

# Planbeskrivelse

**PLANID 1033 – Detaljreguleringsplan for Sandvehamn sør –  
gnr./bnr. 33/78 og 191 m.fl.**

---

19.10.2022



*Figur 01 – Orto av havnebassenget 1033.*

**Versjonslogg:**

<b>Versjon:</b>	<b>Utarbeidet av:</b>	<b>Merknad:</b>
1	RH Oppmåling/Rune Hemnes	
2		
3		

## Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet .....	5
1.1 Forslagsstiller, plankonsulent .....	5
1.2 hensikten med planarbeidet.....	5
1.3 Eierforhold innenfor planområdet .....	5
1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler .....	5
1.5 Konsekvensutredning .....	5
1.6 Oversendelsesinformasjon .....	5
Kapittel 2: Planprosessen.....	6
2.1 Medvirkningsprosess .....	6
2.2 Varsel om oppstart av planarbeid .....	6
2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet .....	6
Kapittel 3: Planstatus:.....	7
3.1. Fylkeskommunale planer .....	7
3.2. Kommunale planer .....	8
3.3 Pågående/tilgrensende planer .....	9
Kapittel 4: Dagens situasjon .....	10
4.1 Beliggenhet, adkomst og avgrensning .....	10
4.2 Topografi, grunnforhold og landbruk.....	11
4.4 Bebyggelse og grunneier forhold .....	13
4.5 Sosial infrastruktur .....	14
4.6 Veier, ledninger og tekniske anlegg.....	14
Kapittel 5: Planforslaget.....	16
5.1 Overordnet ide: .....	16
5.2 Reguleringsformål og arealbruk.....	16
5.3 Bebyggelse og anlegg .....	19
5.4 Samferdselsanlegg .....	24
5.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) .....	25
5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6) .....	25
5.7 Teknisk infrastruktur: .....	25
5.8 Sikringssone.....	25
5.9 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan.....	26
5.10 Universell utforming.....	26
5.11 Sosial infrastruktur .....	26
5.12 Grønnstruktur .....	26

5.13	Barn og unges interesser .....	26
5.14	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	26
5.15	Miljøkonsekvenser.....	26
5.16	Naturmangfold (ref. Naturmangfoldlovens §§ 8-12) .....	26
Lomvi.....		27
<i>Uria aalge</i> .....		27
5.17	Kulturminner.....	28
5.18	Kriminalitetsforebygging .....	29
5.19	Folkehelse.....	29
Kapittel 6: Vedlegg .....		29

## Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

---

### 1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Odd Eivind Knutsen og Rune Hemnes v/RH Oppmåling er plankonsulent.

### 1.2 hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen gnr./bnr. 33/78 og 191 m.fl. for etablering av fritidsboliger / naust og parkeringsareal.

### 1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Det er 13 private eiere ved 16 involverte tomter.

Gårds / Bruks nr.	Eier
33/11	Privat person
33/14	Privat person
33/31	Privat person
33/32	Privat person
33/35	Privat person
33/34	Privat personer
33/45	Privat person
33/46	Privat person
33/78 og 191	Tiltakshaver
33/126 o/o	Karmøy kommune
33/144	Privat person
33/181	Privat person
33/208	Privat person
33/216	Privat person

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

Planarbeidet er av Karmøy kommune vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU) jf. forskrift om konsekvensutredning § 8, første ledd bokstav a, vedlegg II i forskriften. Grunnlaget for vurderingen er at område er regulering "kombinert bebyggelse og anleggsformål" i kommuneplanen, formålet det tilrettelegges for er dermed i tråd med overordnet kommuneplan.

Det er kun behov for vanlig ROS-analyse.

### 1.6 Oversendelsesinformasjon

RH Oppmåling v/Rune Hemnes har som konsulent utarbeidet planforslaget på vegne av Odd Eivind Knutsen.

Oversendes vedlagte forslag til detaljplan.

Fakturaadresse /:                      Odd Eivind Knutsen  
Sundgata 134, 5527 Haugesund

Tiltakshaver for plansaken:        Odd Eivind Knutsen

Forslagsstiller:                        RH Oppmåling  
v/ Rune Hemnes  
Slettebøvegen 84, 4270 Åkrehamn  
tlf: 41762790, e-post: [rune@rh-oppmaling.no](mailto:rune@rh-oppmaling.no)

## Kapittel 2: Planprosessen

### 2.1 Medvirkningsprosess

Rune Hemnes v/RH Oppmåling utarbeidet dette planforslaget, basert på oppstartsmøtet datert 27.09.2021.

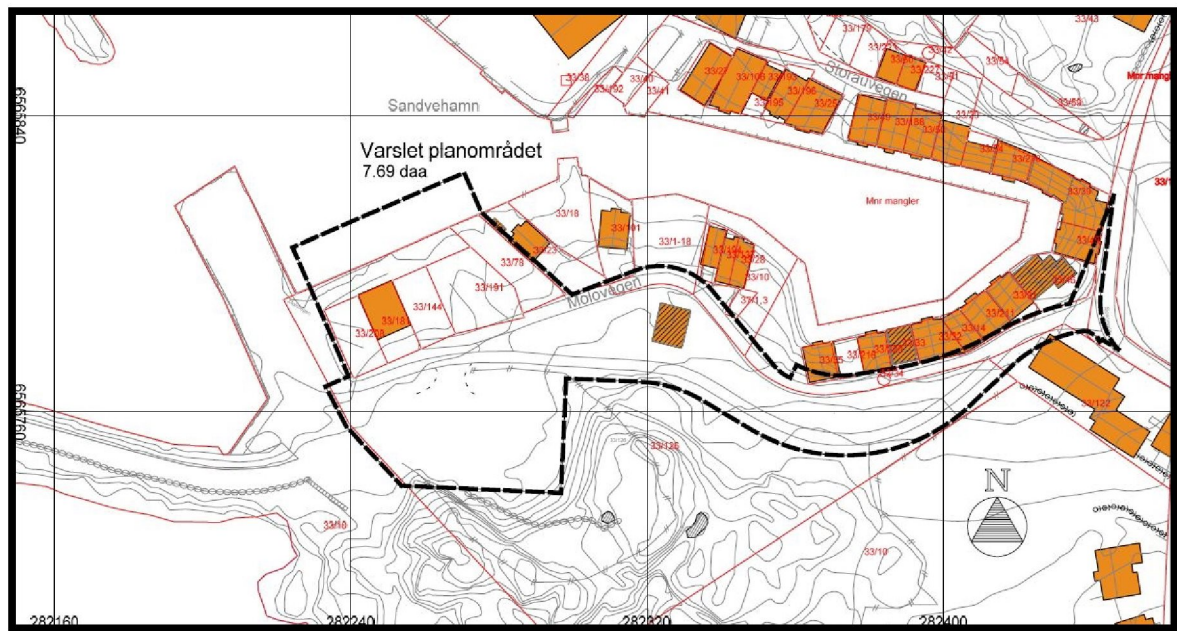
#### Planens navn

Planens navn er gitt ut fra Geografisk plasseringen i havnebassenget i Sandvehamn.

### 2.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeid var varslet gjennom annonse i Haugesunds avis og Karmøy kommunes nettside den 18.10.2021 med brev til grunneiere, naboer, berørte parter og offentlige instanser.

Varlingsmateriale er vedlagt.



Figur 02 – Varselkart – RH-Oppmåling

Ved innspill til varsel sto RH Oppmåling v/ Rune Hemnes som kontaktperson hvor endelig dato for innspill var 17.11.2021.

Eier av tomt 33/34 lot seg ikke varsle, og i samråd med kommunen ble vi tritatt for varsling av denne eiendommen.

### 2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom 12 merknader til oppstartsvarselet fra 8 offentlige/ 04 private instanser (se vedlagt dokument "Merknader og Uttalelser").

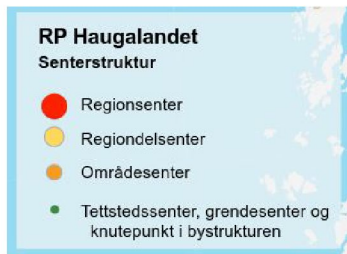
## Kapittel 3: Planstatus:

### 3.1. Fylkeskommunale planer

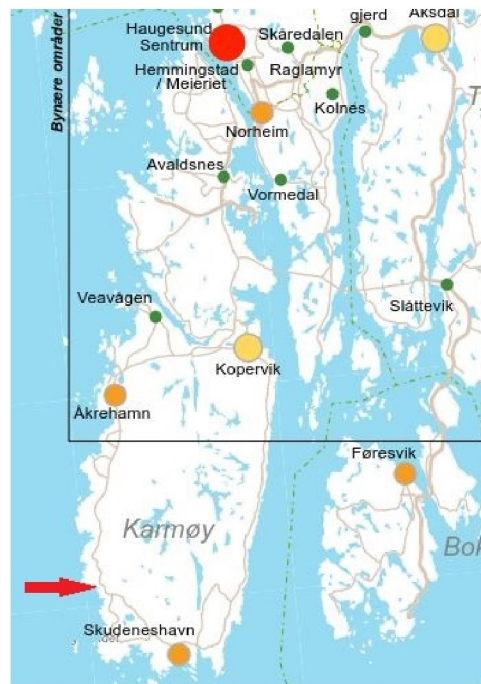
#### Sentrumsstruktur iht. ATP

Området ligger utenfor nærmeste Områdesenter som er Skudeneshavn by, men planområdet karaktereres som spredtbygd området med lav befolkningsvekst her står det i ATP at det kan åpnes for et differensiert bosetningsmønster hvor utbygging defineres gjennom kommuneplanleggingen.

Som man ser fra kartet ligger Skudeneshavn utenfor sonen som ATP karakteriserer som bynære områder. Sandve hamn i seg selv kan karakterettes som tettstedsentre eller grendesenter, dermed legger ATP føring for min. 2 boliger/daa i dette området.



Figur 03 – Sentrums struktur - Tegnforklaring  
Utsnitt fra ATP Haugalandet



Figur 04 – Sentrums struktur - kart  
Utsnitt fra ATP Haugalandet

#### Prinsipp for Boligbygging iht. ATP

Planområdet ligger ikke innenfor de prioriterte utbyggingssoner som kommer frem av ATP. Området ligger sør i havnebassenget til Sandve hamn, ved området hvor det eksisterende naust og sjøhus, og hvor det tidligere har eksistert mange publikumsrettede og besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner, men hvor kraftig fraflytting har ført til nedstengning av mange av funksjonene som dagligvare butikk og barneskole. Det er gangavstand til kollektivt tilbud med avganger hver time.



Figur 05 – Boligbygging prinsipp - kart  
Utsnitt fra ATP Haugalandet



Figur 06 – Boligbygging prinsipp - Tegnforklaring  
Utsnitt fra ATP Haugalandet

Beliggenheten til kommunaltekniske infrastruktur og kulturtilbudet som Sandvesanden gjør området idealt til fritidsboliger. Mer aktivitet på Sandve kan være gunstig for de eksisterende beboerne, ettersom det kan bremse fraflyttings trenden som pågår ved Sandvehamn. Samtidig kan muligheten til å utnytte eksisterende infrastruktur slik, bidra til lavere transportvekst, energibruk og klimagassutslipp andre steder hvor man kanskje ønsker å bygge fritidsboliger i mer jomfruelig landskap.

#### **Uteopphold**

ATPs krav til uteopphold ligger på 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Herav skal min. 150 m<sup>2</sup> være avsatt til LEK, krav om uteopphold går her foran kommunens norm, krav til kvalitet skal være iht. kommunal norm.

#### **Fylkesdelplan for universell utforming**

I Fylkesdelplan for universell utforming er det overordnet målsetting at universell utforming skal være en førende strategi i all fysisk planlegging. Bestemmelser med krav om universell utforming skal innarbeides i alle reguleringsplaner der det er relevant.

### **3.2. Kommunale planer**

I gjeldende arealdel i kommuneplanen er området vist som fremtidig kombinert boligbebyggelse og anleggsformål i kommuneplan 670.

#### **Byggehøyder i kommuneplan**

Det kan ikke godkjennes reguleringsplaner for bygninger med høyde som overstiger den høyde som kommunens brann- og redningsvesen kan nå med sitt slokkeutstyr. Etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle og dokumenterte avbøtende tiltak akseptert av brann- og redningsvesenet, kan reguleringsplaner som åpner for høyere bebyggelse, godkjennes.

#### **Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021**

Trafikksikkerhetsarbeidet i Karmøy har som mål å øke andel barn og unge som har trafikksikker skoleveg, øke andelen gående og syklende uten å øke andel ulykker, skape trygge og aktive nærmiljø for alle.

#### **Forholdet til maritime kulturminner**

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. Kml §§ 9 og 14 og kulturminner og kulturmiljø § 10.

#### **Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål**

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene ..."

b. Kommunen fastsetter krav til parkeringsdekning eller gir tillatelse til etablering av parkeringsplasser i det enkelte tilfellet. Utgangspunktet for vurderingen skal være bestemmelsene om parkering gitt i pkt. 5.3.

#### **Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse**

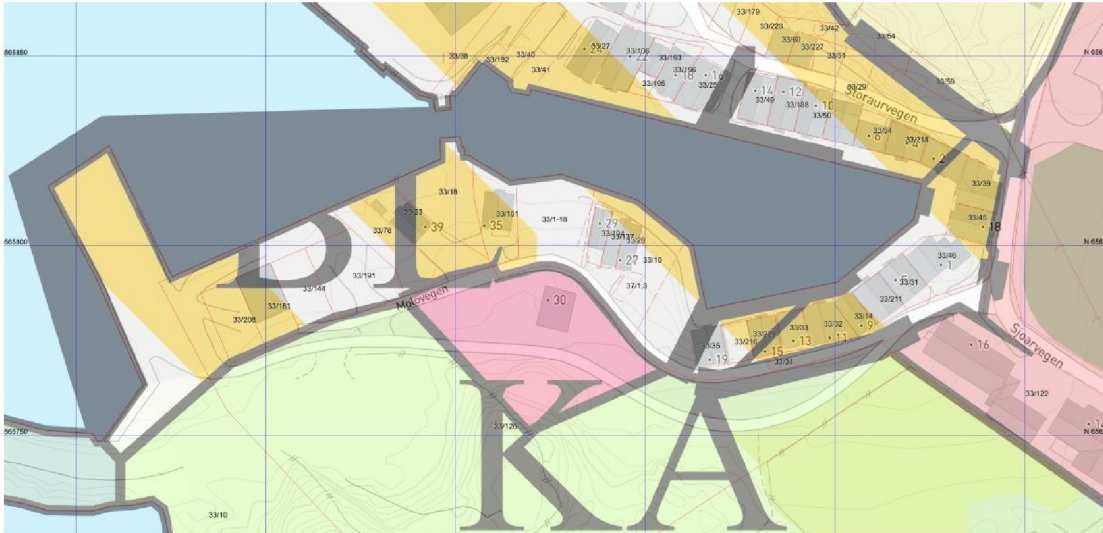
c. Krav til opparbeiding ved parkering på fellesarealer eller i fellesanlegg:

- Inntil 10 boenheter: 1,5 biloppstillingsplass per boenhet
- Over 10 boenheter: 1,25 biloppstillingsplasser per enhet
- Boenheter mindre enn 50 m<sup>2</sup> i kommuneplanens sentrums-områder: 0,5 biloppstillingsplass per boenhet



### Minstenorm for parkeringsarealer

Parkeringsplass skal ikke være mindre enn 5 x 2,5 m. For felles parkeringsplass der det senere kan være aktuelt å bygge garasjeanlegg må parkeringsplassene være minimum 6 x 3 m. HC parkeringsplass skal ikke være mindre enn 6 x 4,5 m. Der det senere kan være aktuelt å bygge garasjeanlegg må HC parkeringsplassene være minimum 7 x 5 m. Eventuell parkering langs kommunal veg skal framgå av reguleringsplanen.



Figur 07 – Gjeldene kommuneplan

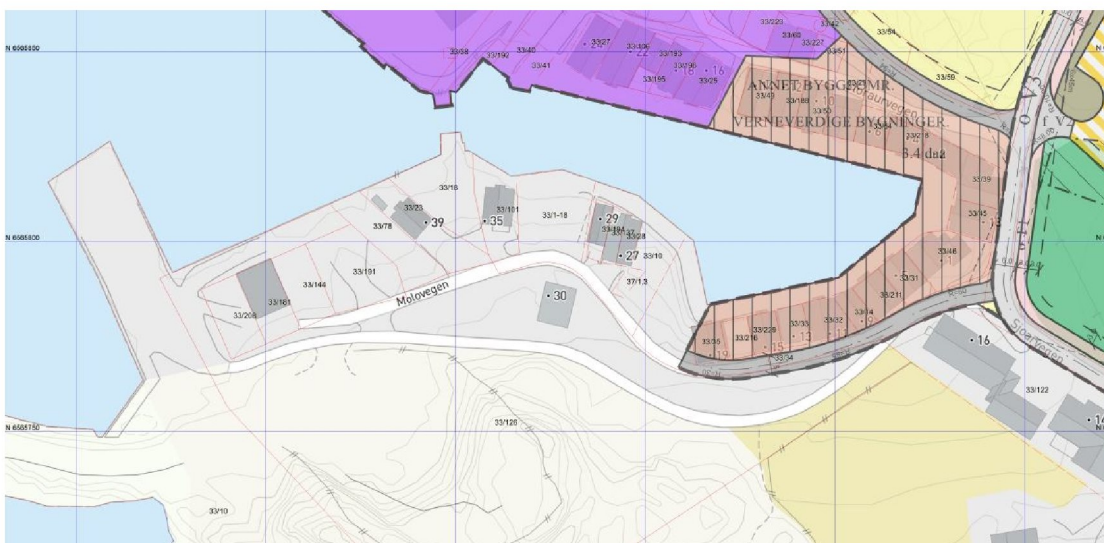
### 3.3 Pågående/tilgrensende planer

Det pågår ikke planarbeid i området.

Planområdet overlapper en eksisterende reguleringsplan Vikre-Sandve og grenser til plan Gamle Sandve skole.

Plan ID	Plan navn	Type	Forhold	Ikrafttredelsesdato
111	Vikre-Sandve	Reguleringsplan	Overlapper	22.02.1978
1009	Gamle Sandve skole	Reguleringsplan	Tilgrenset	08.02.2016
670		Kommuneplan	Overlapper	

Tabell 02 – Eks, Reguleringsplaner.



Figur 08 – Gjeldene Reguleringsplaner

## Kapittel 4: Dagens situasjon

### 4.1 Beliggenhet, adkomst og avgrensning

#### Beliggenhet

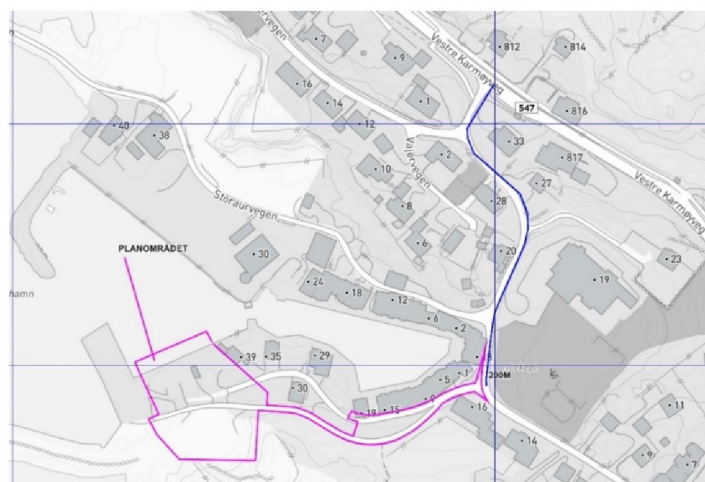
Planområdet ligger på Sandve i Karmøy kommune, Sør ved havnebassenget Sandvehamn. Langs Molovegen Pv. 1419.



Figur 09 – Plassering av planområdet med sosiale infrastruktur Sandve – Blå prikker viser busstopp – Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

#### Adkomst

Adkomst til planområdet fra Vestre Karmøy veg (Fv. 547), hvor man tar av vest på Sjoarvegen (Kv.1351) og ankommer Molovegen etter 200 m, her starter planområdet (fig. 10).



Figur 10 – Ankomst planområdet – Mørke blå linje viser ankomst fra Karmøyvegen (200m)- Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling

### Avgrensning

Planområdet på 5.96 daa, ligger nordvendt ved havnebassenget innenfor moloen ved Sandvehamn. Molovegen Pv. 1419 skal justeres, plangrensen inkluderer et område for parkering mot nord-øst, området for parkering mot sør-vest og fritidsboliger / naust mot nord-vest.



Figur 11 – Planavgrensning i Rød, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

## 4.2 Topografi, grunnforhold og landbruk

### Topografi

Ved starten av Molovegen er høyden ca. kote 5 og den heller mot vest til ca. kote 3. Nord for Molovegen går planområde fra vei høyde ned til kystlinjen relativt jevnt i helning. Sør for Molovegen er det relativt flatt ca. 100m til man kommer til et større område som er gravd ut fra en naturlig forhøyning i landskapet (ca. + kote 12) som til grenser planområdet mot sør.

### Vegetasjon

Vegetasjon på land er begrenset til gress, ettersom det meste er planert og anvendt til veg, sjøhus, naust og betong brygger, det står mindre busker ved planområdet (se Fig. 12 og 13) en av buskene er registrert svartliste (se KAP 5.16).



Figur 12. – Høyt gress med Rynkerose i bakgrunnen.



Figur 13. – Observert Rynkerose mot vest - Jessica Candau.

### Rynkerose (Rosa rugosa)

Rynkerose vurderes å medføre svært høy risiko i norsk natur; den har et stort invasjonspotensial og dessuten en rekke negative økologiske effekter Rynkerose står på listen over de 100 mest invasive artene.

### Sol/Skyggeforhold

Planområdet er, nordvendt, men har godt lysinnfall fra alle himmelretninger, se vedlagt soldiagram.

### Nyere tids kulturminner/frede kulturminner

Temakart Rogaland viser ingen kjent automatisk freda kulturminner i området, men eksisterende reguleringsplan har regulert Naustene mot øst i planområdet som "Verneverdige bygninger" (plan Vikre-Sandve). Set bort fra de regulerte naust/fritidsboliger finnes det allerede Naust og fritidsboliger utenfor det allerede regulerte området.

### Vurdering av nyere tids kulturminner

Innenfor planområdet kan vi ikke se at det finnes noen strukturer med videre kulturverdi.

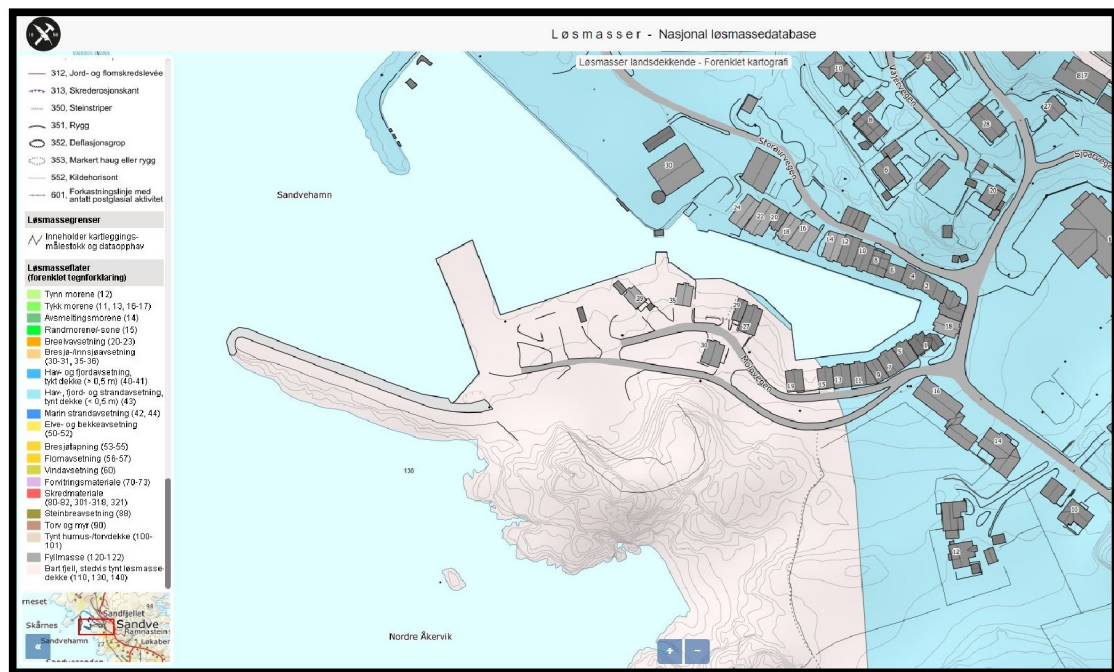
### Grunnforhold

Nord for Molovegen er det allerede etablerte naust og kai arealer, mellom naustene er det mye tynnere lag av molddekke over fjell.

Sør for Molovegen er det ca. 100m med jordbruk til man kommer til et større område som er gravd ut fra en naturlig forhøyning i landskapet forhøyningen består stort sett av rundere fjellformasjon med flekker av jord kled vegetasjon.

- Radon risiko i området viser; Moderat til lav. (se geo.ngu.no).
- Bergarter som er registrerte her, består av; Kordieritt-muskovitt-biotittgranitt (Syregranitten), mørk, middelskornt, foliert, rik på xenolitter. (se geo.ngu.no)

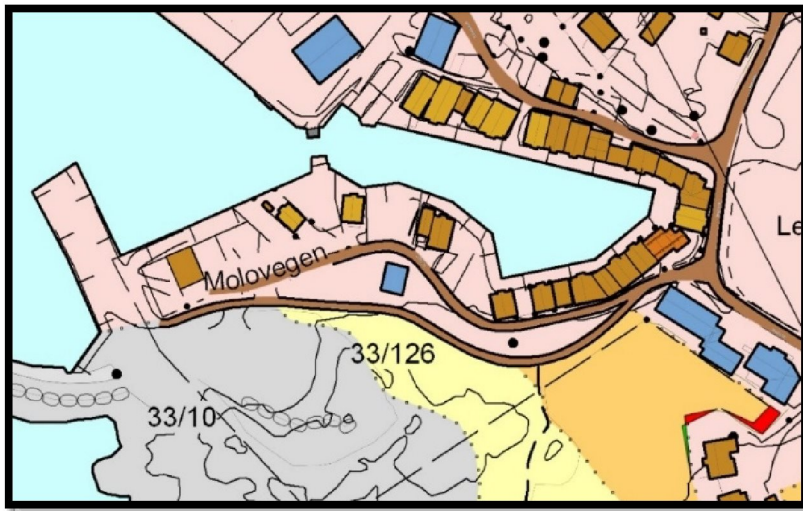
Nasjonale løsmassedatabase (NGU) viser Bart fjell, stedvist tynt løsmassedekke (130) i mesteparten av planområdet og ca. 50m med Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke mot øst (< 0,5m) (43), samme sone som miljodirektoratet.no har markert som marine grense.



Figur 14. – Løsmasse kartlegging NGU

### Landbruk

NIBIO – kartlagt fra Gårdskart.no viser at det ikke er registrert dyrkbar matjord i planområdet. Registrert jordtype er; Bebygd (Rosa) og Annet markslag (grått).



Figur 15 – Temakart Rogaland, arealbruk markslag.

### Sjøhavstigning/Flomfareutredning

Utredning av dette kommer frem i Havnivå notat og ROS.

### Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk består av havnebassenget til Sandve hamn mot nord, mot vest tilgrenset planområdet får man moloen på Sandve og et stort brygge element som strekker seg mot nord. Sør for planområdet befinner det seg et stort LNF området, som delvis anvendes til jordbruk og delvis består av steinutbrudd. gjenboende over havnebassenget er det utbygget naust og fritidsboliger, mot øst befinner det seg flere vernede sjøhus.

## 4.4 Bebyggelse og grunneier forhold

### Eksisterende vei

Det eksistere i dag allerede småbåthavn med kai og veiadkomst til både molo og de nye fritidsboligene som man ønsker å tilrettelegge for.



Figur 18 – Adkomst planområdet.

Eiendommen 33/181 er bebygd med en 130 m<sup>2</sup> betongplate og det er etablert kai langs eiendommene (se fig. 19).



Figur 19 – Støpt betongplate



Figur 20 – Støpt betongkant i brygge vest i planområdet.

#### **4.5 Sosial infrastruktur** **Bebyggelse og grunneier forhold**

Tiltakshaver er grunneier og det befinner seg ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdets tomter.

##### **Barn og unge**

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre krav om erstatningsareal for barn og unge.

ettersom barneskole på Sandve ble lagt. I dag kan barn allikevel anvende fotballbanen og utearealer til den tidligere skolen.

##### **Alternativer for lek**

Det er mange fine alternativer for lek i friområder. Planområdet ligger over veien fra Skudenes barneskole som nå er nedlagt, men skolens lekeanlegg er fremdeles der.

Det vurderes som positivt med nærhet til offentlige friområder med hensyn til folkehelseperspektivet. friluftsområder er i form av sand stranden på Sandve og flotte turløyper i nær gangavstand fra planområdet.

#### **4.6 Veier, ledninger og tekniske anlegg**

##### **Veier**

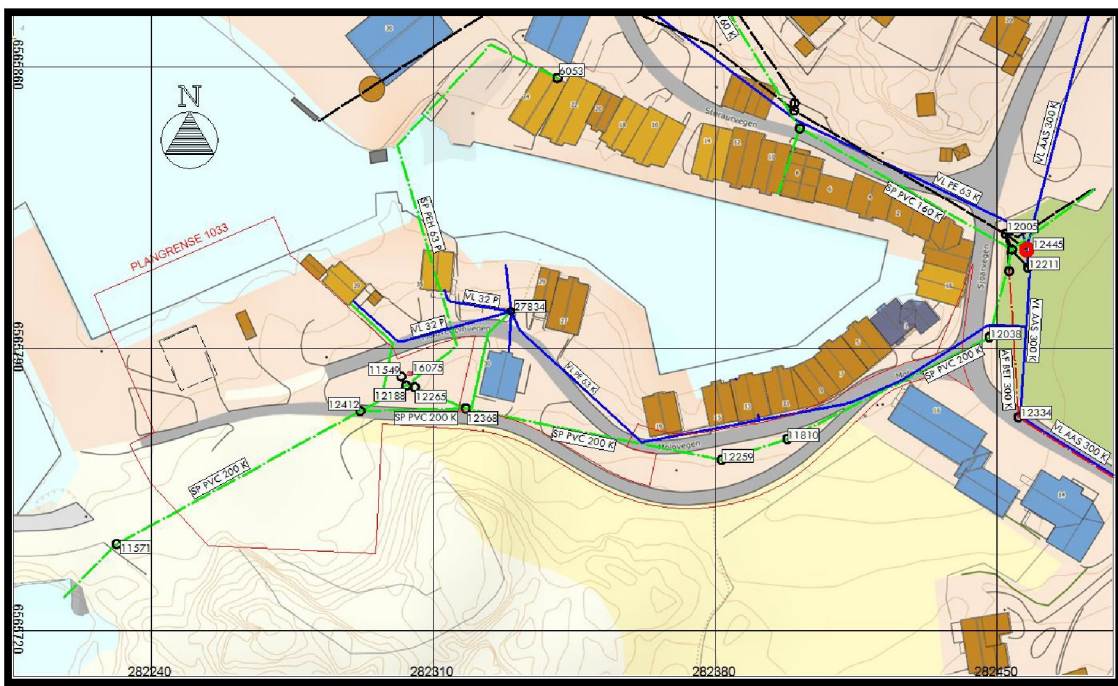
I Planområdet er det flere veier, (fig. 21). Det som ser ut til å være registrert som Molovegen hos States vegvesen består av en kombinasjon av forskjellige veger, deler av vegen eksisterer ikke lenger som vei. Se vedlagt VEI og VA Notat.



Figur 21 – Eksisterende VEI

### Vann og avløp

Det ligger kommunal VA i planområdet.



Figur 04 - Eksisterende VA ved Sandvehamn.

### Elektro

Eksisterende bygninger er i dag tilknyttet strømmettet, men eventuelt fremtidig fritidsboliger/boliger må avklare med Haugaland Kraft angående behovet for å bygge ut strømdekningen.

### Trafikkforhold

Molovegen (PV1419) ligger har en fartsgrense på 30 km/t, den nyere asfalterte veien parallelt mot sør har en fartsgrense på 50 km/t. Se vedlagt VEI og VA Notat.

### Trafikkmengde

Vegene på Sandve har ikke registrert ÅDT, men for Vestre Karmøy veg 200m mot øst, er det målt 3600 ÅDT (gjelder for 2019) med en andel store kjøretøyer på 6% ÅDT.

### Fotgjengere

I dag anvender fotgjengere veibanen for å komme seg vest til moloen og kaianlegget i hamna.

## Kapittel 5: Planforslaget

---

### 5.1 Overordnet ide:

Planen ønsker å tilrettelegge for bygging av fritidsbebyggelse med naust. Fritidsboligene skal ha naustrom i underetasje.

Selv om det skal tilrettelegges for fritidsboliger med naustrom, så skal det fremdeles være mulig å føre opp tradisjonelle naust, og det legges derfor inn kombinerte arealformål her.

#### Avkjørsel mot klubbhus

Planforslaget markerer avkjørsel mot klubbhus og eiendommer utenfor planområdet, med på-/avkjørsel pil.

#### Sandve fyrlykt

Utbygging av bebyggelse i og nært havnebassenget ved Sandvehamn kan forårsake utilsiktet forstyrrende lys forurensning som påvirker fyrbelysning i faglederen utenfor Sandvehamn, her legger vi inn bestemmelse som skal sikre at belysning fra fasade i fritidsbebyggelsen skal hensynta fyrtårn belysning.

### 5.2 Reguleringsformål og arealbruk

Arealformål er vist med gjeldende SOSI kode i parentes:

#### **Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

- Bolig frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1) (1111)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (felt; AB1-2) (1500)
- Annet uteoppholdsareal (felt; f\_AUTE1) (1690)

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

- Kjørveger (felt; o\_KV1-2 og f\_KV3) (2011)
- Annen veggrunn teknisk (felt; o\_AVT1-4) (2018)
- Annen veggrunn grønt (felt; o\_AVG1 og AVG2) (2019)
- Kai (felt; KAI1) (2041)
- Parkering (felt; P1 og o\_P2) (2080)
- Renovasjon (felt; f\_R1) (1550)

#### **Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

- Turveg (felt; T1) (3031)

#### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)**

- Småbåthavn (felt; o\_SBH1) (6230)

#### **Kombinerte hovedformål (§ 12-5)**

- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt; BF/N1) (1900)

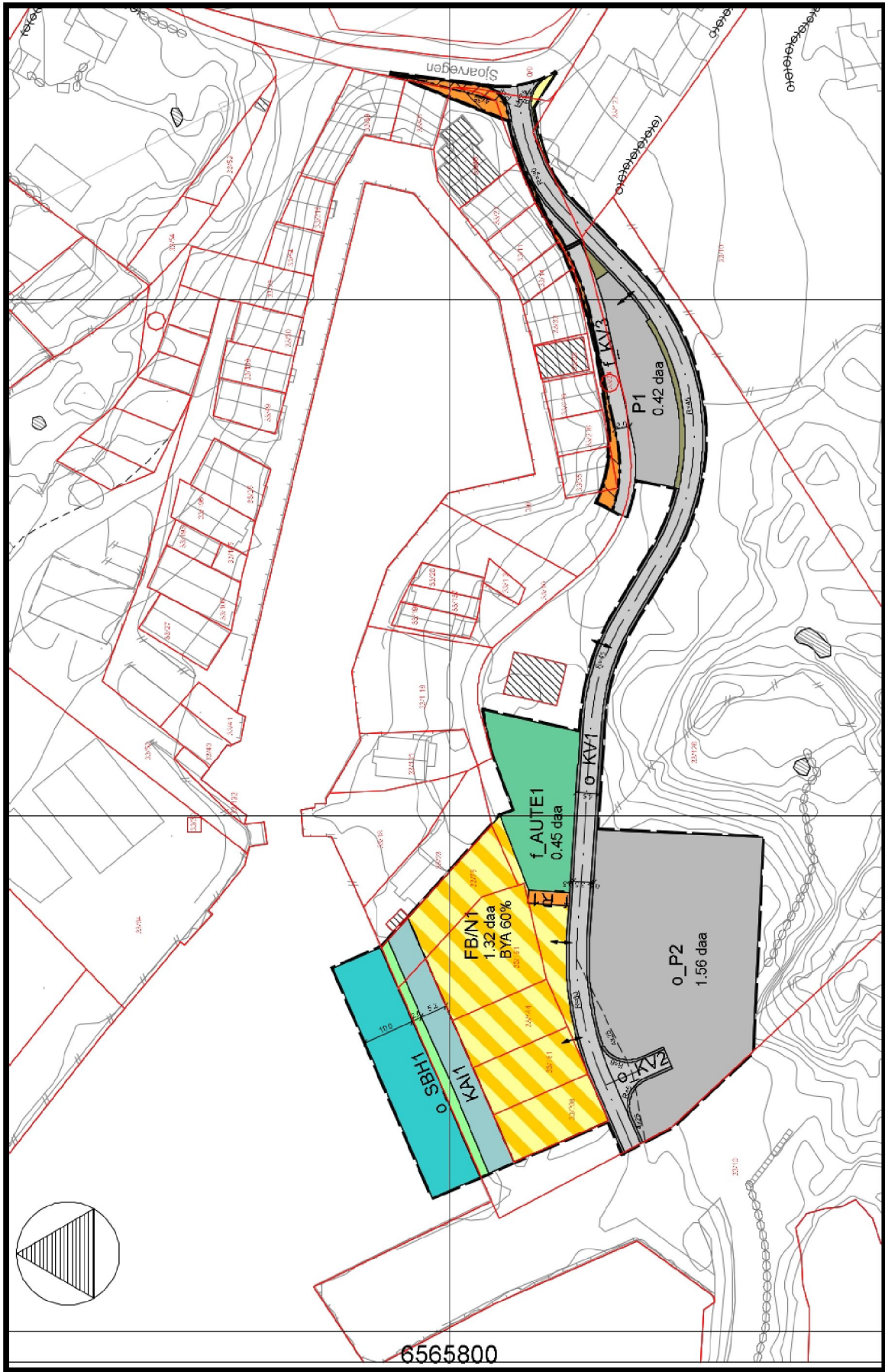
#### **Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)**

- Sikringssone - Frisiktsone (felt; frisiktsone1) (140)

#### **Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)**

- Angitt hensynsone - Bevaring av automatisk fredet kulturminne (felt; H570\_1-2) (570)





Figur 22 – Detaljplan for Sandve hamn sør, nord er til venstre.

### Arealregnskap

Planområdet utgjør 5,96 daa.

Arealformål	Feltnavn kort		Eierform	Areal
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF1		Annen	12,1 m <sup>2</sup>
angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	FB/N1	Fritidsboliger/ Naust	Annen	1318,2 m <sup>2</sup>
Andre typer bebyggelse og anlegg	AB 1-2	Bevaring av bygninger	Annen	132,9 m <sup>2</sup>
Annet uteoppholdsareal	f_AUTE1		Felles	446,3 m <sup>2</sup>
Kjøreveg (Vei/snuhammer)	o_KV1-2 og f_KV3		Offentlig/felles	1028,7 m <sup>2</sup>
Parkering	P1 og o_P2		Offentlig/felles	1902,1 m <sup>2</sup>
Kai	KAI1		Annen	262,6 m <sup>2</sup>
Turveg	T1		Annen	97,4 m <sup>2</sup>
Småbåthavn	o_SBH1		Offentlig	488,3 m <sup>2</sup>
Renovasjons	f_R1		Felles	20,0 m <sup>2</sup>
Annet Veggrunn Teknisk	o_AVT1-4		Offentlig	212,0 m <sup>2</sup>
Annet Veggrunn Grønt	o_AVG1 og AVG2		Offentlig/Annen	44,6 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>PLANID 2124</b>			<b>5965,0 m<sup>2</sup></b>

Tabell 03. – Arealregnskap.

Det ligger en sikring sone i planområdet og en hensyns sone.

Sikrings-, støy- og faresoner formål	Feltnavn	Grunnlag Feltnavn	Areal
Frisikt (140)	Frisikt1	Frisikt ved avkjørsel.	26,1 m <sup>2</sup>
<b>Angitt Hensynsoner</b>			
Bevaring kulturmiljø	H570_1-2	Bevaring av bygninger	132,9 m <sup>2</sup>

Tabell 04. – sikrings/faresoner.

### Eiendomsforhold

Alle fellesarealer som er felles for FB/N1 vil bli eiet av rettshaveren i planområdet i fellesskap. Disse vil ha felles bruksrett/vedlikeholdsplikt av anleggene, herunder mener vi f\_AUTE1 og f\_R1.

Fritidsboliger som etableres innenfor arealformålet FB/N1 kan deles av og får adskilte eiere fra parkeringen arealet ved adkomst som da blir felles areal.

### 5.3 Bebyggelse og anlegg

#### 5.3.1 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt; AB1-2)

For å regulere inn frisiktklinje og justere plassering av vei, inkluderte denne planen tilgrensende arealformål mot øst, uten at bestemmelsene for selve arealformålet skal forandres. For tomtearealene som ble berørte i dette tilfelle, gjelder planbestemmelser for *Annet byggeområde* fra tilgrensende plan (planID 111).

#### 5.3.2 Bolig Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1)

For å regulere vekk frisiktklinje og justere arealplangrensen til o\_KV1, inkluderte denne planen tilgrensende arealformål mot sørøst, uten at bestemmelsene for selve arealformålet skal forandres. For tomtearealene som ble berørte i dette tilfelle, gjelder planbestemmelser for *Frittliggende småhusbebyggelse* fra tilgrensende plan (planID 111).

#### 5.3.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt; FB/N1) (1900)

Innenfor arealformålet BF/N1 tillates det å føre opp fritidsboliger som må ha naust i underetasjen på min. 30 m<sup>2</sup>, men det tillates å føre opp naust alene.

Det er viktig at fasadene som vender mot sør og vest ikke blir en forstyrrende lyskilde for belysningen fra Sandve fyrårn. Slik at det kan bli usikkerhet ved farleder utenfor Sandvehamn.

#### Eierforhold

Fritidsbolig/naust som etableres innenfor arealformålet FB/N1 kan deles av og får adskilte eiere fra parkeringen arealet ved adkomst som da blir felles areal.

#### Parkering

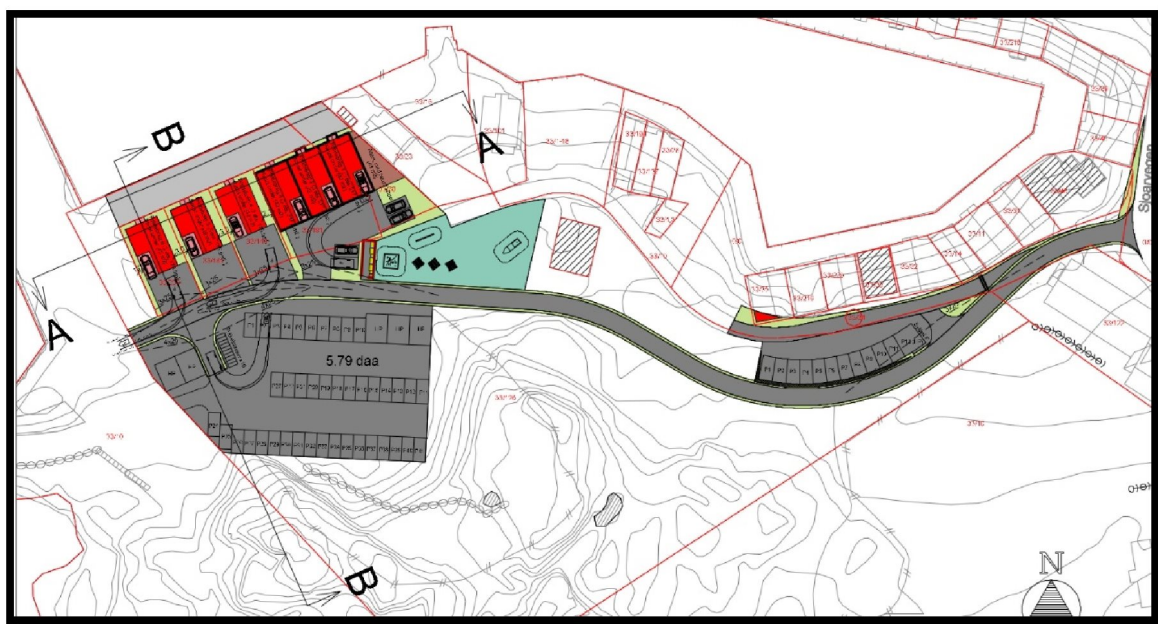
Det skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig/naust, hvor man tillater å anvende o\_KV1 som snuvei som vist i fig. 23.

#### Terrengtilpasning

Perspektiver og snitt dokumenterer at volumene tilpasser seg godt høyder på eksisterende landskapet og bygningsmiljøet. (se snitt fig. 28 og 29)

#### Renovasjon

Renovasjon er samlet i et felles arealformål (f\_R1) se KAP 5.4.4.



Figur 23 – Situasjonsplan av mulighetsvurdering (vedlagt).

### 5.3.2.1 Fritidsbolig

#### Arealutnyttelse/tetthet

Foreslått bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtens nettoareal.

Det tillates å bygge sammenhengende/ i nabogrensen forutsatt at brannsikkerhet blir ivaretatt i samsvar med byggetekniske forskrifter.

I området skal bebyggelsen bestå av fritidsboliger med min. 30 m<sup>2</sup> naust i underetasjen/1.etg. og fritidboligareal i resterende arealer.

#### Byggehøyder

Totale byggehøyde skal være maks 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng som er et avvik fra kommuneplanen. Begrunnelsen ligger i tilpasningen til eksisterende høyder på sjøhus og at vi skal ha naust i underetasje, vurdert sammen med høyden på landskapet og fjellet tilgrensende planområdet mot sør.

#### Bygningstypologi/tilpassing til nærmiljøet

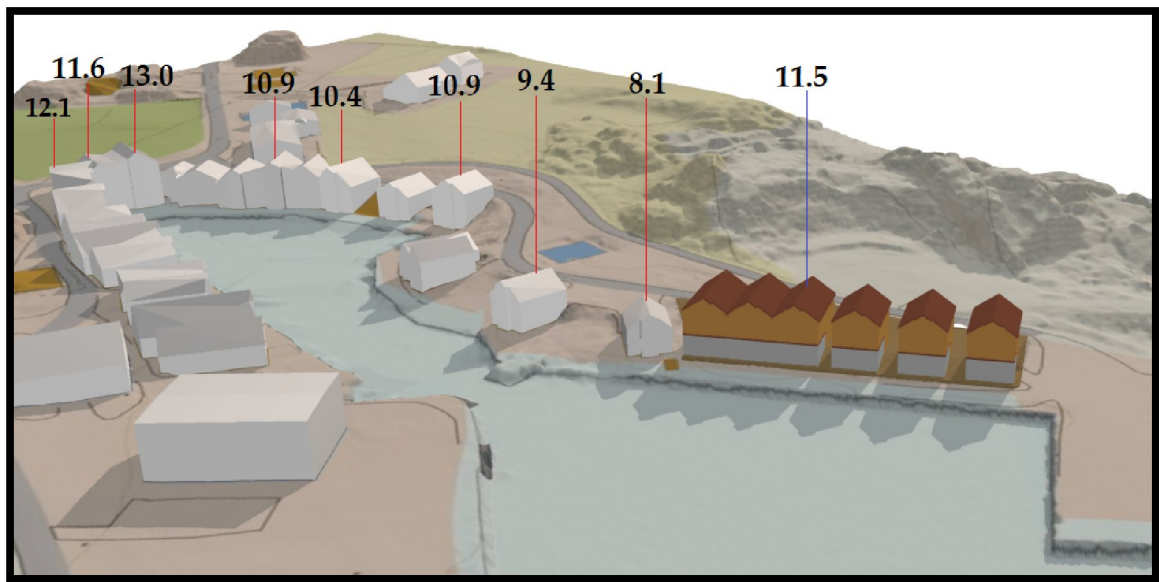
Det er ønsket at helhetsinntrykk klart viser til eldre sjøhusbebyggelse som utrykk og direkte inspirasjon, samtidig som fritidsboligene blir tilrettelagt til å følge moderne byggekrav og byggetekniske forskrifter.

Ved utforming av fritidsboliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet som harmonerer med sjøhusene lengre inne i havnebassenget, med hvit tre kledning og røde takstein.

All ny bebyggelse skal ligge med kortsiden mot kystlinjen, slik eksisterende bebyggelse er ført opp. Selv om vi ønsker at materialbruk, form og takstruktur føres videre fra den eksisterende arkitekturen ønsker vi at det klart skal skilles mellom ny og eldre arkitektur.

I arealformålet tilrettelegges det for fritidsboliger hvor takform skal være saltak, men total byggehøyde skal ikke overstige kote +11,5.

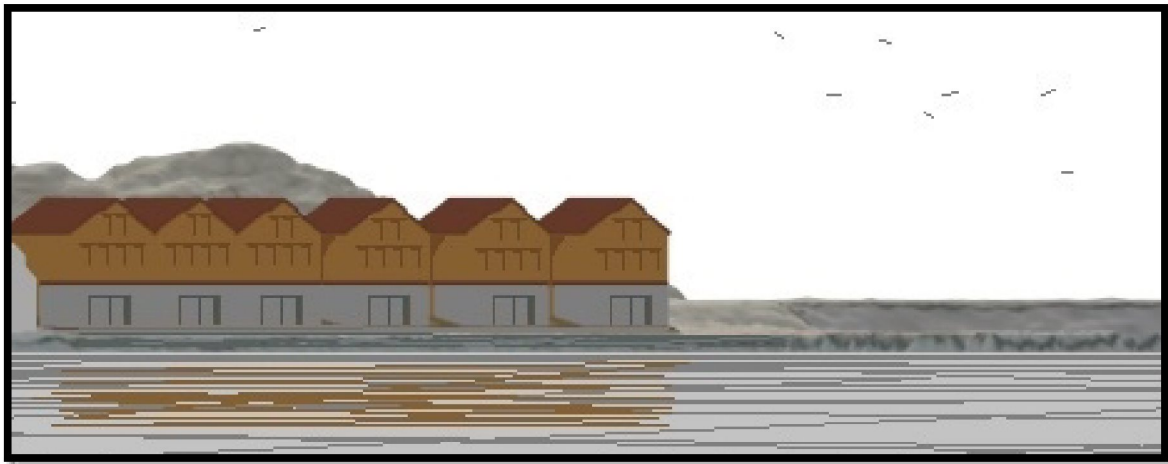
Det tillattes å føre opp tilhørende carport/garasje innlemmet i bygningskroppen.



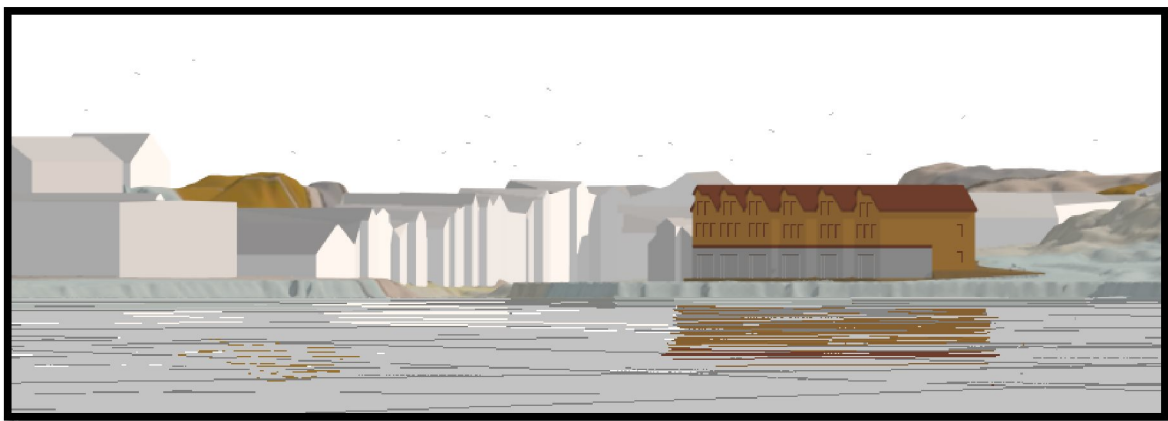
Figur 24 - Oversikt bilde med kote høyder.



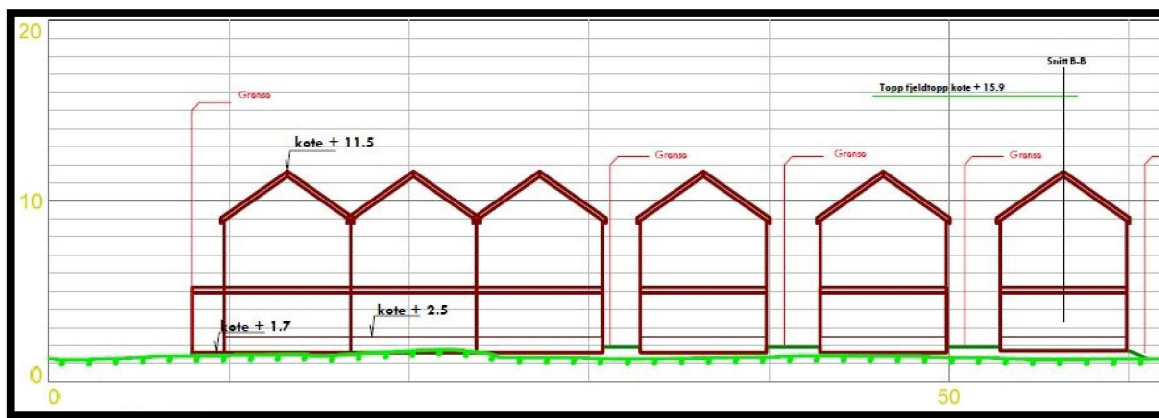
Figur 25 – eldre sjøhusbebyggelse innerst i havnebassenget.



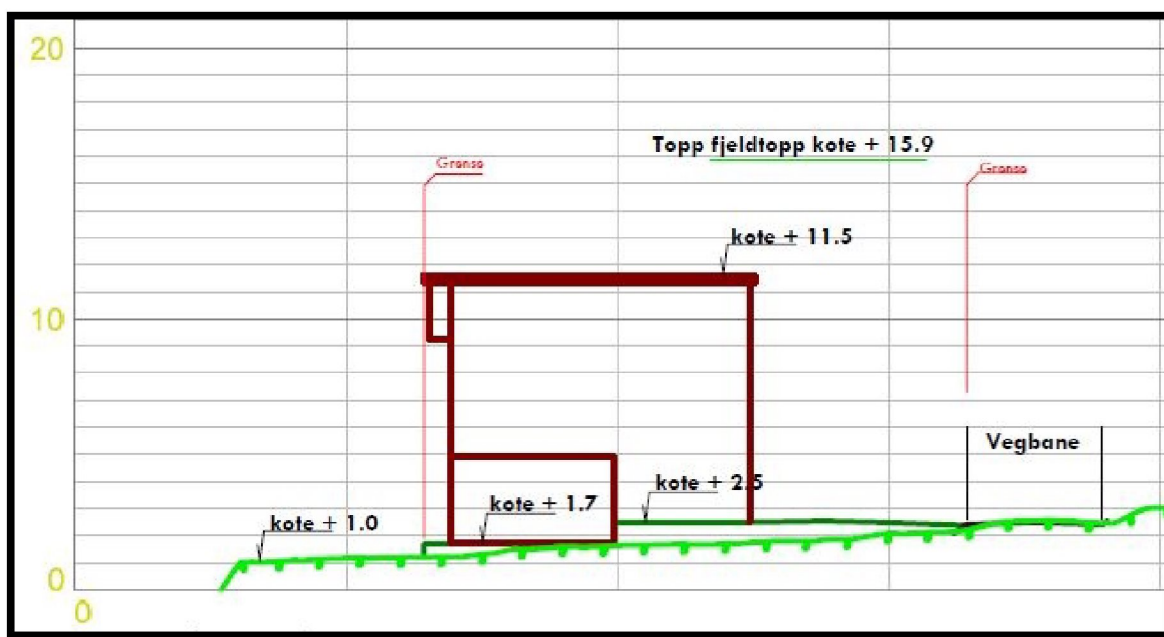
Figur 26 – Viser fasade mot Nord



Figur 27 – Viser fasade mot vest



Figur 28 – Snitt A for referanse se fig 23



Figur 29 – Snitt B for referanse se fig 23

### Uteareal/Lek

Felles nærlekeplass er plassert i eget arealformål (f\_AUTE1) se KAP 5.3.3.

### 5.3.2.2 Naust

#### Arealutnyttelse/tetthet

Vi avviker fra kommuneplanens bestemmelser §8.4 i sammenheng med areal og mønehøyde begrensing. I området tillates oppført naust med tilhørende anlegg.

- Naust er bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.
- Størrelsen på naust skal ikke overstige 60 m<sup>2</sup> og mønehøyden skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Naust skal ha saltak med en takvinkel på minimum 15 grader. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadelementer.

### 5.3.3 Annet uteoppholdsareal (f\_AUTE1)

Arealformålet f\_AUTE1 skal ha 150 m<sup>2</sup> nærlekeklass hvor resterende 300 m<sup>2</sup> skal fungere som fellesuteoppholds arealer for fritidsboligene i FB/N1.

Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal gjelder her, hvor kravet er 50 m<sup>2</sup> per boenhet, hvorav 30 m<sup>2</sup> felles uteopphold og 20 m<sup>2</sup> er nærlekeklass (minimum 150 m<sup>2</sup> nærlekeklass), krav til kvalitet skal være iht. kommunal norm.

Arealformålet f\_AUTE1 er felles for rettighetshavere innenfor området FB/N1. Lekeklass skal opparbeides som vist i planen i henholdt til kommunal norm. Situasjonsplan for lekeklassene skal godkjennes av kommunen.

### 5.3.4 Solforhold

Det er vedlagt soldiagram, som viser at det er gode solforhold for alle de planlagte bygningene.



Figur 30 – Soldiagram 21 sep. kl. 09



Figur 31 – Soldiagram 21 sep. kl. 12



Figur 32 – Soldiagram 21 sep. kl. 15



Figur 33 – Soldiagram 21 sep. kl. 18

### 5.3.7 Støy

Det er lite som kan betegnes som støy innenfor planområdet, vi tilrettelegger til offentlig parkerings areal innenfor o\_P2, og dette kan stå for en mindre økning i veitrafikken i løpet av sommer sesongen, men langt ifra 1500 ÅDT som er grensen hvor man blir nødt til å utarbeide støyrapport.

## 5.4 Samferdselsanlegg

### 5.4.1 Veg (o\_KV1-2 og f\_KV3)

#### Hoved adkomst (o\_Kv1)

Arealformålet o\_KV1 skal nyttes som hoved adkomstvei til Sandve molo og søre del av havnen i sin helhet.

#### Snuhammer mot vest

Med o\_KV2 tilrettelegge for snuhammer sør for tilkomstvei Moloveien, denne snuhammeren skal i tillegg fungere som avkjørsel både for tilkomst til moloen og som tilkomst til offentlig parkeringsområde.

#### Gamle Molovegen

F\_KV3 består av gamle Molovegen og er regulert inn i planen som en del av videreføringen av eksisterende veinett rundt sjøhusene mot nord som er sikret som verneverdige bygninger.

Det er tilknyttet flere tinglyste rettigheter til denne veien, og generelt er det ønsket at man har direkte veitilkomst for av/pålessing, derfor er den beholdt.

For mer om vei viser vi til vedlagt Vei og VA notat.

### 5.4.2 Annen Veggrunn Grønt AVT1-4

Arealene reguleres til Annen veggrunn teknisk skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Feltene omfatter fyllinger og skjæringer rundt veganleggene. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndighetene.

### 5.4.3 Annen Veggrunn Grønt AVG1

I arealet regulert til Annen veggrunn grønt skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum, dette felte omfatter skjæringer, støttevegger og fyllinger rundt veganleggene.

AVG1 skal være åpent for allmenn ferdsel og nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

### 5.4.4 Annen Veggrunn Grønt AVG1

Arealformålet skal opparbeides som kai. Overkant kai skal ikke ligge lavere enn kote 1,0. Dekke på kai skal være likt utenforliggende arealformål, felt T1.

Kai skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

### 5.4.5 Renovasjon f\_R1

Det er lagt opp til at arealformålet FB/N1-2 skal ha felles renovasjonsområder regulert inn i planen med eget arealformål (f\_R1). Sjøpelpunkt skal være skjermet/innbygget og med nøkkelfri løsning. Byggegrense for formålet f\_R1 ligger i formåls grensen.

### 5.4.6 Parkering (P1 og o\_P2)

Arealformålet P1 skal fungere som parkeringsareal for tilgrensende bebyggelse mot nord. Det skal tilrettelegges for HC-parkering og sykkelparkering innenfor arealformålet.

Arealformålet o\_P2 skal fungere som offentlig parkeringsareal for besøkende til moloen i Sandvehamn og omkringliggende friluftsområder. Det skal tilrettelegges for biloppstillingsplasser, offentlig HC-parkering og sykkelparkeringer innenfor arealformålet iht. kommunens veinorm.



## 5.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 5.5.1 Turveg (felt; T1)

Arealformålet skal opparbeides som kai. Overkant kai skal ikke ligge lavere enn kote 1,0. Innenfor feltet skal det opparbeides minst 1 stige fra sjø opp på kai. Dekke på kai kan være trebord, betong eller naturstein.

Turvegen skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

#### Gang-/sykkelvei, fortau

Det finnes ikke Gang-/sykkelvei og fortau innenfor planområdet.

#### Opparbeidelse krav

Det ligger rekkefølgekrav for f\_R1, og f\_AUTE1 for opparbeidning før arealformålene ved FB/N1 kan tas i bruk.

## 5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

### 5.6.1 Småbåthavn (felt; SBH1)

Området skal nyttes til småbåthavn. Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig. Det kan etableres brygger innenfor området. Før det tillates etablert brygger skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Båtplasser skal ikke hindre ferdsel i sjø.

Flytebrygger inkludert forankring skal holdes innenfor formålsgrensen.

Det skal anlegges 0,2 parkeringsplass per båtplass innenfor o\_P2.

Det er ikke tillat med vedlikehold av båter i småbåthavnen, med mindre dette forgår på område som er tilrettelagt for dette formålet. Det tilrettelagte området skal bestå av fastdekke og oppsamlingsanordning for spylevann.

## 5.7 Teknisk infrastruktur:

#### Vann og avløp

For vann og avløp viser vi til VA notatet.

#### Sikkerhet ved brann

For vann og avløp viser vi til VA notatet.

#### Trafikk sikkerhet

For forhold knyttet til Trafikk sikkerhet viser vi til VA notatet.

#### Elektriske anlegg

Man må kontakte Haugaland Kraft i sammenheng med byggesak for ytterligere detaljer på hvordan strømmettet vil bli etablert, ved varsling har Haugaland Kraft ikke kommet med merknader.

## 5.8 Sikringssone

### 5.8.1 Frisiktlinje

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veianlegget ellers. I frisiktsonene skal det være friskt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegplan. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

### 5.8.2 Angitt Hensynsoner

Denne hensyns sonen skal videreføre hensynssonen som allerede befinner seg i tilgrensende reguleringsplan PLAN ID 111. i bestemmelser viser vi til "E Verneverdige bygninger" §23;

*"Formålet med plan og reguleringsbestemmelser er å bevare den kulturhistoriske og antikvariske verdifulle bebyggelse og dette områdets særpregede miljø med sin direkte tilknytning til sjøen. Dette ved side av å verne om og berike eksisterende bruksmiljø. Bebyggelsen skal nyttes til rom for lager, mindre håndverksmessige erverv som er, eller har vært, vanlig i området. Ny bebyggelse eller påbygg*

*vil bare bli tillatt under den forutsetning at bygningen ikke bryter med den øvrige bebyggelsens særpreg. Dette gjelder også ved fornyelse etter eventuell brann og andre skader"*

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

### Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø ligger i formåls grensen til arealformålet (FB/N1).

## **5.10 Universell utforming**

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av bygninger og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

## **5.11 Sosial infrastruktur**

Planen har liten konsekvens for eksisterende sosial infrastruktur Skole-, helse, barnehager og kulturtilbud.

## **5.12 Grønnstruktur**

Det ligger ingen grønnstrukturer innenfor planområdet, men utenfor planens avgrensning mot sør ligger det offentlig tilgjengelig regionale grønnstruktur i planområdets nærhet. Beste måte for å komme til denne er en sti sør for arealformålet P1. Sandvesanden som ligger 400 m mot sør, er del av den regionale grøntstrukturen og en populær badestrand.

## **5.13 Barn og unges interesser**

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge. Lek internt i område er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafikksikker for alle brukergrupper.

## **5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

ROS for planområdet kommer frem av eget skriv.

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.3 skal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utarbeides ved all planlegging. Målet med analysen er å gi en overordnet og representativ framstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det avdekkes forhold med kritisk risiko eller sårbarhet. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreducerende tiltak.

## **5.15 Miljøkonsekvenser**

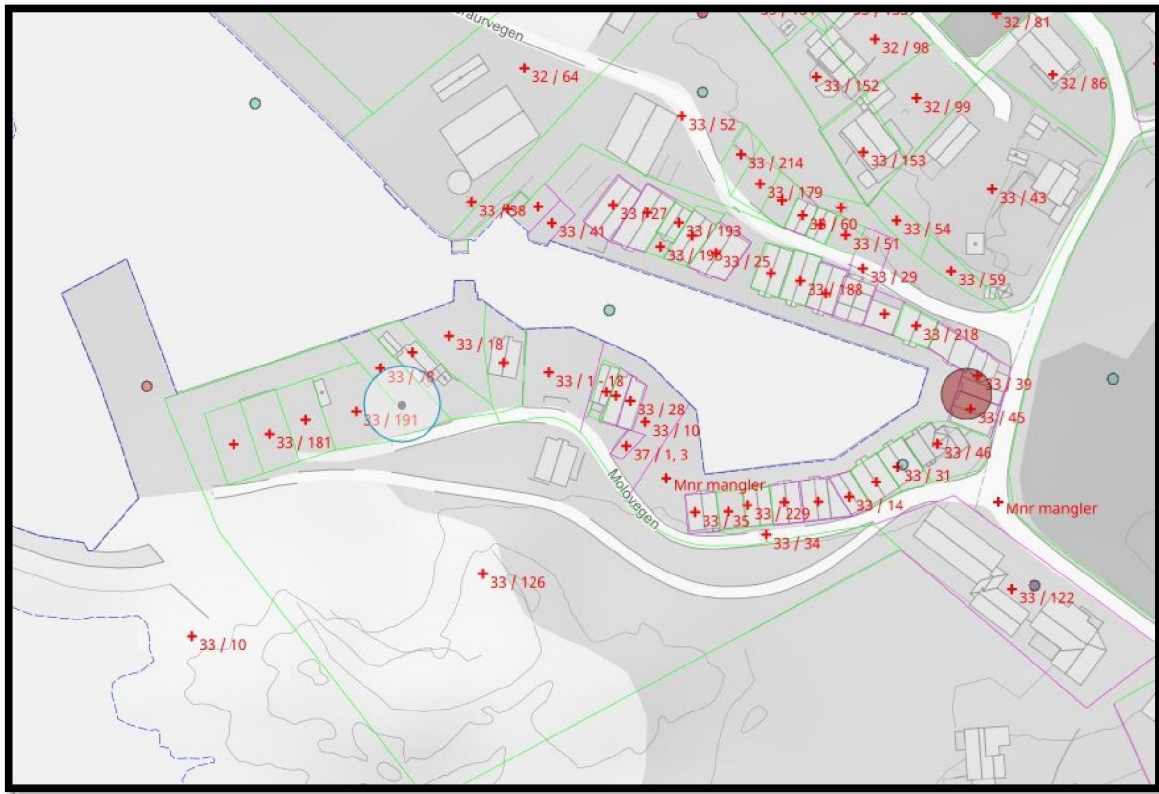
Ved begge parkeringsformålene er det tatt høyde for å etablere sykkel oppstillings plass.

## **5.16 Naturmangfold (ref. Naturmangfoldlovens §§ 8-12)**

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfold. Risikoen for skade vil være avgjørende for om det vil være nødvendig med videre undersøkelser eller tiltak.

Planområdet består i all hovedsak av arealtypen bebygd i AR5 registreringen, mens Artsdatabasen viser ingen røde arter, men det gjort funn av svartelistede vegetasjon innenfor planområdet, I den forbindelse har vi i ROS foreslått tiltak for å redusere risikoen for spredning.

Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det er observert viktige svartlistede naturtyper innenfor planområdet, I tillegg ble det i 2003 observert alkefuglen Lomvien tilgrensende planområdet mot øst.



Figur 16 – Skjerm bilde fra artskart.artsdatabanken.no

Ut over denne vurderingen gjøres det vurdering i ROS. Da naturmangfold ellers i liten grad berøres av planforslaget så legges det til grunn at ytterligere vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 9-12 ikke vil bli nødvendig.

I kravet i Naturmangfoldsloven § 8 står det at vurdering av naturmangfold skal baseres på grunnlag av eksisterende og tilgjengelig kunnskap, og dette antas dermed å være oppfylt.

	Kategori	id	Dato	Navn
<p>Svært høy risiko    Høy risiko    Potensielt høy risiko    Lav risiko    Ingen kjent risiko    Ikke risikovurdert</p>	SE	30114419	19.08.2022	Rosa rugosa rynkerose
<p>Svartlistede</p> <p>Regionalt utdødd    Kritisk truet    Sterkt truet    Sårbar    Nær truet    Data-mangel    Livskraftig    Ikke egnet    Ikke vurdert</p>	CR	645779	02.03.2003	Lomvi <i>Uria aalge</i>
<p>Rødlistede</p>				

Tabell 02. – Svartlistede og rødliste, naturmangfold.

### Innenfor planområdet

Rynkerose vurderes å medføre svært høy risiko i norsk natur; den har et stort invasjonspotensial og dessuten en rekke negative økologiske effekter knyttet til fortregning og strukturendring av naturtyper, spesielt langs kysten, og kanskje også genetisk forurensning av hjemlige arter. Rynkerose står på listen over de 100 mest invasive artene (alle organismer) i Europa (databasen DAISIE).

(artsdatabanken.no/Fab2018/N/154)



Figur 17 - Foto av observasjonen, Rynkerose har rosa kronblader, funn/foto Jessica Candau.

### Utenfor planområdet

Lomvi (*Uria aalge*) hekker i Norge spredt og for det meste fåtallig i kolonier (fuglefjell) langs norskekysten fra Rogaland til Varangerfjorden i Finnmark. Arten vurderes til rødlistekategori kritisk truet CR, på bakgrunn av overvåkingsdata og basert på kriteriet A2 (> 80 % nedgang de siste tre generasjoner).

Siden planområdet ligger nært en kartleggings sone, fikk vi bekreftet av Stats forvalteren i Rogaland at det ikke kom til å være konflikt med eventuelt fredete arter som ble kartlagt her, se vedlagt merknadsvurdering.

### konklusjon

Det antas med dette at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke kravet til kunnskapsgrunnlag og at den samlet belastning for arter i distriktet med dette ikke vil bli skadelidende.

Vi anbefaler følgende rekkefølge bestemmelse for arealformålet FB/N1;

Planten rynkerose (*Rosa rugosa*) skal fjernes fra hele byggeområdet innenfor FB/N1 før Byggestart. Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av planten innenfor hele byggeområdet. Kartlegging må være utformet av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid, til den dato byggesøknad er innsendt, byggesøknad skal beskrive hvordan man forsvarlig skal fjerne planten iht. "*Handlingsplan mot rynkerose*" - DN-rapport 1-2013 utarbeidet av Direktoratet for naturforvaltning.

Naturmangfold skal i tillegg ivaretas vha. deponeringsplan. Hele planområdet skal kontrolleres iht. Forskrift om fremmede organismer §9 og §24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Deponeringsplan skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsetting av gjennomføring av planen.

I planbestemmelse § 6 er det som alltid lagt inn krav om at Karmøy kommune straks varsles og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen dersom man under planens gjennomføring støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven.

### **5.17 Kulturminner**

Planen hensyntar fredet bebyggelse mot øst med bevarings sone som viderefører intensjonen i tilgrensende plan (PLANID 111) hvor det befinner seg verneverdige bygninger, dette er i sammenheng med justering av arealformål for kjørevei se KAP 5.4.1.

Det er for øvrig ikke andre kjent automatisk freda kulturminner i området. Dersom man støter på gjenstand funn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jfr. Lov om kulturminner §8, 2. ledd).

### 5.18 Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven §3-1, pkt. e og f. Planområdet hovedsamlingsplass/lekeplass ligger i området f\_AUTE1 som er sentralt plassert i planområdet med utsyn fra stor del av fritidsboligene. Den skal tilrettelegges som en sosial møteplass med sitteplasser og utstyr tilpasset forskjellige alders- og funksjonsgrupper. Den skal være tilstrekkelig belyst. Lokaliseringen, innredningen og lyssettingen av fellesarealene antas å virke kriminalitetsforebyggende.

### 5.19 Folkehelse

Folkehelsen følger av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid

*"Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.*

*Kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.*

*Kommunen skal medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt av andre myndigheter og virksomheter. Medvirkning skal skje blant annet gjennom råd, uttalelser, samarbeid og deltagelse i planlegging. Kommunen skal legge til rette for samarbeid med frivillig sektor."*

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

- Nærhet til flere typer friluftsområder, kyststi, Sandstrender og skjermet havnebasseng.
- Restriktiv tilrettelegging av parkering.
- Planområdet består av åpne fellesarealer/privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i planområdet og bli inkludert. Dette utjevner sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.

En faktor som kan ha negativ innvirkning på befolkningens helse er vurdert å være avstand til dagligvarebutikker og offentlig renovasjons anlegg.

## Kapittel 6: Vedlegg

---

- PLANID1033\_ARTSDATABANKEN\_29062021
- PLANID1033\_HAVNIVÅ NOTAT
- PLANID1033\_MD-MARINGRENSE
- PLANID1033\_SITUASJONSPLAN-mulighetsvurdering\_13102022
- PLANID1033\_SNITTA-A og B-B\_21102021
- PLANID1033\_SOLDIAGRAM\_26102021
- PLANID1033\_ILLUSTRASJON-SKISSER og bilder\_26-10-2022