

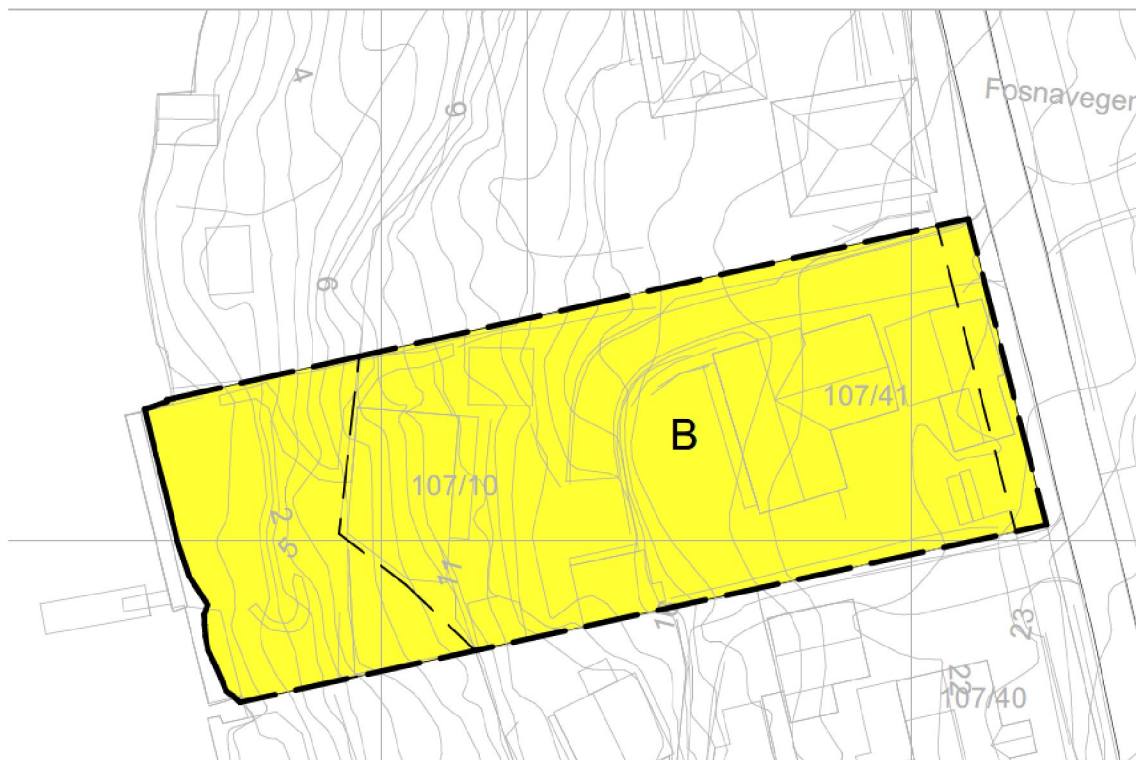
Plan 545-3 Reguleringsplan Røyksund Bru.

Endring fra fritidsbebyggelse til bolig

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

PLANBESKRIVELSE

20.01.2023



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 19.12.2022
2	Kvala Arkitekter v/Hein Tangen	Planforslag 20.01.2023
3	Karmøy kommune, GOGR	Til vedtak 09.02.2023

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.

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Bakgrunn

På bakgrunn av tilsyn fra kommunen ønsker grunneier å få endret rammene for bebyggelse på tomten, i tråd med gjeldende kommuneplan (bolig).

1.2 Eierforhold

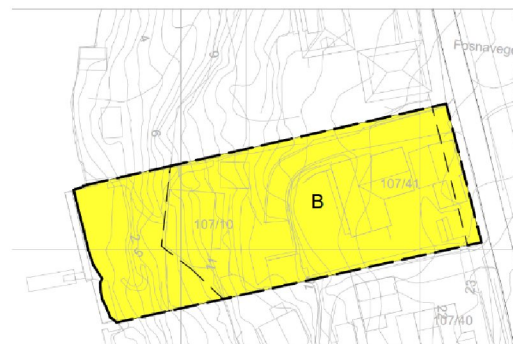
Søker eier selv gnr. 107 bnr. 10. Planforslaget berører i tillegg gnr. 107 bnr. 41, som er privat eiendom. Eiendom 107/10 har i dag sin adkomst til Fosnavegen over 107/41.

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 ble varslet med brev til berørte naboer datert 16.12.2022, og kunngjort på Karmøy kommune sine nettsider. Frist for innspill var satt til 15.01.2023.

Planarbeidet ble varslet 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 hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.



Plankartet slik det framgår i planforslaget, datert 20.01.2022.

Det er mottatt tre uttaler til forslaget. Uttalene er fra Rogaland fylkeskommune, Fiskeridirektoratet og Statsforvalteren i Rogaland. Ingen av disse har merknader til prosessen eller innholdet i forslaget.

3. Planstatus

3.1 Gjeldende kommuneplan

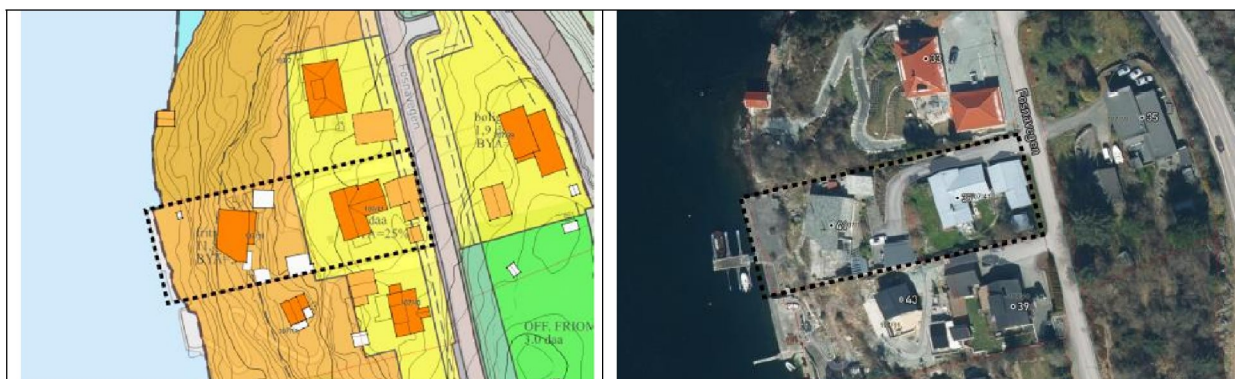
I arealdelen til gjeldende kommuneplan, vedtatt 16.06.2015, er området vist til boligformål, eksisterende.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

Området inngår i plan 545, reguleringsplan for Røysund Bru, vedtatt den 22.03.1994. I gjeldende plan er området vist til fritidsbebyggelse og boligformål.

4. Dagens situasjon

Planområdet ligger i et landlig nabolag med ca. 20 eksisterende boliger og fritidsboliger på Fosen, ca. 6 km fra nærmeste skole, barnehage og forretning på Vormedal. Området har gode forbindelser til Haugesund, Karmøy og Tysvær/Bokn via T-forbindelsen, men kollektivtilbudet er begrenset til skolebuss og en bestillingsavgang pr. dag.



Området er vestvendt og ligger ned til sjøen nær Røysundkanalen. 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.



5. Planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planendringen omfatter et areal på til sammen 2,4 daa, og er i dag regulert til boligformål og fritidsbebyggelse. Etter endring vil alt areal ha status som boligformål, i samsvar med arealformålet i gjeldende kommuneplan.

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

Krav til boligtetthet i ATP er 2 per dekar og i kommuneplanens pkt. 5.6 er denne satt til 1,2 pr dekar for nye utbyggingsområder. Tetthetskravet i ATP vurderes å være et generelt krav, mens kommuneplanens tetthetskrav vurderes å være mer differensiert og tilpasset situasjonen i kommunen. Området er i kommuneplanen avsatt til «eksisterende boligbebyggelse» og anses ikke som et «nytt» område som tilrettelegger for vesentlig mer beboelse. Tomtestørrelsene samsvarer også med øvrige boligtomter i umiddelbar nærhet.

Arealet som inngår i endringen utgjør 2,4 dekar og inkluderer etter endring to boliger. Kommuneplanens krav til tetthet vil derfor være ivaretatt etter endring.

I planendringen blir BYA på gnr. 107 bnr. 10 endret fra 5% til 25%. Dette gjør at hjemlet BRA øker med 514 m².

5.2 Endringen

Fosnavegen 41, gnr. 107 bnr. 10, endres til boligformål og får justert byggegrensen mot sjøen. Byggegrensen går i dag gjennom deler av den hovedbygget på eiendommen. Det foreslås derfor at denne justeres iht. tilbakemeldinger fra kommunen, slik at eksisterende bebyggelse ikke er i konflikt med byggeforbudet langs sjøen.

For at byggegrensen skal oppfattes som naturlig foreslås det at den går parallelt langs hytteveggen, og fra hjørnet på hytten dreier den litt for å treffe eiendomsgrensen i sør. På denne måten kommer hytta på rett side av byggegrensen og retningen og plassering av byggegrensen er enkel å oppfatte også på stedet.

Ved endring av traséen på byggegrensen blir det vestligste punktet på byggegrensen redusert med 3 m² og den østlige delen får et nytt potensielt utbyggingsareal på 37 m², som illustrert på bildet til høyre. Hyttas plassering i dag avviker fra den gjeldende byggegrensen med omtrent 16 m².

Det er også etablert en trapp som en utvendig forbindelse fra hovedinngangen og ned til terrassen i sør og noen mindre takoverbygg som er beskrevet i tilsynsrapporten. Tiltakenes plassering er i bakkant av hytta, sett fra sjøen, og er knapt synlig fra andre steder enn for de som oppholder seg på eiendommen. Det er uklart i hvilken grad disse evt. bryter den eksisterende byggegrensen, fordi det er en betydelig forskyvning i flyfoto av eiendommen. Men for å sikre at disse



ikke kommer i konflikt med byggegrensen etter endring av plan, fremstår det som rimelig at byggegrensen får den foreslåtte traséen.

Vi kan ikke se at endringen tilrettelegger noe særlig mer for utbygging mot sjøen.

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. Endring av bruk fra fritidsbebyggelse til bolig, vil medføre en forventet økt bruk av avkjørselen. Samtidig er avkjørselen allerede etablert og den endrede bruken anses ikke å medføre en vesentlig økning i risiko for ulykker for gående, syklist eller bilister. Eiendommen har parkering og snuplass på egen eiendom.

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.

På bakgrunn av dette vurderes den etablerte parkeringen og adkomsten til eiendommen som tilstrekkelig.

5.4 Natur- og kulturverdier

Planområdet er sjekket 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. Kunnskapsgrunnlaget anses å være tilstrekkelig.

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 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.

Området ligger i tilknytning til store offentlige friområder på Lindøy. I tillegg er eiendommene relativt store og har gode uteoppholdsareal i private hager. Da området ble regulert, ble det avsatt offentlige friområder ved Fosnavegen i en avstand på 60 og 80 meter fra planområdet. I gjeldende bestemmelser er det sagt at friområdene tjener bevaring av landskap og vegetasjon og kan nyttes til sport og lek. Selv om arealene ikke er opparbeidet med lekeapparater, vurderes området å ha gode kvaliteter for lek og utendørs rekreasjon.

Ifølge teknisk forskrift foreligger det ikke krav om universell utforming for privat uteareal ved bygninger uten krav om heis. Men bygninger med boenhet skal ha adkomst med god tilgjengelighet dersom terrenget tillater det. Boligen på gnr. 107/41 har tilfredsstillende adkomstforhold i dag, mens det for boligen på gnr. 107/10, og mellom boligene og uteoppholdsarealene ved sjøen vil være vanskelig å få til.

Området ligger innenfor skolekretsen til Mykje på Vormedal. Det er buss for elever som bor på Røyksund/Fosen (mer enn 4 km fra skolen). Planendringen vil ikke ha vesentlige konsekvenser for skyssordningen til skolen.

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 reguleringsplanen for Røysund bru og en oppfølging av arealbruken i gjeldende kommuneplan. 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 planen er tilpasset den eksisterende bebyggelsen på tomten.

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 området er allerede utbygd og bebyggelsen er fundamentert på fjell.
2. Snø-/is-/ sørperas	Nei				
3. Ras i tunnel	Nei				
4. Flom	Nei				
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. Avløpsanlegg	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, endringer 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				Se punkt 5.3
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-terrormål	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				