

Planbeskrivelse

2114 VEAUVÅGEN BRYGGE- 3/134,452 M.FL

16.03.23



Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Kjersti M. Fagerheim Arkitekt, Master	Mindre endring av reguleringsplan.
2		
3		

Innholdsfortegnelse

Planbeskrivelse.....	1
2114 VEAVÅGEN BRYGGE- 3/134,452 M.FL	1
Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	3
1.1 Tidligere planarbeid og vedtak	3
1.2 Hensikten med planarbeidet	4
1.3 Tiltakshaver og fagkyndig	4
Kapittel 2: Planprosessen	4
2.1 Forenklet prosess	4
2.2 Beskrivelse av endringen	4
Kapittel 3: Planstatus:.....	6
3.1 Reguleringsformål	6
3.2 Kommuneplanens arealdel og forhold til temaplaner.	6
3.3 Fylkeskommunale planer - Regional plan for areal og transport på Haugalandet.	6
Kapittel 4: Dagens situasjon	7
4.1 Planområdets beliggenhet:	7
Kapittel 5: Planforslaget	8
5.1 Arealbruk og arealutnyttelse/tetthet (iht. FDP, KPL).....	8
5.2 Overordnet ide	10
5.3 Rekkefølgekrav	10
5.4 Folkehelseperspektivet.....	11
5.5 Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)	12
5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	12
5.7 Naturmangfold:	13
5.8 Strandsone	14
5.9 Bebyggelse.....	14
5.10 Estetikk (form, struktur, funksjon og uttrykk)	14
Kapittel 6: Konsekvensutredning.....	16
Kapittel 7: ROS - analyse.....	16
Kapittel 8: Vedlegg	16

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Tidligere planarbeid og vedtak

Eksisterende reguleringsplan ble vedtatt i kommunestyret 19.10.2020 med planidentitet RL2114-Veavågen brygge-3/134, 452 mfl. Gjennom vedtatt detaljregulering ble eiendommene regulert til bolig- og fritidsformål. I reguleringsplanen er deler av veg utbedret for bedre trafiksikkerhet. Totalt areal er ca. 3,6 daa.

På eiendommen befinner det seg to eldre sjøhus som er i svært dårlig befatning. Planområdet tar for seg eiendommene med gnr. 3 bnr. 134 og gnr. 3 bnr. 452 samt vegareal som skal utbedres. Utsnitt av reguleringsplanens omfang vises i illustrasjon 01 under.



Ill. 01- Opprinnelig, vedtatt plan.

Vedtatt plan la til rette for 5 boliger/boenheter av ulike størrelser tilrettelagt for mennesker i ulike livsfaser.

Endringen av plankartet berører kun formål i deler av bebyggelsen, byggegrense som er tilpasset nye bygningsvolumer samt at snuplass er flyttet noe mot sør på eiendommen. Endringen er vist i illustrasjon 02.



III. 02- Kartutsnitt som viser endringer i formål med byggegrenser.

1.2 Hensikten med planarbeidet

I ettertid av reguleringsprosessen har den generelle markedssituasjonen endret seg på bakgrunn av globale utfordringer og det er et behov for å tilbakeføre deler av planen til kombinert formål med bolig og kontor.

1.3 Tiltakshaver og fagkyndig

Endringen av reguleringsplanen utarbeides på vegne av Veavågen Brygge AS v. Erlend Nilsen, Postboks 47, 4295 Veavågen.

Fagkyndig for endring av reguleringsplanen er arkitekt, master, Kjersti M Fagerheim, Torvastadvegen 66, 4262 Avaldsnes.

Kapittel 2: Planprosessen

2.1 Forenklet prosess

De omtalte endringene i reguleringsplanene søkes gjennomført som en forenklet prosess. Det vurderes at de foreslåtte endringene er i tråd med føringene i pbl. §12-14 ledd 2-3.

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av reguleringsplan men for noen endringer er det i loven lagt opp til en enklere prosess. Dette gjelder endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringer som ikke går utover hoveddrammene i planen og som ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

2.2 Beskrivelse av endringen

På et overordnet nivå består endringene av følgende:

- Antall boenheter er redusert fra 5 boenheter til 4 boenheter totalt, et bygg inneholder 2 enheter, kontorlokaler på bakkeplan og bolig i 2. etg.
- Byggehøyder er endret for to bygg som ligger midt i planområdet, B/K1 og BK2. Høyder endres som følge av krav i arbeidslokaler og behov for å justere takvinkler slik at bebyggelsen visuelt kan tilpasses øvrig, mer variert bebyggelse i området.

Kommuneantikvar har gitt følgende kommentar:

«Dersom det skal tillates økt byggehøyde bør det legges inn bestemmelser som sikrer en variasjon i bygningskropper(høyder) slik innsendt skisse viser. Dette for å sikre en variasjon i uttrykket, for å videreføre det tradisjonelle bygningsmønsteret langs Veavågen. Alle bygg kan dermed ikke ha samme byggehøyde. Dersom dette sikres i bestemmelsene er kommuneantikvaren positiv til økt byggehøyde.»

Dette er sikret i planbestemmelsens §16 og §18.

De overordnede endringene medfører mindre endringer som viser i planbestemmelser, plankart samt påfølgende fasadeendringer.

- Bygningsvolumene er forskjøvet og byggegrense er tilpasset bebyggelsen. Dette gjelder i øst-vestlig retning for å skape variasjon i bygningsvolumene. I tillegg er det sørlige bygget gjort bredere.
- Mellomrommet mellom bygningsrekkene har økt til 5,4 meter bredde i det smaleste partiet fra 3,4 meter bredde i tidligere godkjent reguleringsplan. Dette vil gi en bedre siktlinje fra Vea Sjoarveg mot sjø, samt gi et åpnere og mindre kompakt uttrykk mot sjø. Det legges til rette for tilkomst til sjø og turveg sentralt i området. Bygningers plassering er vist i plankart.
- Antall parkeringsplasser er redusert med en parkeringsplass. Antall parkeringsplasser er i tråd med kommunens retningslinjer i forhold til parkering. Det legges opp til 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet samt 1 parkeringsplass pr. 50m² kontorareal.

Arealer som ligger utenfor eiendommene med gnr. 3 bnr. 134 og 452 er ikke berørt av endringene. Dette gjelder i tillegg alle arealer som ligger i sjø samt arealer på eiendommene som er regulert til turveg og innkjøring, samt areal for renovasjon og lekeplass. Kort oppsummert kan det sies at de arealene som endres ligger innenfor boligformål og nytt kombinert formål i foreslått endring av plan.

Det er gjort følgende endringer i planbestemmelsene:

- §12 Spesifisering av bredde knyttet til bygningsvolumenes avstand mot formålsgrænse sjø. For B/K er bredde redusert. Uteoppholdsareal her er gjort smalere og det stilles kvalitetskrav til balkong/terasse i tilknytning til bolig i 2. etg. da denne ikke har direkte utgang til uteoppholdsareal på bakkeplan.
- §16 Bestemmelsen er endret for å konkretisere og legge til rette for å bruke takvinkel og mønehøyde som et arkitektonisk virkemiddel i den videre prosjekteringen. Variasjon i høyde og takvinkel vil skape variasjon i bygningsvolumene noe som vil kunne bidra til å oppnå større tilpasning ved å bruke variasjon som i eksisterende bygningsmasser og topografi i området.
- §17 og §18 er endret som følge av endret formål. Fritidsbebyggelse er tatt ut av planen og kombinert formål, Bolig/kontor, er lagt inn. Dette gjelder §§ 17 og 18 samt parkering i §29. §17 omfatter kombinert formål bolig/kontor og angir oppstillingsplasser for sykkel.
- §17 Ny - angir takvinkel og mønehøyde B/K.
- §18 Ny- angir parkeringsplass tilknyttet kontor.

- §29 Bestemmelse som gjelder biloppstillingsplass for fritidsbolig er tatt ut. Bestemmelse biloppstillingsplass kontor er lagt inn. Ny setning som følgende: Lasteareal for vare- eller lastebil skal dokumenteres ved byggesøknad.

Øvrige dokumenter

Det er ikke behov for å justere ROS analyse, rapport om stormflo og bølgepåslag. Tema som vurderes påvirkes ikke av planendring da forutsetningene som ligger til grunn er tatt med videre i reguleringsplanen.

Snitt, solstudier, utomhusplan og oppriss bebyggelse er oppdatert i henhold til foreslått endring.

Kapittel 3: Planstatus:

3.1 Reguleringsformål

Detaljregulering for RL2114- Veavågen brygge-3/134, 452 mfl. ble vedtatt i kommunestyret 19.10.2020 med planidentitet RL2114- Veavågen brygge-3/134, 452 mfl. Området er i dag regulert til bolig og fritidsbolig

Tilgrensende plan, som området tidligere var en del av, er 2013 Vedavågen - område langs sjøen fra Solhållå til Sævikevik der området er regulert til industri/kontor/bolig/fritidsbolig.

3.2 Kommuneplanens arealdel og forhold til temaplaner.

Reguleringsformålet er i tråd med kommuneplanen der arealet er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Formålet tillater funksjoner som naust, bolig, fritidsbygg eller kontor i kombinasjon med eller i bygninger med bare et bruksområde.

De ulike kommunedelplanene er vurdert i forhold til foreslått endring tematisk. Endringen medfører ikke samfunnsmessige eller arealmessige konsekvenser som reduserer planenes aktualitet sett i forhold til vedtatt plan. De viktigste planene som er vurdert opp mot foreslått endring er:

- Kommunedelplan for kulturminner
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet
- Kommunedelplan for klima og energi
- Kommunedelplaner for Kopervik, Åkra og Skudeneshavn
- Trafikksikkerhetsplan 2017 – 2020

3.3 Fylkeskommunale planer - Regional plan for areal og transport på Haugalandet.

I den regionale planen for areal og transport gjennomgås viktige tema knyttet til planer. For Veavågen brygge vil endringen i hovedsak være knyttet til tettstedsutvikling og boligtetthet.

I ATP er det stilt krav til boligtetthet som gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/transformasjon på allerede bebygd areal. Tetthetsnormen for området er en tetthet på minimum 3 boliger pr. daa innenfor 500 m avstand fra sentrum. Innenfor tettstedet er normen minimum 2 boliger pr. daa. Tiltaket tilfredstiller normene i ATP med en tetthet på 3,7 boliger pr. daa. Kontor er ikke innregnet i tetthet for bolig.

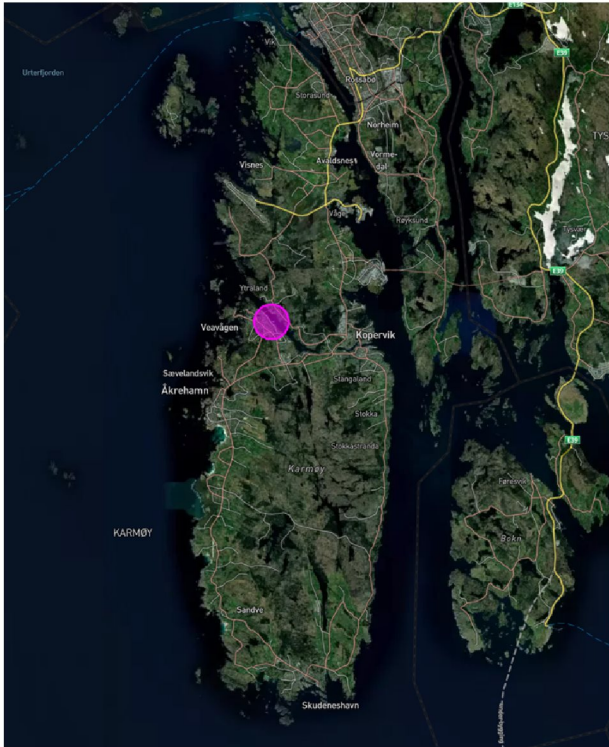
I ATP er avstand til lekeplasser satt og planforslaget er i tråd med retningslinjer i ATP. Nærlekeplass er innenfor avstand på 50 m til bolig med størrelse 150m² som er i tråd med minimumsstørrelse for

lekeplasser. Barn og unges interesser samt konkrete arealer avsatt til formålet drøftes videre under pkt. 5.5.

Kapittel 4: Dagens situasjon

4.1 Planområdet beliggenhet:

Området er plassert i Veavågen i Karmøy kommune. Veavågen er et mindre tettsted som ligger plassert mellom Kopervik og Åkrehamn Som vist i illustrasjon 03 under.



Ill. 03 plassering i regionen

Planområdet er plassert i et etablert og utbygget område med variert boligbebyggelse, næring, kontor, industri og sentrumsfunksjoner innen 500 m rekkevidde.



III. 04. Plassering av planområdet

Terrenget i området er typisk for området med kystlandskap som ligger til en mindre fjordarm. Bebyggelsen har en variert bebyggelsesstruktur der bebyggelsen og eiendommene nærmest sjø følger sjølinjen, deretter trappes bebyggelsen opp mot en flate der tettstedet har sitt senter.

Området har en grønn karakter med vegetasjon som enkelte steder er viltvoksende og andre steder består grøntstrukturen av plen og hagebeplantning. Tettheten i området gir en god harmoni mellom bebyggelse og grønne kvaliteter og oppleves som et strøk godt tilrettelagt for et godt bo- og levested.

Fornminner/kulturminner

Bebyggelsen på eiendommen i dag er to eldre sjøhus som har forfalt ytterligere siden tidligere registreringer og utgjør en sikkerhetsrisiko. Foreslåtte endring medfører ingen ytterligere konsekvenser for bebyggelsen.

Kapittel 5: Planforslaget

I tidligere godkjent reguleringsplan er de fleste tema omtalt og gjennomgått og de tema som berøres av endringen blir vurdert tematisk ut fra den informasjonen som foreligger.

5.1 Arealbruk og arealutnyttelse/tetthet (iht. FDP, KPL)

Planområdet omfatter 3,56 daa og er fordelt på følgende formål

Formål	Feltnavn	Størrelse reg. kart (daa)	Størrelse (m ²) orginalt	Størrelse (m ²) endret	Endring (m ²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg					
Boligbebyggelse	B	0,0	32,6	32,6	0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK	0,4	475,5	401,0	-74,5
Fritidsbolig	FB	0,0	84,8	0,0	-84,8
Renovasjonsanlegg	R	0,0	6,8	6,8	0
Øvrige kommunaltekniske anlegg	ØK	0,0	11	11	0
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	SB	0,6	645,9	645,9	0
Lekeplass	LEK		146,5	147,0	+0,5
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	B/FB/IND/K	0,1	54,9	54,9	0
Bolig/kontor	B/K	0,2	0	163,1	+163,1
Sum areal i denne kategorien		1,5	1458,0	1462,3	+4,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur					
Kjøreveg	KV	1,0	996,1	996,1	0
Annen veggrunn	AVT	0,5	489,0	489,0	0
Parkering	P	0,3	346,0	341,7	-4,3
Sum areal i kategorien		1,8	1831,1	1826,8	-4,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur					
Turveg	T	0,1	108,2	108,2	0
Friområde	FRI	0,1	54,3	54,3	0
Sum areal i kategorien		0,2	162,5	162,5	0
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone					
Ferdsel	FER	0,1	108,0	108,0	0
Sum areal i denne kategorien		0,1	108,0	108,0	0
Totalt alle kategorier					
		3,6	3559,6	3559,6	0

Tabell 01. Arealformål og endringer i arealer i henhold til godkjent plan og endring av plan.

Boligtettheten etter gjennomført endring er 3,7/daa og tettheten er innenfor tetthetskrav definert i ATP. Kommunalt pumpehus, kommunal vei/annen veggrunn, småbåtanlegg i sjø og ferdsel i sjø er ikke medregnet i utregningen av boligtetthet.

5.2 Overordnet ide

Det overordnede konseptet fra tidligere reguleringsplanforslag beholdes med to bygningsvolumer delt inn i mindre enheter som er plassert i eiendommens nord-sør akse der hver enhet får tosidig henvendelse. Bygningsvolumene er delt opp med tilgang til sjø midt på eiendommen.

Rent praktisk består endringen av at bebyggelsen har blitt redusert med et bygg. I det nye konseptet har samtlige bygg boligformål, derav et bygg med kombinert formål, bolig/kontor.

Endringen fra tidligere konsept gir i hovedsak mulighet til å videreutvikle kvaliteter når det gjelder bomiljø, estetikk og arkitektur som tidligere konsept hadde. Følgende grep er gjort:

- Mellomrom mellom byggene er gjort bredere. Det skapes en tydeligere sammenheng og mer intuitiv bruk av uteområdene, bedre siktlinjer og gangveg mot sjø vil være lettere tilgjengelig sammenlignet med tidligere forslag.
- Bygningsvolumene er forskjøvet i forhold til hverandre i øst-vest akse. Dette gir økt privat uteoppholdsareal, en mer variert fasade og variasjon i utearealer.
- Bygningsenhetene har fått større variasjon i høyde og takvinkel der de to sentrale bygningene vil ha størst høyde. Variasjon vil ha en estetisk fjern og nærvirkning ved at bebyggelsen i større grad tilpasser seg topografien i området og variasjonen i eksisterende bebyggelse.

Uteoppholdsareal kan summeres opp som vist i tabell 02 under.

Bygning	Areal - RL2114	Areal - endring RL2114
A	13m ²	45m ²
B	13m ²	17m ² + veranda på tak
C	13m ²	Utgår
D	23,5m ²	45m ²
E	19m ²	56m ²
Felles uteoppholdsareal	445m ²	445m ²
Lekeplass	150m ²	150m ²

Tabell 02. Ulike former for uteoppholdsareal i vedtatt plan og endring av plan.

5.3 Rekkefølgekrav

Som beskrevet i planbestemmelsene gjelder følgende rekkefølgekrav:

- § 39 Eiendomsgrense mot sjø (langs formålsgrenser/kai) skal oppmåles før det gis brukstillatelse.
- § 40 Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak, skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan vei, lekeplass, vann, avløp og renovasjon, samt flomvannshåndtering skal løses. Ved utarbeidelse av teknisk plan skal brannvannskapasitet dokumenteres. Der bebyggelse trenger forsterket brannvannskapasitet, skal valgt løsning fremgå i teknisk plan. Kommunaltekniske anlegg skal være i samsvar med vedtatte lover, vedtekter og til enhver tid gjeldende Vei- og VA-normer for Karmøy kommune.
- § 41 Det stilles krav om sol/skyggediagram (jf. Kapittel 5.2.4.2 Klima i Karmøy kommunes norm for leke- og uteoppholdsareal), og illustrasjon av felles uteoppholdsareal ved byggesøknad.
- § 42 Offentlig areal skal være ferdig opparbeidet, og overskjøtes vederlagsfritt til kommunen før det gis brukstillatelse på boenheter i planområdet.

- § 43 Opplysninger om rutiner for tilsyn av privat pumpestasjon skal leveres kommunen ved søknad om ferdigattest.
- § 44 Parkering, lekeplass og turvei skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg innenfor planområdet.

Planendringen medfører ingen endringer i rekkefølgekrav.

5.4 Folkehelseperspektivet

Temaet er ivare tatt i forslag til endring av reguleringsplan. I etterkant av vedtatt plan har handlingsplanen for folkehelse blitt revidert og gjelder for 2021-2023.

Forutsetningene som ligger i vedtatt plan er i tråd med den reviderte handlingsplanen. I denne type plan skal handlingsplanen gi retningslinjer for et godt bo- og levestandard for god helse og trivsel. Vi vil redegjøre for den påvirkningen grepene vurderes å ha ut fra endringenes art:

- Bokkvaliteter lokalt på eiendommen
Etter endring vil boenhetene bestå av 3 småhus og 1 leilighet. Småhusene vil ha variert størrelse i form av bredde og lengde. I alle bygg er det mulig å innrede med alle funksjoner på et plan, eller legge tekniske føringer til rette for formålet. Boligene har ulike kvaliteter og vil kunne passe for mennesker i ulike faser av livet, både yngre, eldre og barnefamilier som ønsker å bo sjønært, men samtidig sentralt på Veavågen.

Uteområdene er utformet for å gi utearealer med ulike kvaliteter og variasjon. Uteareal mot sjø er åpent og vendt mot øst. Områdets utforming gir et større og mer brukbart areal lengst sør i fellesarealet der området er bredere og avstand til boliger gir muligheter for gode solforhold. Mot vest vil områdene ha lunere klimatiske kvaliteter. På denne siden av bebyggelsen er verandaer plassert for best mulige solforhold.

Endringen gir større privat uteoppholdsareal mot sjø. En ytterligere positiv effekt er at atkomst og gangveg plasseres slik at trafikk for gående og kjørende kan skilles og tilkomst til turveg, boliger og kontor blir mer intuitiv og tryggere.

- Formålsendring
Endringene medfører endring i formål fra et rent boligformål til bolig/kontor. Formålsendringen er i tråd med tidligere reguleringsplan for området og bruken av området er befestet i bygningsvolumene som befinner seg i området med en variert bebyggelse med bolig, næring, kontor og industri. Formålsendringen kan ha en viss forebyggende effekt i forhold til kriminalitet i området ved at bruken av området spres utover døgnet.
- Samlokalisering og samlokaliseringseffekter
Formålsendringen vil ha positive konsekvenser i forhold til døgnbruk av området ved at kontorfasilitetene normalt benyttes på andre tider av døgnet enn man benytter boliger. Fordelene ved denne type samlokalisering er både å skape et levende miljø større deler av døgnet. I tillegg vil ha en positiv effekt relatert til forholdet mellom uteområder av privat karakter sett i forhold til arealer som skal være tilgjengelig for allmennheten. Tilkomsten til turveg langs sjø får et mer åpent og inviterende preg ved at denne blir bredere og får et formål som har en offentlig funksjon.
- Visuelle kvaliteter og tilkomst til sjø

Visuelt vil endringene i antall bygninger, høyder og forskyvninger ha en positiv effekt på strøkskarakteren i nærområdet. Bebyggelsen i området har blitt bygget over tid. Langs sjøen ligger sjønære boliger, naust og enkelte næringsbygg som i stor grad har maritimt uttrykk og preg. Bebyggelsen som ligger plassert lengre inn mot Veavågen sentrum er i hovedsak boligbebyggelse som har tidstypiske preg fra etterkrigstiden og frem til moderne bygg. Topografien i området gir høydeforskjeller i bebyggelsen som sørger for at de fleste beboere har sjøutsikt samt gir variasjon i bebyggelsen. Størstedelen av boligene har saltak. Den positive visuelle effekten av endringen knytter seg til at bebyggelsen mer naturlig vil kunne passe inn i den varierte bebyggelsen i området i form av høyde og plassering. Siktlinjer i mellomrommet mellom byggene vil ha større effekt både fra sjøsiden og fra Vea Sjoarveg.

- Barn og unge
For barn og unge vil endringene ikke medføre ulemper sett i forhold til tidligere godkjent plan. Endringen av antall boenheter vil øke bokvaliteten for barnefamilier ved større privat uteoppholdsareal samt noe økning i boareal.

5.5 Barn og unges interesser (areal til lek/aktiviteter)

I godkjent plan er det redegjort for hvordan krav til arealer for lek- og uteopphold for unge jf. regional plan og kommuneplan er ivaretatt. Normen er videreført fra tidligere norm og det er ikke gjort endringer som påvirker de krav som ble ivaretatt i vedtatt plan. Endringene i forslaget berører ikke fellesareal, lekeareal eller plassering i forhold til funksjoner i nærområdet som er viktig for barn og unge, men privat uteoppholdsareal øker.

Lekeplassnormen er ivaretatt med følgende:

- Felles lekeareal, 150m² er plassert sørøst på eiendommen. Plasseringen gir mulighet for et lunt og solrikt lekeareal der bebyggelsen skjærer mot sjø og terrenget gir høydeforskjell mot veg. I tillegg er det plassert 62 m² felles uteoppholdsareal mot sjø. Totalt gir dette 212m² felles leke- og oppholdsareal som er i tråd med
- Privat uteoppholdsareal er i hovedsak plassert mot øst. Mot vest er veranda og inngangsparti plassert. Arealer er i henhold til krav stilt i lekeplassnormen.
- Støtteareal i nærområdet:
 - Idrettsanlegg (rekreasjonsområde) 500m. Anbefalt innen 500 m.
 - Balløkke (ballfelt): 130m. Anbefalt innen 150m
 - Lekeområde felles (områdelekeplass): 100m. Anbefalt innen 150m.

Det er ikke registrert barnetråkk i området i barnetråkkregisteret.

5.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tema er ivaretatt og beskrevet i vedtatt plan. Normer og veiledere for Karmøy kommune er ikke revidert i perioden fra vedtak av plan og det vurderes at grunnforutsetningene for planen i øvrig fortsatt er gjeldende. I hovedsak berører endringen kun parkeringskrav samt plassering av snuplass for pumpebil på egen eiendom og ivaretagelse av kravene er vist i planen.

Parkeringskrav

I vedtatt plan ble det lagt opp til 8 parkeringsplasser i tillegg til 1 kombinert biloppstillingsplass for gjester og funksjonshemmede. For endringen er det lagt opp til 6 parkeringsplasser for boliger derav 1,5 parkeringsplass pr. boenhet samt 1,5 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet, totalt 6 stk. I henhold til kommunalteknisk norm er fire av biloppstillingsplassene utformet med størrelse slik at det er mulig i fremtiden å legge til rette for carport for en bil pr. boenhet. For tre boenheter er arealet tilstrekkelig for å sette av til sykkel med sykkelvogn ved inngangsparti.

For kontor gjelder bestemmelse om inntil 1 parkeringsplass per 50m² brutto gulvareal. Bruttoareal for kontordel kan i planen er vist til maksimalt 80m² og det er lagt opp til en parkeringsplass som er avsatt til kontor samt 2 oppstillingsplasser for sykkel. Det er naturlig å anta at det funksjonelt er fornuftig å tenke en sambruk av parkeringsarealene da kontoret gjerne benyttes når beboere er på jobb eller i barnehage/skole.

Snuplass for pumpebil

Plassering av kommunal pumpestasjon berøres ikke av endringen. Det er lagt opp til snuplass for pumpebil på egen eiendom som denne er flyttet noen meter lengre sør som konsekvens av at bygningsvolumenene er endret både i antall og i plassering. Snuplass har samme størrelse og svingradius. Pumpebilen vil få større areal til å posisjonere henger før rygging, og svingradius mot innkjøring vil få større areal som følge av at det er vist en parkeringsplass mindre og renovasjonspunkt dermed kan flyttes litt inn fra innkjørsel. I utgangspunktet gir dette en enklere situasjon for manøvrering av pumpebil.

5.7 Naturmangfold:

Temaet er vurdert i tidligere planarbeid. I henhold til §7 i naturmangfoldloven og §8-12 er naturmangfoldet vurdert i forhold til planens omfang og eventuelle behov for oppfølging i plan. Kunnskapsgrunnlaget for planen er basert på bruk av registreringer i flere databaser, herunder artskart fra Artsdatabanken, naturbase, gårdskart samt miljødirektoratets kartdatabase.

Lokalt i planområdet

Det er ikke registrert arter på eller i umiddelbar nærhet av planområdet, og det er heller ikke registrert endringer i dette området i etterkant av vedtatt plan. Dette gjelder både sårbare naturtyper og sårbare arter i planområdet siden planen ble vedtatt hverken på sjø eller land.

Registreringer i området rundt planområdet

Planområdet er en del av et etablert boligfelt med noe industri. I området finner vi innenfor en radius på 500 m registreringer av en art som ikke ble vurdert i tidligere planforslag. Dette gjelder Storskarv som ble registrert i 2021 og som er registrert nær truet. Observasjonen er ikke registrert validert, men tas med i vurderingen. Storskarven er en trekkfugl som hovedsakelig hekker på små holmer og skjær ytterst i Skjærgården eller klipper ut mot havet, gjerne i bratte berg. Registreringen viser at eksemplarer av arten har vært i boligområdet, men registreringene er ikke knyttet til hekking. Dagens planområde utgjør ikke et habitat for arten og planforslaget vil i liten eller ingen grad påvirke arten negativt.

Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet er bebygget og opparbeidet og det foreligger et godt kartlag gjennom registreringer i artsdatabanken, miljøstatus m.fl. Dagens funksjon i planområdet gir god kunnskap om naturmangfoldet i planområdet og det er lite sannsynlig at tiltak innenfor eiendommen vil medføre vesentlig skade på landskap, økosystemer, naturtyper eller arter. Endringen av reguleringsplanen medfører ikke endringer i planen i de arealer som ligger til sjø eller arealer utenfor eiendommene og det vurderes at naturmangfold, biologisk mangfold og fauna i liten eller ingen grad blir påvirket av reguleringsendringen.

5.8 Strandsone

Temaet er ivaretatt og vurdert i vedtatt plan. Faktorene som vurderes å kunne bidra til at strandsonen oppfattes lettere tilgjengelig er følgende:

- Privat uteoppholdsareal er konkretisert og sentrert øst på eiendommen i større grad enn i tidligere forslag. Dette gir en tydelig atkomstsituasjon til området og til boligene der fotgjengere vil bli ledet mot mellomrommet mellom bygningene.
- Avstanden mellom bygningsvolumene har blitt større noe som gir bedre siktlinje fra sjø og fra veg samt en mer intuitiv atkomst mot sjøarealer.
- Kontorformål i første etasje mot atkomst til sjø. Dette er et mye brukt virkemiddel for å skape mer levende bymiljøer. I denne situasjonen kan det bidra til å sørge for at aktiviteten i området i større grad spres over døgnetimer. I tillegg vil den mer offentlige karakteren av kontorarealer bidra til å gi det smaleste partiet en mer offentlig tilgjengelig karakter.
- Private uteområder er plassert slik at det får større avstand mot sjø samt høydeforskjell fra opprinnelig planforslag beholdes. Dette vil kunne gi en romsligere følelse av arealet mot sjø, samt forbedrede solforhold.

Totalt sett vil endringen i et arealperspektiv vil eiendommen ha få eller ingen negative konsekvenser sett i forhold til vedtatt plan, men det kan knyttes fordeler ved gjennomføringen av endringen ved at areal blir frigjort til uteoppholdsareal som før ble knyttet til bebygd areal.

5.9 Bebyggelse

Endringen medfører en reduksjon i antall enheter og endring av formål. Opprinnelig regulering legger opp til 5 boenheter og 1 fritidsbolig på området. Dette endres til 4 boenheter og en kontor/næringsenhet der ca arealer for bygningene er vist i tabell 03. Arealene kan endres ved videre prosjektering, men viser mulighetene som ligger i planen.

	Funksjon	BYA (m ²)	1. etg. BRA (m ²)	2. etg BRA (m ²)	Veranda, 2. etg
Bygg A	Bolig	82 m ²	68 m ² Bolig	62 m ² Bolig	10 m ²
Bygg B	Bolig/kontor	102 m ²	89 m ² kontor	74 m ² Bolig	16 m ²
Bygg C	Bolig	71 m ²	59 m ² Bolig	51 m ² Bolig	10 m ²
Bygg D	Bolig	69 m ²	57 m ² Bolig	51 m ² Bolig	8 m ²

Tabell 03. Forslag BRA, BYA for endring av plan

5.10 Estetikk (form, struktur, funksjon og uttrykk)

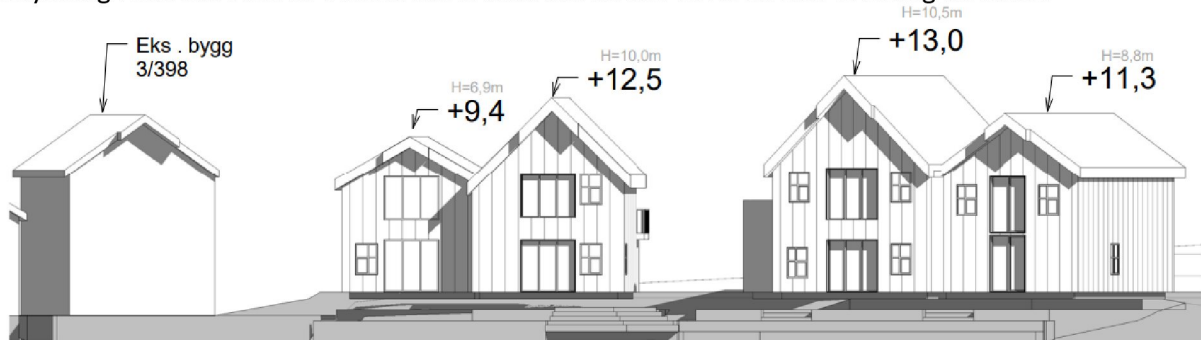
Endring av reguleringsplanen legger til rette for en positiv utvikling av estetikk og strøkskarakter i prosjektet sett i forhold til områdets bygde og naturgitte omgivelser.

Strøkskarakteren i området er variert og består av hovedsakelig to typer bebyggelse. Sjønære boliger og næringsbebyggelse som skaper en ramme langs sjøfronten, og tradisjonell boligbebyggelse som ligger plassert i en viss avstand på en høyde i terrenget. Området har grønne kvaliteter og bebyggelsen viser en etappevis utbygging der den eldste bebyggelsen ligger langs sjøen. Mellom sjø og høydedraget går Vea Sjoarveg som forbinder områdene og markerer overgangen mellom den nyere og eldre bebyggelsen i området.

Bebyggelsen langs sjøen har et variert uttrykk og består av relativt tett bebygde eiendommer med bebyggelse som varierer i høyde og bredde. Bebyggelsen er i hovedsak plassert vest på eiendommene og Veavågen brygge underordner seg strukturen i området. I endringen er det

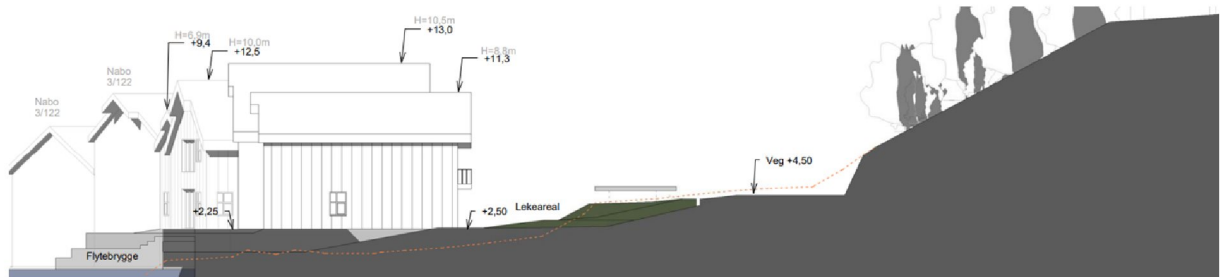
foreslått færre boenheter og større variasjon i høyde slik at bebyggelsen kan fremstå mer variert i tråd med øvrig bebyggelse i området.

Bygningsstrukturen danner som i tidligere forslag en todeling av utearealene. Tilkomst, verandaer og lekeareal er plassert i det mest solrike og lune arealet mot sørvest-vest med lekearealer plassert lengst unna innkjøring. Uteområdet mot øst har et marint preg, og visjonen er et område som både kan fungere til aktiviteter i og til sjøs og til sosiale aktiviteter. Hovedforbinelsen mellom områdene er mellomrommet mellom byggene. I endringen har mellomrommet fått større bredde og forsterket betydning i området ved at uteområdet rundt kontorene vil ha en mer offentlig karakter.



III. 04. Høyder og fasader mot sjø.

Plasseringen på eiendommen gjør at alle bygg får henvendelse mot nordøst og sørvest, der veranda plasseres i sør eller sørvestfasade for best klimatiske forhold. Bygningsvolumenes plassering samspiller med terrenget og det dannes et lunt område mellom byggene og veg der lekeareal og tilkomst er plassert. Bakenforliggende bebyggelse er plassert på en høyde og vil få utsikt mellom og over bygningsvolumene.



III. 05. Bygningers plassering i terrenget

Takform og takvinkler videreføres i reguleringsendringen. Endring av takhøyde for to av bygningsvolumene gir mulighet for større variasjon i uttrykk som vist i illustrasjon over.

Følgende tema berøres ikke av endringen i reguleringsplanen:

- Terrengetilpasninger inkludert murer og skrenter.
- Materialer og energikrav
- Tilpasninger til nærmiljøet, blant annet tursti
- Takform, bygningsstruktur og uttrykk.

Kapittel 6: Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at tiltaket ikke antas å kreve konsekvensutredning (KU).

Kapittel 7: ROS - analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse ble gjennomført i forbindelse med vedtatt plan og det vises til godkjent ROS analyse der resultatet ble drøftet og vurdert i forhold til behov for avbøtende tiltak. Endringen av reguleringsplanen vil ikke endre ROS analysen i noen grad. De mest kritiske områdene vil likevel drøftes i forhold til forslaget.

Behovene for avbøtende tiltak gjaldt i hovedsak følgende tema:

- Vind og behov for le mot lekeareal. Dette er ivarettatt i planforslaget og endres ikke i planforslaget. Planforslaget vil heller ikke medføre endringer for flytebrygge eller sikring av løse gjenstander. I positiv forstand kan bygningenes plassering til en viss grad bidra til å bryte vinden noe.
- Vei, bru, tunnel og knutepunkt, gjelder anleggsfasen. Planforslaget vil ikke medføre endringer forbundet med dette punktet.
- Ulykke med gående/syklende. Dette punktet gjelder i hovedsak veg utenfor eiendomsgrensen. Planforslaget går ikke utover eiendomsgrensen og kan i liten grad påvirke sannsynligheten for ulykker langs vei.

Kapittel 8: Vedlegg

- Planbeskrivelse vedtatt plan
- Planbestemmelser med synlige endringer
- Planbestemmelser revidert
- Rapport: Havnivåstigning og stormflo- ingen endring
- Risiko og sårbarhetsvurderinger (ROS)- ingen endring
- Illustrasjoner:
 - Vedlegg 01- Utomhusplan
 - Vedlegg 02- Perspektiv fra sjø
 - Vedlegg 03- Parkering, snuplass, uteareal og oppriss med høyder
 - Vedlegg 04- Fasadesnitt A og B
 - Vedlegg 05- Snitt C og D
 - Vedlegg 06- Solstudier