

Plan 545 Reguleringsplan Røyksund Bru.

Endring fra fritidsbebyggelse til bolig

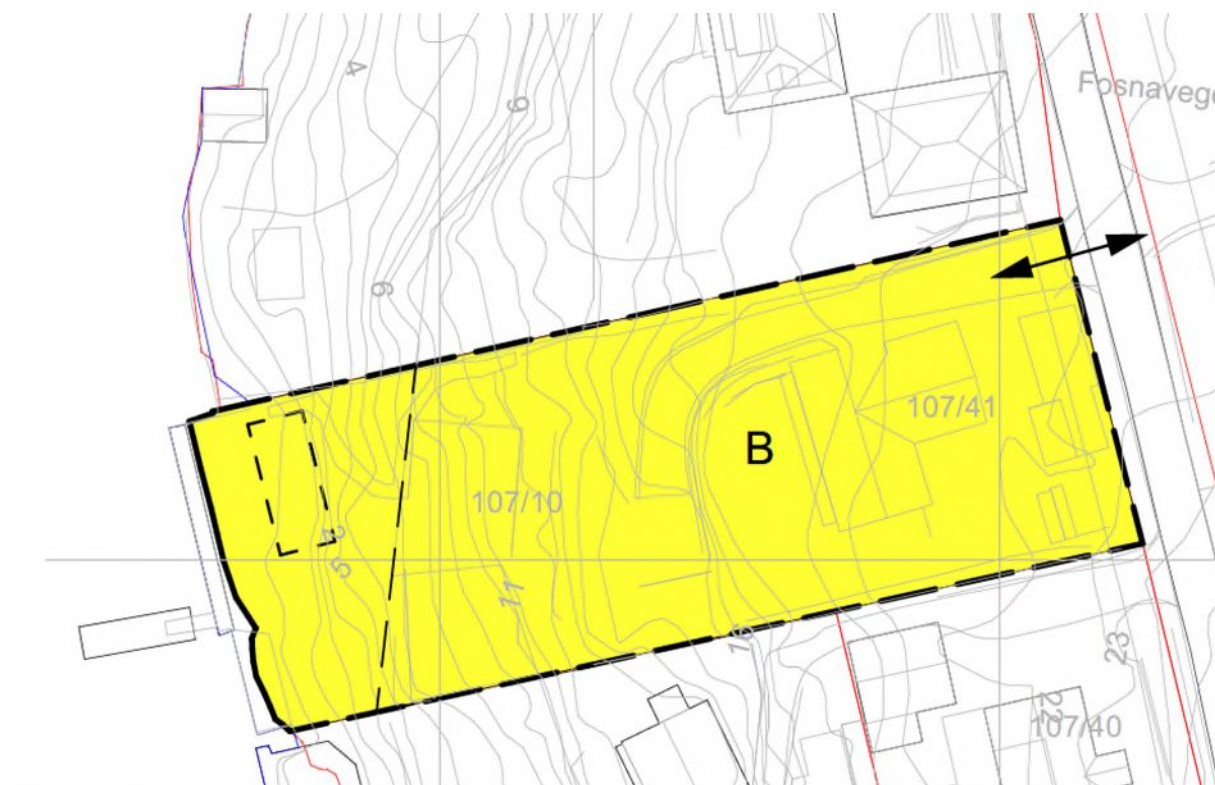
Gnr. 107 bnr. 10, 41 i Karmøy kommune.

PLANBESKRIVELSE

HØRINGSUTKAST

28.10.2022

MERKNADSRIST: 30.11.2022



EIENDOM: Gnr. 107 bnr. 10 og 41 Karmøy kommune
Fosnavegen

BESTILLER: Kirsten Vangdal Skogland og Eirik Skogland
Postboks 372, 5501 Haugesund

UTARBEIDET AV: Kvala Arkitekter v. Hein Tangen

Vedlegg:

- Plankart
- Planbestemmelser

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Kvala Arkitekter v/Hein Tangen	Høringsutkast 28.10.2022
2		
3		

Sammendrag

Kvala Arkitekter fremmer på vegne av Kirsten og Eirik Skogland forslag til endring av del av plan 545 Røysund Bru.

Planområdet er til sammen 2,4 daa stort. Hensikten med planarbeidet er å endre tomt 107/10 til boligformål og samtidig justere byggegrensen mot sjøen. I tillegg ønskes det å tilrettelegge for sjøboder. Bruksnummer 41 inngår i arealavgrensningen for å sikre adkomst til Fosnavegen i reguleringsplanen.

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Bakgrunn

Grunneier ønsker å få endret rammene for bebyggelse på tomten, i tråd med gjeldende kommuneplan (bolig).

1.2 Eierforhold

Søker eier selv gnr. 107 bnr. 10. Planforslaget berører i tillegg gnr. 107 bnr. 41, som er privat eiendom. Adkomsten til 107/10 har i dag sin adkomst til Fosnavegen over 107/41.

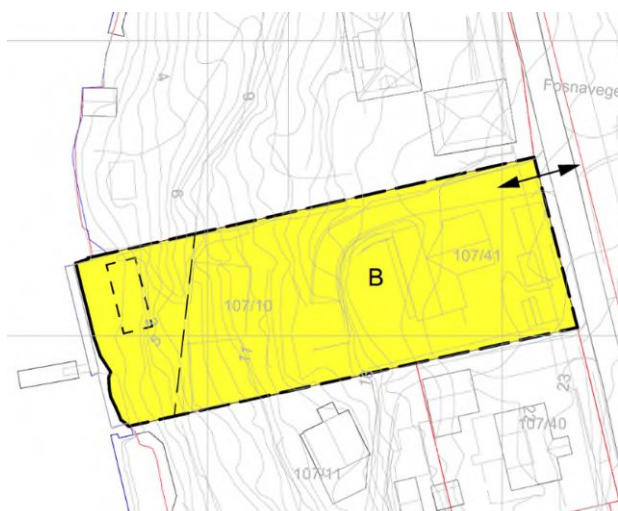
2. Planprosessen

Det ble holdt oppstartsmøte mellom søker og Karmøy kommune den 30.06.2022.

Representanter fra søker, konsulent og Karmøy kommune var til stede i møtet.

Planarbeidet varsles med brev til berørte naboer datert **28.10.2022**, og kunngjøres på Karmøy kommune sine nettsider. Frist for innspill er satt til **30.11.2022**.

Karmøy kommune ved planavdelingen har konkludert med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Dette gjelder endringer i reguleringsplan som i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dersom det ikke foreligger vesentlige merknader til endringsforslaget ved fristens utløp, kan endringen vedtas slik den foreligger ved varsling.



Plankartet slik det framgår i varsel om planarbeid, datert **28.10.2022**.

3. Planstatus

3.1 Gjeldende kommuneplan

I arealdelen til gjeldende kommuneplan er området vist til boligformål, eksisterende.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

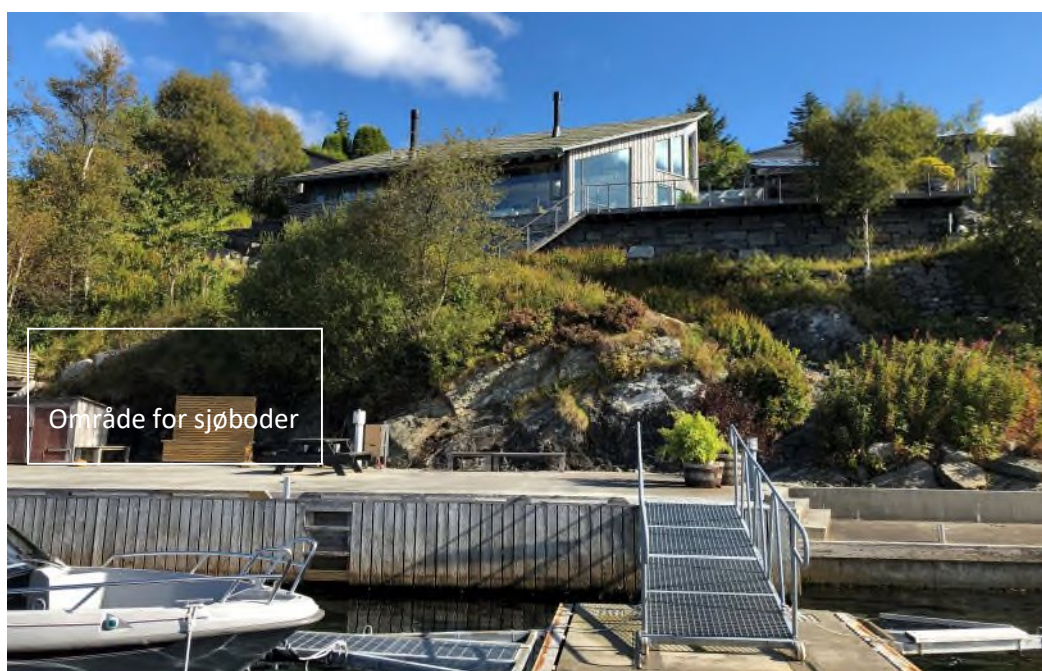
Området inngår i Plan 545, reguleringsplan for Røyksund Bru. I gjeldende plan er området vist til fritidsbebyggelse og boligformål.

4. Dagens situasjon



Området er vestvendt og ligger ned til sjøen nær Røyksundkanalen. Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse i form av private eneboliger langs Fosnavegen og fritidsbebyggelse langs sjøen. Området er svært bratt, og strandsonen er i utgangspunktet utilgjengelig for allmennheten. I tillegg er det godkjent mange private bryggeanlegg.

Den foreslåtte endringen av byggegrensen vil følge muren til den etablerte terrassen, som kommer frem av bildet under. Dette er den naturlige avgrensningen mellom opparbeidet uteplass og ikke opparbeidet del av tomta. Det vurderes derfor som rimelig at byggegrensen legges her.



5. Planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planendringen omfatter et areal på til sammen 2,4 daa, og er regulert til boligformål og vegareal.

Arealformål	Ny plan (daa)	Tidligere plan (daa)
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)		
Boliger	2,4	1,1
Fritidsbebyggelse	0	1,3
Totalt	2,4	2,4

5.2 Endringen

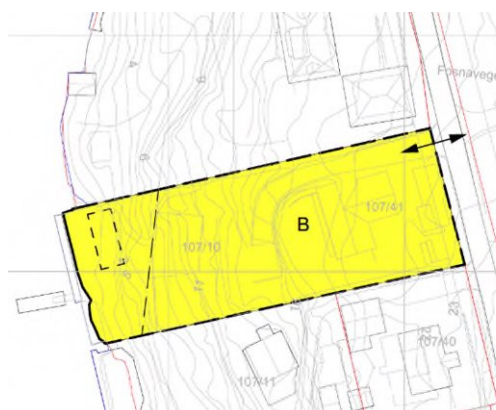
Fosnavegen 41, gnr. 107 bnr. 10, endres til boligformål og får avsatt areal for inntil 2 sjøboder med totalt areal på 20 m². Området der sjøbodene tillates plassert kommer frem av plankartet.

5.3 Tilkomst

Eiendommen har i dag sin adkomst over Fosnavegen 37, gnr. 107 bnr. 41. Dette skal ikke endres. Adkomsten tinglyses som en rettighet til Fosnavegen 41, og det settes adkomstpil i plankartet

Ved henting av avfall stopper søppelbilen i dag ved vegkanten i Fosnavegen. Dunkene settes ut ved vegen på hentedagen. Ordningen vil bli videreført som i dag.

Haugaland brann og redning stiller krav om asfaltbredde på minst 3,5 m for tilkomst ved slokking. Dagens adkomstveg har slik bredde.



5.4 Natur- og kulturverdier

Planområdet er sjekket ut i tilgjengelige kartbaser. Området inngår i Naturtyper i Norge (småkupert kystslettelandskap) og Tuastadvatnet – Røyksund (Viktige landskap i Rogaland). Endringen i arealformål vil ikke påvirke hensynet til landskapet, da den aktuelle eiendommen og området rundt allerede er bebygd og kunnskapsgrunlaget anses å være tilstrekkelig.

Det er tatt inn en egen bestemmelse for utforming av sjøboder der de begrenses i størrelse, byggehøyde. Samtidig settes det som krav at de skal harmonere med øvrig bebyggelse på eiendommen, både i form og materialbruk. Bebyggelsen på eiendommen består i dag i hovedsak av stein, glass og ubehandlet tre. I tillegg er det noen elementer av bordforskalt betong. Disse elementene forutsettes videreført på sjøbodene.

Det er også vesentlig at bodenes høydeplassering tar utgangspunkt i dagens kai og at det ikke støpes en høy sokkel.

5.5 Folkehelse, universell utforming og barn og unges interesser

Gnr. 107/10 er i dag en privat fritidseiendom. Arealene er ikke i bruk av allmennheten til lek- og uteopphold. Det er heller ingen stier eller gjennom området.

Planen innebærer ikke endringer som har betydning for den generelle helsen i befolkningen og har ikke negative virkninger for barn og unges bruk av området.

Det er to regulerte friområder i en avstand på omtrent 80 meter, ved Fosnavegen. I tillegg er området i nærheten friområdet på Lindøy.

6. ROS-analyse

Sjekkliste for risiko og sårbarhet er gjennomgått og det er ikke funnet forhold som tilsier at det er knyttet vesentlig fare eller risiko til utbygging av området slik det framgår av planen. Foreliggende risiko- og sårbarhet i området vil ikke påvirkes vesentlig av endringene.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for vurderingene:

- Kun risiko- og sårbarhetsvurdering knyttet til fysiske forhold i det aktuelle planområdet er vurdert.
- Det forutsettes at framtidige byggearbeider følger relevante lover og forskrifter.

7. Avslutning og konklusjon

Endringen er en justering av arealplanen for en begrenset del av Hansadalen på Sevland. Planarbeidet vil ikke gi vesentlige virkninger utenfor planområdet. Planforslaget er utarbeidet i samsvar med gjeldende regelverk. Vi legger til grunn at forslaget er tilstrekkelig utredet og at framtidig utbygging kan tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser på en god måte.

Vedlegg

Risiko og sårbarhetsvurdering

Sjekkliste for uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Nei				Arealet er under marin grense, men sjøbodene forutsettes plassert på allerede bebygde areal eller bart fjell.
2. Snø-/is-/ sørperas	Nei				
3. Ras i tunnel	Nei				
4. Flom	Ja				Høydeplassering på sjøbod forutsettes plassert lavere enn kote 2,5. Bebyggelsen må derfor tidvis tåle å stå under vann.
5. Flom ras: erosjon	Nei				
6. Radongass	Nei				
7. Vind	Nei				
8 Nedbør	Nei				
9. Overvann	Nei				
10. Isgang	Nei				
11. Farlige terrenformasjoner	Nei				
12. Annen naturrisiko	Nei				
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora	Nei				
14. Sårbar fauna	Nei				
15. Naturvernområder	Nei				
16. Vassdragsområder	Nei				
17. Drikkevann	Nei				
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei				

19. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei				
20. Kulturlandskap	Ja				Naturtyper i Norge og Viktige landskap Rogaland (se punkt 5.4 over)
21. Viktige landbruksområder	Nei				
22. Område for idrett/lek	Nei				
23. Parker og friluftsområder	Nei				
24. Andre sårbare områder	Nei				
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei				
26. Havn kaianlegg, farleder	Nei				
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner	Nei				
28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar	Nei				
29. Energiforsyning	Nei				
30. Telekommunikasjon	Nei				
31. Vannforsyning	Nei				
32. Avløsanlegg	Nei				
33. Forsvarsområde	Nei				
34. Tilfluktsrom	Nei				
35. Annen infrastruktur	Nei				
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning	Nei				
37. Permanent forurensning	Nei				
38. Forurensning i grunn / sjø	Nei				
39. Støy, støv, lukt	Nei				
40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei				
41. Vibrasjoner	Nei				
42. Høyspentlinje	Nei				
43. Skog- /gressbrann	Nei				
44. Større branner i bebyggelse	Nei				
45. Dambrudd	Nei				

46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand	Nei				
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei				
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper	Nei				
49. Risikofylt industri m.m	Nei				
50. Avfallsbehandling	Nei				
51. Oljekatastrofe	Nei				
52. Ulykke med farlig gods	Nei				
53. Ulykke i av- påkjørsler	Ja				Endring av bruk fra fritidsbebyggelse til bolig, vil medføre en forventet økt bruk av avkjørselen. Samtidig er avkjørselen allerede etablert og økning i risiko for ulykke anses ikke å være vesentlig.
54. Ulykke med gående/syklende	Ja				
55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området	Nei				
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane	Nei				
57. Potensielle sabotasje-terror mål	Nei				
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/ gjennomføring	Nei				