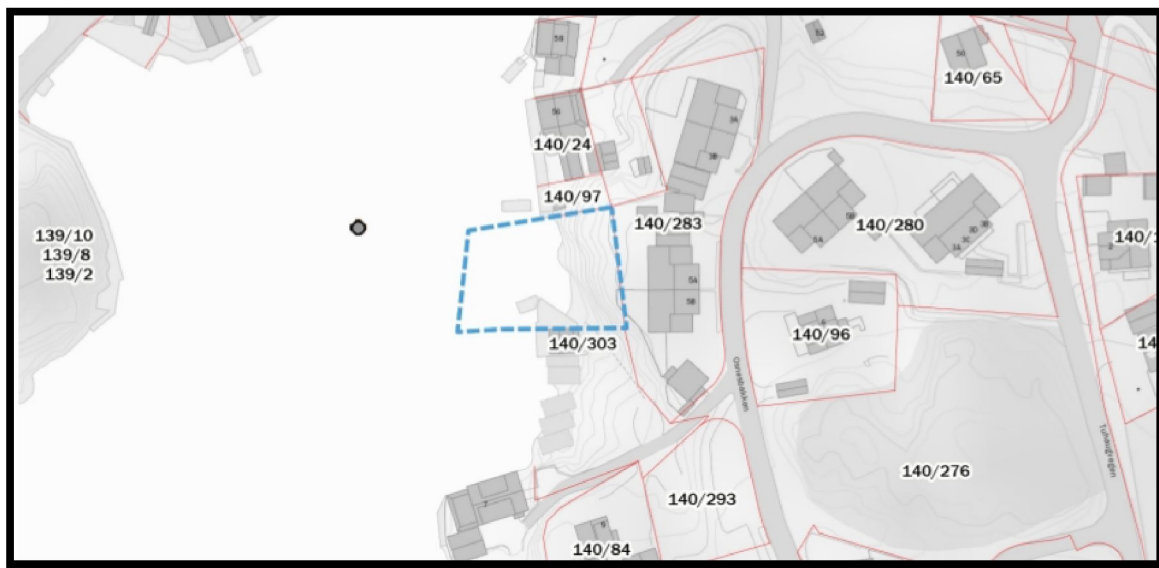
Utenfor planområdet viser registreringer derimot observasjon av to rødlistede fuglearter som går under nær truet NT. Ca. 50m øst og 100m nordvest for planområdet finner vi fiskemåke og ca. 100m sør for planområdet finner vi Stær (se artsdatabanken.no). Bare fiskemåken viser på MD kart i Fig.04.

	Kategori	Id	dato	Navn
<b>Kategori Norsk rødliste</b> <input checked="" type="checkbox"/> RE Regionalt utdødd <input checked="" type="checkbox"/> CR Kritisk truet <input checked="" type="checkbox"/> EN Sterkt truet <input checked="" type="checkbox"/> VU Sårbar <input checked="" type="checkbox"/> NT Nær truet <input checked="" type="checkbox"/> DD Datamangel <input checked="" type="checkbox"/> LC/NA/NE Ikke rødlistet  <b>Fremmede arter 2012</b> <input checked="" type="checkbox"/> SE Svært høy risiko <input checked="" type="checkbox"/> HI Høy risiko <input checked="" type="checkbox"/> PH Potensielt høy risiko <input checked="" type="checkbox"/> LO Lav risiko <input checked="" type="checkbox"/> NK Ingen kjent risiko	VU	5.235938_59.406405_3531	13.02.2020	Ærfugl (mot vest) Somateria mollissima
	CR	5.235938_59.406405_3671	28.02.2009	Hettemåke (mot vest) Chroicocephalus ridibundus
	VU	5.235938_59.406405_3681	28.02.2009	Fiskemåke (Mot vest) Larus canus
	VU	5.235938_59.406405_3677	28.02.2009	Gråmåke (Mot vest) Larus argentatus

Tabell 03 – Naturmangfold.



Fra miljødirektoratets kart.naturbase.no



Figur 09 – Planområdet til plan 467-5 markert blått stiplet, og grå prikk viser registrert fuglearter.

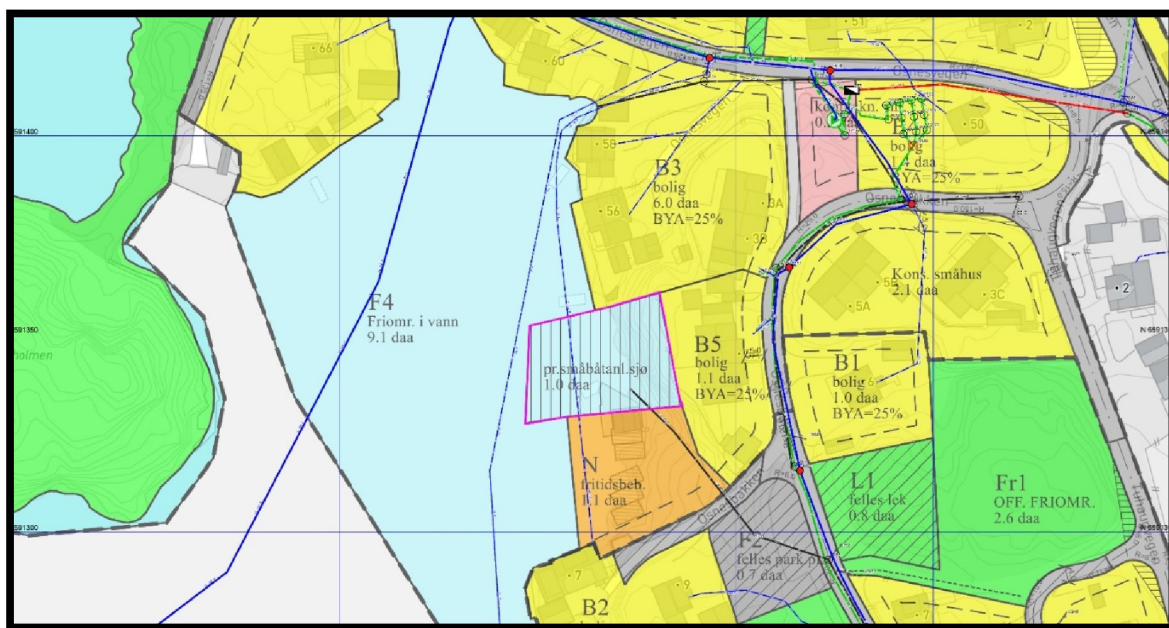
## 4.5 Veger, ledninger og tekniske anlegg

### 4.5.1 Veger

Eksisterende reguleringsplan er ferdig utbygget med etablert vegnett som fungerer som samlevei for boligområdet og adkomst til småbåtanlegg. Planforslaget har privat avkjørsel i sør gjennom eksisterende naust formål.

### 4.5.2 Vann og avløp

Det ligger overvann rør gjennom planområdet fra sørøst, som ender i havet. OV røret skal legges om det eksisterer avtale med VAR avdeling, i tillegg ligger det vannledning i sjøen som krysser fra nord til sør.



Figur 10 – Eksisterende VA ledninger

#### **4.5.3 Elektro**

Nødvendig strøm er tilgjengelig i nærområdet.

#### **4.6 Trafikkforhold**

##### Kollektivt

Tilgang til buss er i Storesundvegen (Fv. 4808)

##### Avstand til sentrum

Planområdet ligger ca. 6.5 km nord for Avaldsnes.

##### Trafikkmengde

Privat veg sør for planområdet, har 3 boliger tilknyttet og 8 biloppstillingsplasser som allerede er godkjente i tilgrensende naust formål mot sør.

##### Fotgjengere

Det er ikke lagt til rette for fortau her.

#### **4.7 Tilstøtende arealbruk**

Tilstøtende arealbruk mot nord består av sjøhus med kai og mot sør er det allerede godkjent 6 naust.

#### **4.8 Barn og unges interesser**

Det går ingen stier gjennom planområdet og ingen spor av lek eller hyttebygging.

#### **4.9 Beredskap og ulykkesrisiko**

Det ligger VA-ledninger i bakken i planområdet og vannledning i sjø, de må hensyntas.

#### **4.10 Grønn infrastruktur**

Sør for planområdet ligger det flere regulerte og oppførte lekeområder, ellers er det tilgang til kystlinjen i nord ved privat veg som går vest ned til kystlinjen.

## 5. Planforslaget

### 5.1 Planer og ønsker innenfor planområdet

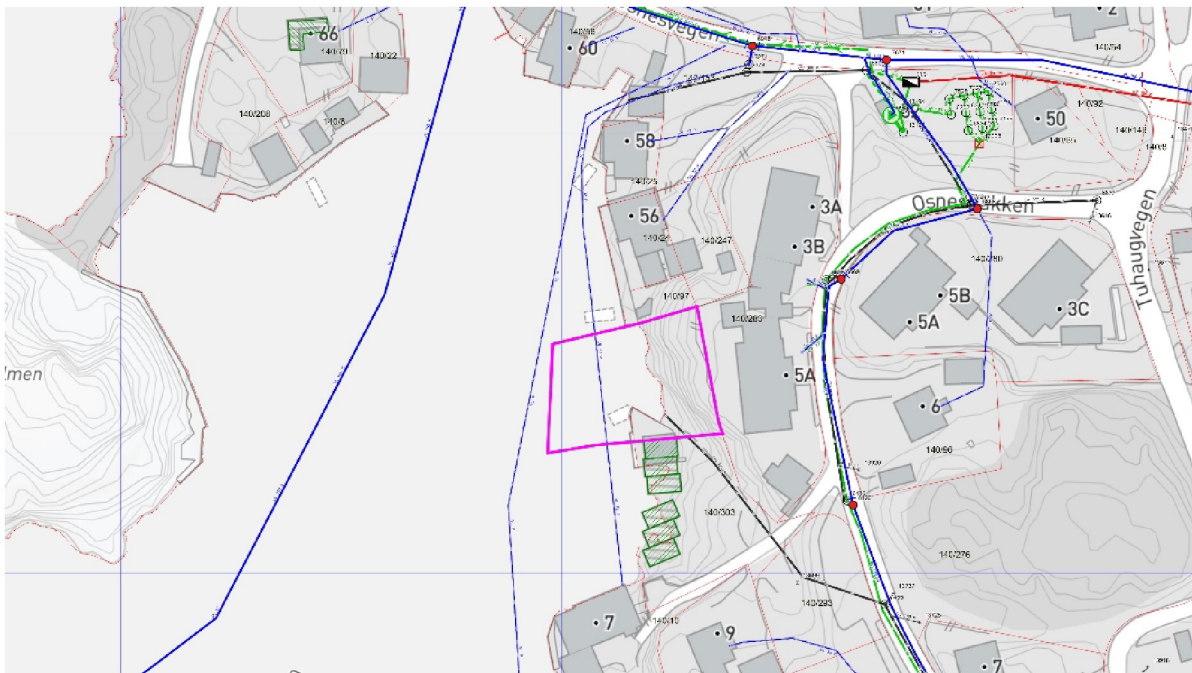
Endring av eksisterende reguleringsplan for å regulere om deler av arealformålet "Privat småbåtanlegg sjø" til likt tilgrensende arealformål "N1 (Naust)"

Arealformålet får de samme bestemmelsene som eksisterende Naust området mot sør N (Fritidsboliger).

Det blir kun endring i plan kart, bestemmelsene er uforandret.

#### VA ledning

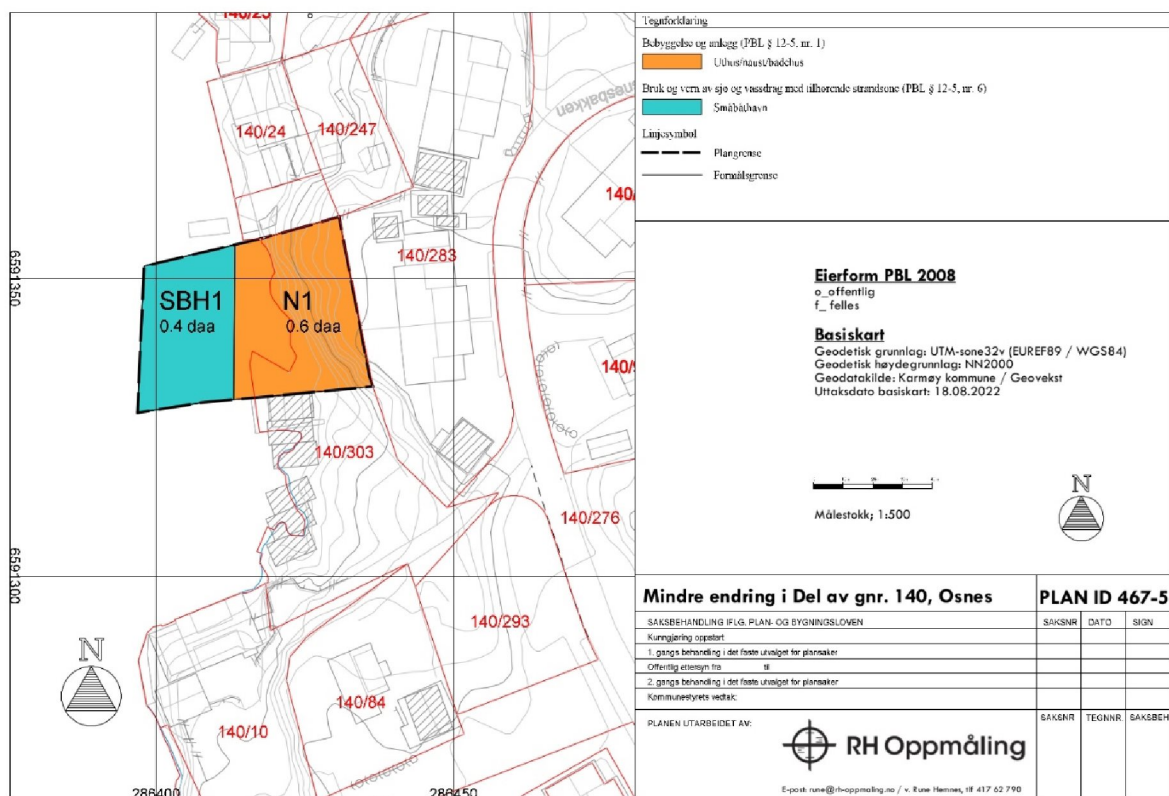
Det ligger i dag VA ledning under planområdet og dette er tiltakshaver klar over, det er avtalt med kommunes VAR avdeling at denne skal flyttes. VA løsning for Naust i N1 må komme frem i rørleggermelding. Når det gjelder overvann så vil dette føres direkte ut i sjø den nye omlagte overledningen og dimensjonering vil ivareta slik at en ikke trenger å førdrye når en er så nært sjøen. Det er eksisterende brannkum like ved arealformålet med 150mm vanntilførsel.



Figur 11 – Eksisterende VA. Planavgrensning av forslaget i rosa plan 467-5, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling

### 5.2 Planforslag

Arealet som får forandring, utgjør 956,8 m<sup>2</sup> og ligger innenfor allerede vedtatt Plan ID 467. Selv om det bare er deler av arealformålet "Privat småbåtanlegg sjø" som skal forandres (562,0 m<sup>2</sup>), tas hele arealformålet med i planområdet vårt, ettersom forandringen endrer arealet som er teksten i planen.



Figur 12 – Planforslag

### 5.3 Arealregnskap

Forslaget til endring i plan 499 legger til rette for boligbebyggelse på lik linje med opprinnelig plan med tilhørende anlegg og funksjoner.

Forslaget omfatter endring i ca. 0.96 daa av eksisterende ca. 40.35 daa, og introduserer ingen nye arealformål.

Med endring blir det totale arealregnskapet for 467 som følger:

Areal formål	SOSI	Eksisterende størrelse	Ny størrelse med 467-5 (Bruttoareal)	Balanse
Boligbebyggelse	1110	20576,8 m <sup>2</sup>	20576,8 m <sup>2</sup>	ok
Fritidsbebyggelse (N=Naust)	1120	1054,3 m <sup>2</sup>	1054,3 m <sup>2</sup>	ok
Lekeplass	1610	654,8 m <sup>2</sup>	654,8 m <sup>2</sup>	ok
Friområde	3040	208,3 m <sup>2</sup>	208,3 m <sup>2</sup>	ok
uthus/naust/badehus (N1)	1589	0,0 m <sup>2</sup>	562,0 m <sup>2</sup>	+562,0 m <sup>2</sup>
Kjøreveg/Veg	2011	4645,8 m <sup>2</sup>	4645,8 m <sup>2</sup>	ok
Fortau	2012	139,0 m <sup>2</sup>	139,0 m <sup>2</sup>	ok
AVT	2018	1000,1 m <sup>2</sup>	1000,1 m <sup>2</sup>	ok
Friområde	3040	208,3 m <sup>2</sup>	208,3 m <sup>2</sup>	ok
Privat småbåtanlegg	6230	956,8 m <sup>2</sup>	394,8 m <sup>2</sup>	-562,0 m <sup>2</sup>
friluftsområde i sjø og vassdrag	6710	9107,8 m <sup>2</sup>	9107,8 m <sup>2</sup>	ok
kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	1169	2008,2 m <sup>2</sup>	2008,2 m <sup>2</sup>	ok
<b>Totale:</b>		40351,9= m <sup>2</sup>	40351,9= m <sup>2</sup>	ok

Tabell 04 – arealregnskap.

### 5.3 Eiendomsendringer

Det blir ingen endringer etter reguleringsendring.

### 5.4 Bygninger og anlegg

#### 5.4.1. Uthus/naust/badehus (felt; N1)

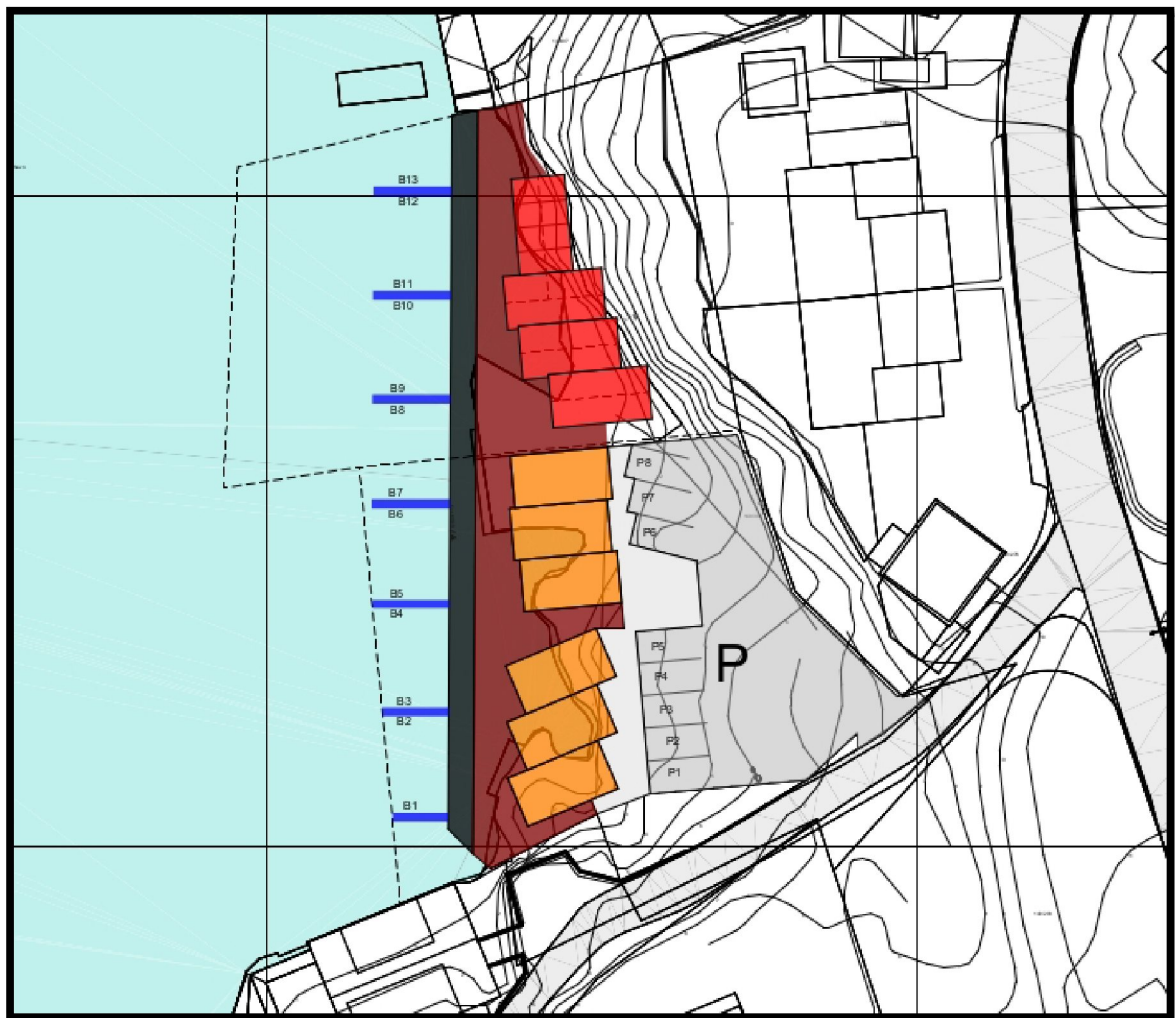
Planforslaget legger til rette for Naust tilsvarende di som allerede er godkjente i tilgrensende areaformål mot sør (Oransje i fig. 15), med samme oppføringskrav.

§ 27 Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 35 – 45 grader. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup> og bredde ikke overstige 5 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m målt på fasade mot sjøen. Knevegger er ikke tillatt. Arker og balkonger er heller ikke tillatt.

§ 28 Naustene skal være i naturstein eller tre. Fargevalg skal tilpasses det naturmiljø som finnes på plassen. Taktekking skal være betongstein, tegl, skifer eller annet naturmateriale og ha en tradisjonell avslutning ved gavler med dekkbord og vindskier. Dører skal være i tre og ha en tradisjonell utforming, helst sidehengslet slagdør. Ledd- eller vippeport kan ikke nyttes. Brygger skal bygges i tre, naturstein eller betong kledd med treverk.

#### Boligtypologi

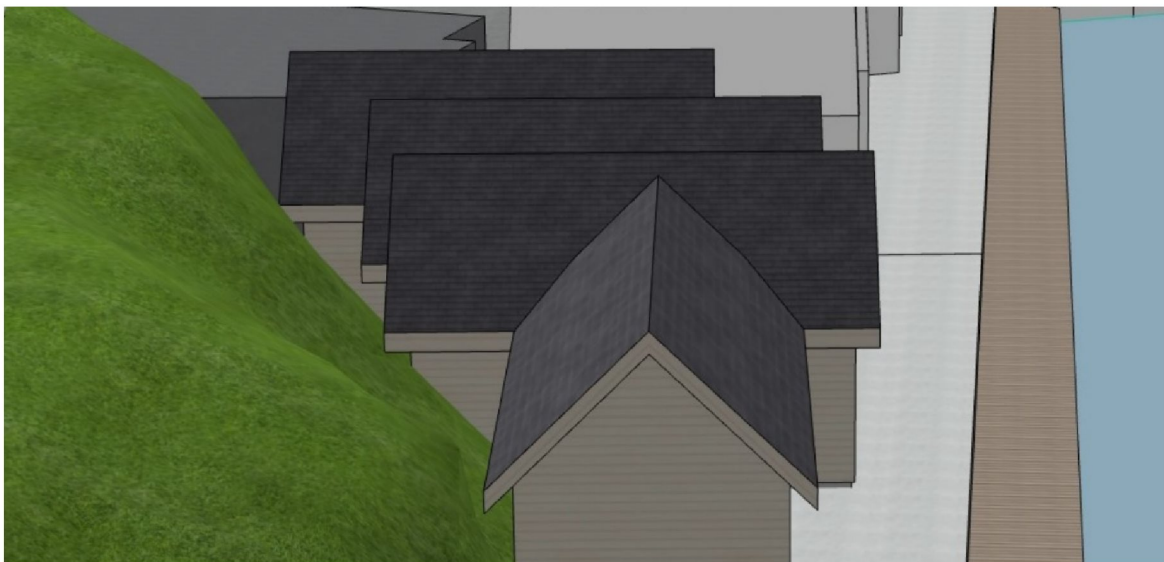
Naustene skal plasseres i rekker, men med en variasjon i rekkene slik at ikke alle blir parallelle og på linje. Plassering blir ikke til hinder for fri ferdsel i strandsonen.



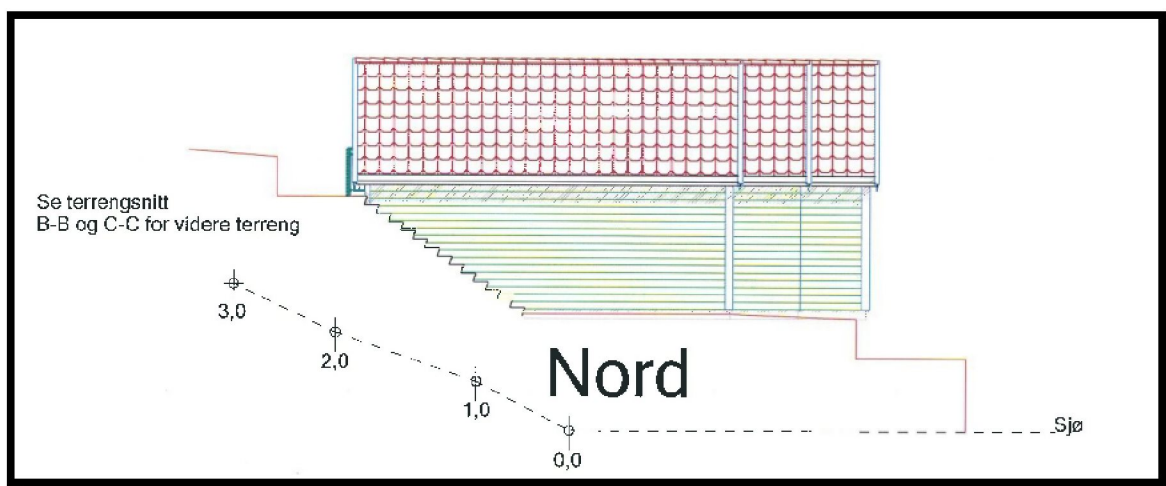
Figur 13 – Naustområde med parkering, plan mulighetsvurdering i rød, godkjent bygg i oransje.



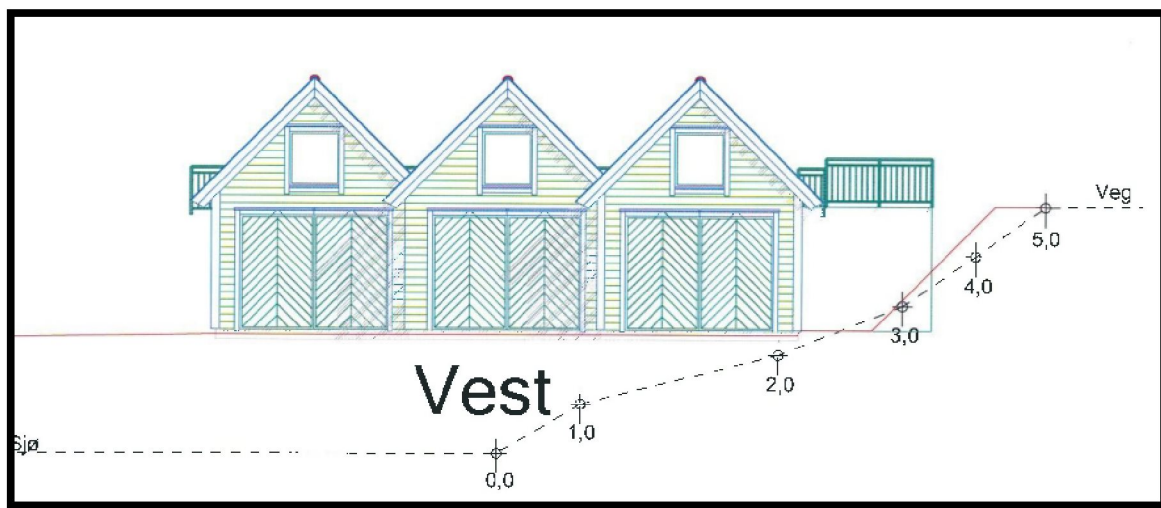
Figur 14 – Naustområde ved innseiling.



Figur 15 – Naustområde fra nord, her skal sjøhusene tilpasses terrenget.



Figur 16 – Tilgrensende naust fasade fra nord, tegninger godkjente bygg mot sør.



Figur 17 – Tilgrensende naust fasade fra vest, tegninger godkjente bygg mot sør.

### Laveste byggehøyde for Naust

Beregningen baserer seg på returnivå i tillegg til havnivåstigning med fratrekk for landheving, og skal rundes oppover til ett desimal (kote 1.8). Det bør nevnes at tiltakshaver ønsker å plassere fremtidige naust på kote 2.5 lik di allerede godkjente Naustene mot sør.

Naust og sjøhus har sikkerhets klasse F1 (liten konsekvens) da med returnivå 20 år.

Nivået som ligger 100 cm over 1000 års-intervallet defineres som stormflosikkert. Ifølge rapporten fra DSB bør ikke oppholdsareal etableres på kotehøyde under +1.9 m NN2000, ref. utklipp fra «Havnivåstigning og stormflo» (DSB, 2016) under.

Dersom man ser bort fra bølgehøyden vil dette få følgende konsekvens for Naustene våre;

Kommune	Sted	Nærmeste måler	Returnivå stormflo (i cm over middelvann)			Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN2000 over middelvann (i cm)
			20 år	200 år	1000 år		
Bokn	Føresvik	Stavanger	101	115	123	80	8
Eigersund	Eigersund (3)	(Stavanger)	84	107	120	80	8
Finnøy	Judaberg	Stavanger	101	115	123	77	8
Forsand	Forsand	Stavanger	102	116	125	78	8
Gjesdal	Frafjord	Stavanger	102	116	125	78	8
Haugesund	Haugesund	Bergen	100	111	118	80	8
Hjelmeland	Hjelmeland	Stavanger	101	115	123	76	8
Hå	Sirevåg (3)	(Stavanger)	87	107	120	80	8
Karmøy	Kopervik	Stavanger	101	115	123	80	8
Klepp	Revtangen (3)	(Stavanger)	93	109	119	81	9

Figur 18 – "tabell 9" fra «Havnivåstigning og stormflo» (DSB, 2016) her er Returnivå 20 år for Storflom aktuell for Naust

Returnivåstormflo + Klimapåslag – Middelvann = laveste aksepterte kote

100

	Sikkerhets klasse	Returnivå stormflo	beregning	Lavest akseptert kote
Naust/sjøhus	F1 (1/20)	101 (20 år)	101 + 80 – 8 /100	1.73 m

Tabell 5 – Laveste byggehøyde.

## **5.5 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan**

### **5.5.1 Byggegrense**

Byggegrense mot sjø er satt mot vest i formåls grensen til Naust (N1).

## **5.6 Folkehelse**

Planen viderefører tilgang og bruk av allmennheten og tilrettelegger for gjennomføring av småbåthavn som allmenheten har tilgang til, og har derfor ikke noen negativ konsekvens for folkehelsa.

Negativt - Ingen aspekter å påpeke.

Positivt – bedre tilrettelegging for småbåthavn og naust.

## **5.7 Barn og unges interesser**

Endringen vil ikke ha betydning for barn og unges interesser.

## **6. Risiko- og sårbarhetsvurdering**

---

### **6.1 Konklusjon fra ROS**

Etter denne vurderingen vil det ikke være knyttet uakseptabel risiko til utbygging av området i tråd med foreliggende reguleringsplan endring. Ingen av elementer i vurderingen havnet over faktor 6.