

---

# Varsling om endring av reguleringsplan

---

Arkitekt: Kjersti Moen Fagerheim  
Vår referanse: Veavågen brygge, gnr. 3/134, 452 mfl.  
Dato: 14.04.2023

---

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og §12-14, varsles herved om endring av reguleringsplan for området RL2114 VEAVÅGEN BRYGGE-3/134, 452 m.fl i Karmøy kommune. Det legges til grunn at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføring for øvrig og ikke går utover hoveddrammen i planen.

## Bakgrunn for planendringen

Eksisterende reguleringsplan ble ferdigbehandlet 19.10.2020 i kommunestyret i Karmøy kommune. I ettertid har det oppstått et behov for å endre planene som følge av den generelle markedssituasjonen etter korona, samt at utbygger ser behov for å endre deler av planen tilbake til kombinert formål som er i tråd med øvrig regulering i området samt å redusere antall boenheter for å oppnå høyere bokvalitet og brukskvalitet.

Etter §12-8 og §12-14 igangsettes derfor en reguleringsendring med forenklet planprosess. Formålet med planprosessen er å endre planen for å legge til rette for tiltenkt bruk av bygningsmassene med tilhørende uteområder-

## 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.

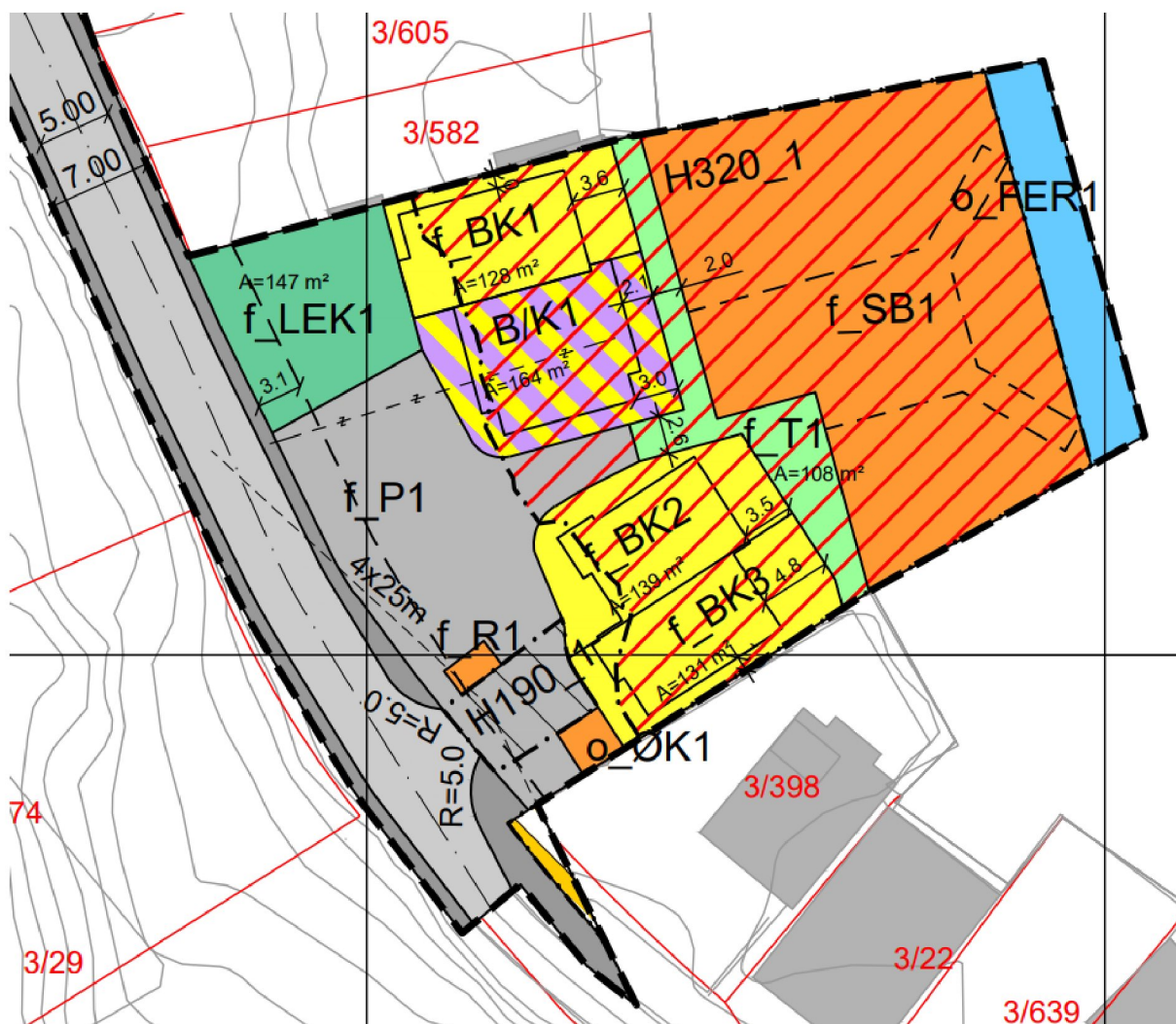
Kommuneantikvar har gitt følgende kommentar:

*«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.

- Bygningsvolumene er forskjøvet. Dette gjelder i øst-vestlig retning for å skape variasjon i bygningsvolumene. I tillegg er det sørlige bygget gjort bredere samt at 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 Veavågen 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. 50m<sup>2</sup> 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.



Illustrasjon viser foreslått endring av plankart med omkringliggende bebyggelse. Øvrige deler av plankartet er ikke vist da det ikke er gjort endringer av disse.



Illustrasjon over viser originalt plankart vedtatt 19.10.20

Følgende bestemmelser er det gjort endringer på:

- §12 Spesifisering av bredde knyttet til bygningsvolumenes avstand mot formålsgranse 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: Lastearreal for vare- eller lastebil skal dokumenteres ved byggesøknad.

#### Planbeskrivelse

Det er utarbeidet en planbeskrivelse som tar for seg endringen av reguleringsplanen og de tema som berøres av endringen.

#### Øvrige dokumenter

Vedtatt plan inneholder ROS analyse, rapport om stormflo og bølgepåslag som ikke påvirkes av planendring da forutsetningene som ligger til grunn er tatt med videre i planen.

Øvrige vedlegg er tegningsvedlegg som viser foreslått endring i plan, snitt og oppriss, med tilhørende beskrivende tegninger, solforhold mm.

#### **Fordeler og ulemper ved endring av planen**

Endringene er en videreutvikling og tilpasning av situasjonen som i hovedsak har positive konsekvenser og fordeler for naboer og nærmiljøet sett i forhold til tidligere vedtatt plan.

På et overordnet plan vil tiltaket legge til rette for en kombinert bruk der tettheten forholder seg til krav om antall boliger per daa i Regional plan for areal og transport på Haugalandet. Endringene medfører at tursti og lekeareal samt alt areal i sjø og utenfor eiendommene beholdes slik de er vedtatt. Tilkomst til turveg/sjøareal vil bli mer synlig og vil ha en tydeligere siktlinje fra Vea Sjoarveg og uteoppholdsarealene vil i hovedsak bli større med grønne kvaliteter som kan trekkes inn i mellomrommet mellom bygningene.

Fjern- og nærvirkningen vil påvirkes ved at bebyggelsen i større grad benytter variasjon i høyde, takvinkler, plassering og bredde som virkemidler for at bygningsvolumene estetisk i større grad skal passe inn i sine bygde og naturgitte omgivelser.

Det er ikke forventet ulemper ved å gjennomføre endring av tidligere vedtatt plan utover at den relative boligtettheten reduseres. Bolitettheten er etter endring 3,7 enheter pr daa, som er i tråd med krav i ATP (Regional plan for Areal og Transport) for Veavågen og kommuneplanens bestemmelser.

#### **Konklusjon**

Samlet sett vurderes det at endringene som foreslås ikke påvirker gjennomføringen av planen for øvrig og at de ikke går ut over hoveddrammene i planen.

#### **Saksgang**

Forslag til endring av reguleringsplan med navn RL2114-1 VEAVÅGEN BRYGGE-3/134, 452 m.fl, for opparbeidelse av eiendommer med adresse Vea Sjoarveg 93 og 95, sendes med dette ut på høring til berørte parter etter plan- og bygningslovens §12-14. Etter høring vil innkomne merknader bli vurdert og eventuelt innarbeidet i endringsforslaget.

Planprosessen i en mindre reguleringsendring har en enklere planprosess enn øvrige reguleringsplaner. Dersom det kommer inn merknader av vesentlig betydning for saken, kan planforslaget måtte behandles som en vanlig reguleringsendring. I så fall ansees dette brevet som en varsling av planoppstart etter plan- og bygningsloven §12-8

Du kan komme med merknader til planforslaget. Merknader og synspunkter av betydning for saken sendes innen **08.05.2023** til:  
kfdressur@outlook.com

eller pr. post:

KFDressur v/Kjersti M Fagerheim  
Torvastadvegen 66  
4262 Avaldsnes

Merknader bør inneholde en begrunnet beskrivelse av hva du eventuelt ønsker å få endret i forhold til varslet endring av plan.

**Vedlegg:**

- Varslingsliste og varslingskart
- Planbestemmelser med synlige endringer
- Referat fra oppstartsmøte- Plan 2114-1- Veavågen brygge
- Plankart 2114-1
- Arealtabell-endring 2114-1
- 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

Med vennlig hilsen,

**Kjersti Moen Fagerheim** | arkitekt, master

Telefon: 4547 0203

Mailadresse: [kfdressur@outlook.com](mailto:kfdressur@outlook.com)