

Plan 193 Reguleringsplan Auste - Falnes.

Endring fra av tillatt BYA og justering av byggegrense

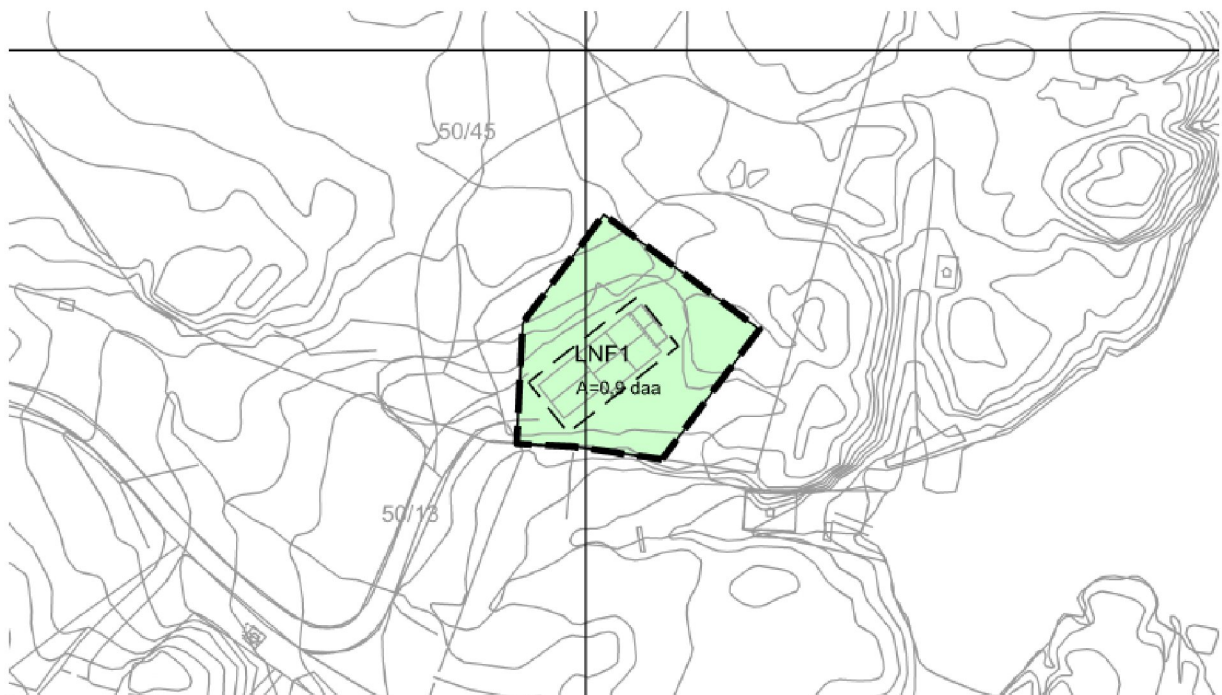
Gnr. 50 bnr. 45 i Karmøy kommune.

PLANBESKRIVELSE

HØRINGSUTKAST

21.04.2023

MERKNADSFRIST: 16.05.2023



EIENDOM: Gnr. 50 bnr. 45 i Karmøy kommune

BESTILLER: Olav Torkelsen
Postboks 216, 4297 Skudeneshavn

UTARBEIDET AV: Kvala Arkitekter v. Hein Tangen

Vedlegg:

- Plankart
- Bestemmelser

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
----------	----------------	----------

1	Kvala Arkitekter v/Hein Tangen	Høringsutkast 21.04.2023
2		
3		

Sammendrag

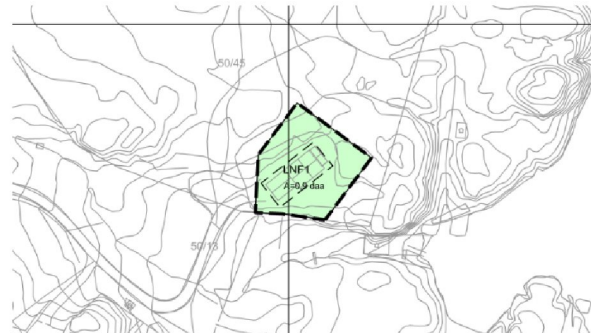
Kvala Arkitekter fremmer på vegne av Olav Torkelsen forslag til endring av del av plan 193 Auste – Falnes, i tråd med vedtak 117/21 datert 26.10.2021.

Det aktuelle området er 0,9 daa og regulert til *LNFI-1 Spredt fritidsbebyggelse*. Hensikten med planarbeidet er å tilpasse byggegrensen til den etablerte bebyggelsen og utvide rammene for tillatt utnyttelse i bestemmelsene.

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Bakgrunn

På bakgrunn av tilsyn fra kommunen ble det påpekt at det er etablert et søknadspliktig tilbygg til den godkjente fritidsboligen. Eier forsøkte å rette forholdet med søknad om dispensasjon, men fikk denne avslått. Samtidig oppfordret kommunen til å rette forholdet med å gjøre nødvendige tilpasninger i planen, herunder endring av rammene for tillatt BYA og justering av byggegrense.



1.2 Eierforhold

Forslagsstiller eier selv gnr. 50 bnr. 45.

2. Planprosessen

Det ble holdt oppstartsmøte mellom søker og Karmøy kommune den 17.02.2023.

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

Planarbeidet varsles med brev til berørte naboer datert **21.04.2023**, og kunngjøres på Karmøy kommune sine nettsider. Frist for innspill er satt til **16.05.2023**.

Vi legger til grunn at endringen faller innenfor *Figur 1 - Plankartet slik det framgår i varsel om planarbeid* rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Dette gjelder endringer i reguleringsplan som

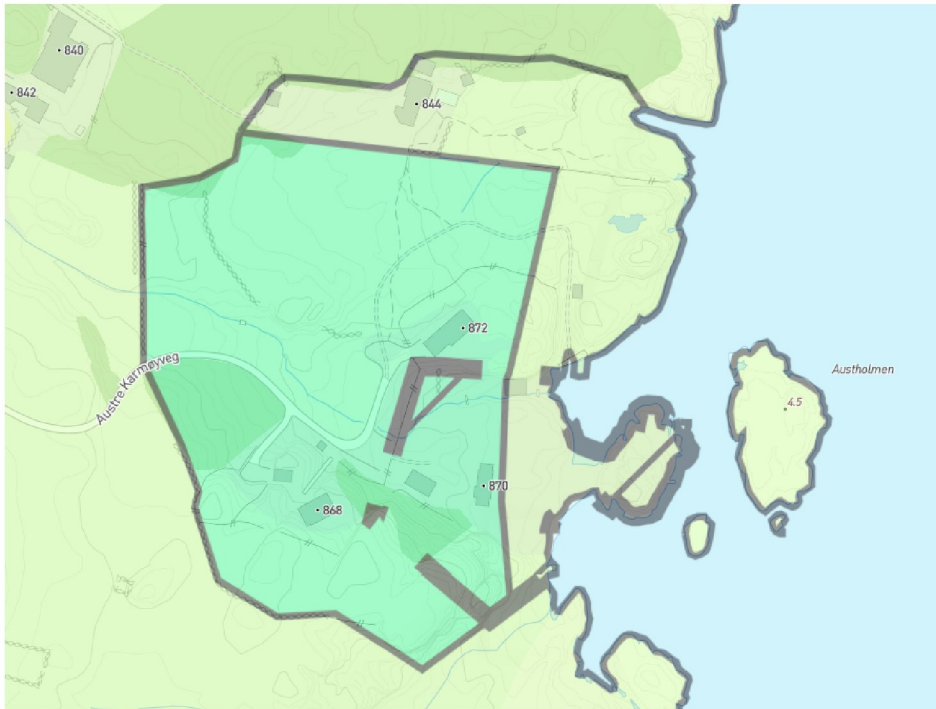
- i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig
- ikke går ut over hoveddrammene i planen
- ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Dersom det ikke foreligger vesentlige merknader til endringsforslaget ved fristens utløp, kan endringen vedtas slik den foreligger ved varslingsfrist.

3. Planstatus

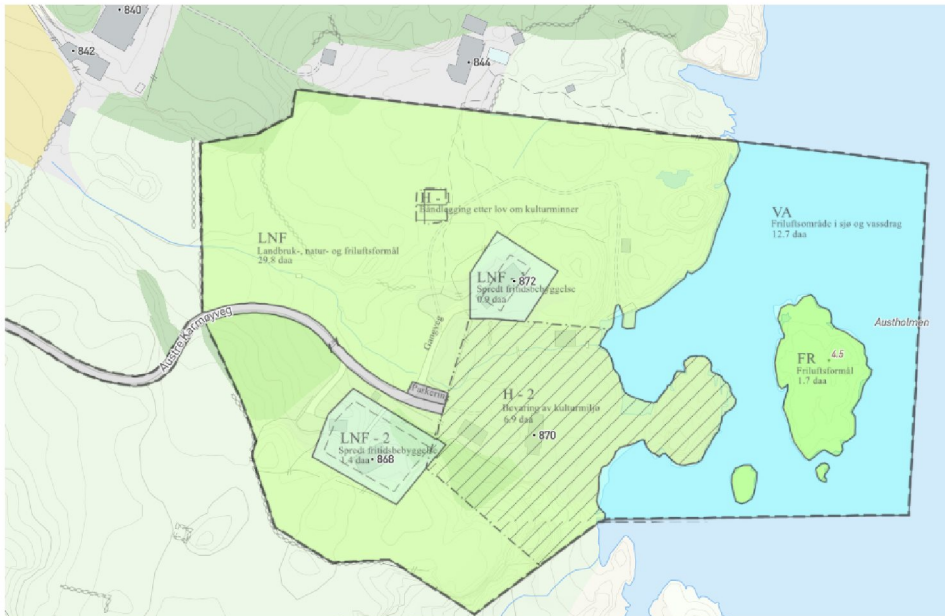
3.1 Gjeldende kommuneplan

I arealdelen til gjeldende kommuneplan, vedtatt 16.06.2015, er området vist til spredt fritidsbebyggelse - fremtidig.



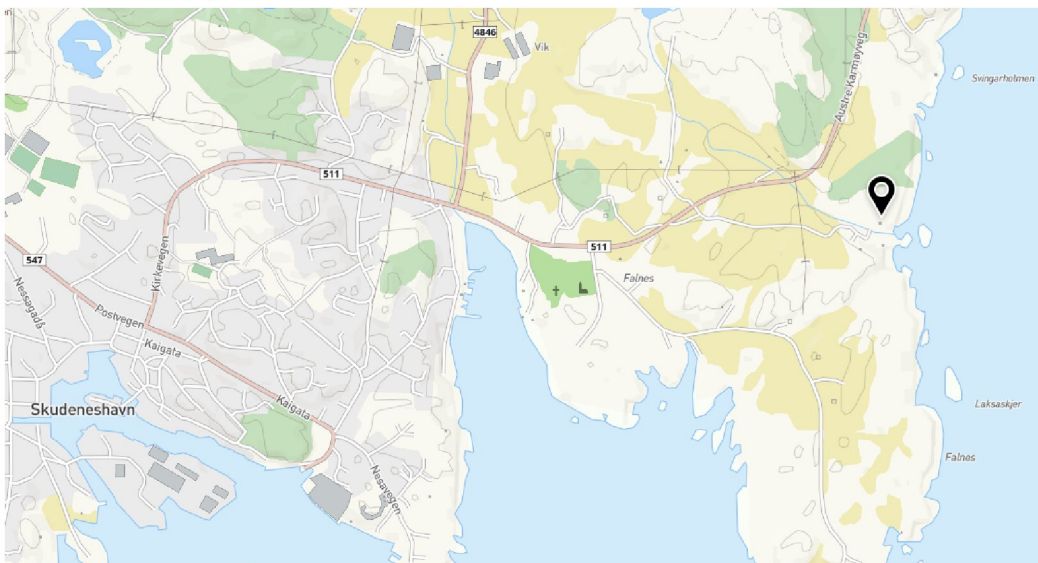
3.2 Gjeldende reguleringsplan

Området inngår i plan 193, reguleringsplan for Auste - Falnes, vedtatt den 20.05.2010. I denne er det aktuelle området regulert som LNF-1 spredt fritidsbebyggelse. Dette er et av svært få områder i Karmøy kommune hvor dette formålet er tatt i bruk.



4. Området

Det aktuelle området ligger ned til sjøen, øst for Falnes kirke. Adkomsten skjer via regulert veg ved Falnes Prestegård. Det aktuelle området med bebyggelse er ikke synlig fra vest før en kommer inn på selve området.



Planområdet består hovedsakelig av inmarksbeite og friluftsområder, i tillegg til bebyggelsen. Bebyggelsen består av en gammel husmannsplass, som er regulert til bevaring kulturmiljø, og to hytter.

4.1 Bebyggelsen

Det røde bygget fremst i bildet, er det gamle våningshuset. Over taket på dette kan en se mønet på løa, og øverst til venstre er hytten på tomt LNF-2. Til høyre i bildet er det gamle naustet som har blitt hevet og bakenfor dette ligger hytten på tomt LNF-1, som denne saken gjelder.



Figur 2 - Området sett fra neset ved husmannsplassen

Hytten er lokalisert som forutsatt i reguleringsplanen og den opparbeidde hyttetomten er klart avgrenset. Selv om den er godt synlig inne på selve området, blir den i stor grad skjult bak naturlig terreng i øst og nord sett fra sjøsiden. Fra sjøsiden er hytten dermed hovedsakelig synlig sett fra sørøst.



Figur 3 - Sett fra løa



Figur 4 - Sett fra sjø - Austholmen

5. Planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planendringen omfatter tomt LNF-1 som i dag er regulert til spredt fritidsbebyggelse og fører ikke til endring i formål.

5.2 Endringen

I tråd med kommunens vedtak foreslås følgende endringer:

- vridning av byggegrense (ingen endring i størrelse for areal avgrenset av byggegrensen)
- endring av bestemmelse for utnyttelsesgrad

Byggegrensen

Deler av dagens hytte, både det som er godkjent og det som ikke er godkjent, avviker noe fra den gjeldende byggegrensen. Rektangelet som utgjør byggegrensen foreslås derfor



Figur 5 – Før endring



Figur 6 - Etter endring

justert/vridd slik at det stemmer med den etablerte bebyggelsen. Endringen vil ikke åpne for bebyggelse nærmere sjøen.

Reguleringsbestemmelse § 16

Tillatt utnyttelse iht. bestemmelsen på LNF-1 og LNF-2 er i dag 80 m² BYA. Godkjent bebyggelse på tomtene til spredt fritidsbebyggelse er henholdsvis ~90 m² på LNF-1 og ~95 m² på LNF-2.

Bestemmelsen foreslås endret til 110 m² BYA, slik at planen tilpasses den etablerte bebyggelsen. Denne endringen vil begrenses til å kun gjelde tomt LNF-1, i tråd med tilbakemelding fra oppstartsmøtet.

Utvidelsen det legges til rette for vender bort fra sjøen, mot sørvest. På grunn av de naturlige omgivelsene er hytten delvis skjult bak terrenget mot nord og øst, noe som også gjelder etter endring. I tillegg stiger terrenget mot vest. Forslaget vil dermed ikke ha noen uheldig fjernvirkning som er negativ for landskapet, sammenlignet med dagens bestemmelse.

Bebyggelsen på tomten vil fortsatt være innenfor det arealet som er regulert til bebyggelse og endringen vil ikke berøre natur- og friluftshensyn.

5.4 Tilkomst

Forslaget medfører ingen endring i tilkomst til området som i dag skjer via Austre Karmøyveg.

5.5 Natur- og kulturverdier

Endringen vil ikke påvirke hensynet til natur- eller kulturverdier, da den aktuelle eiendommen allerede er bebygd. Området er sjekket i tilgjengelige kartbaser og det er ikke funnet noen vesentlige forhold som må hensyntas. Kunnskapsgrunnlaget anses å være tilstrekkelig.

5.6 Folkehelse, universell utforming og barn og unges interesser

Endringen skjer inne på eiendommen som allerede er regulert til og bebygd med fritidsbolig og påvirker ikke allmenhetens ferdselsmuligheter. Den innebærer heller ikke endringer som har betydning for den generelle helsen i befolkningen og har ikke negative virkninger for barn og unges bruk av området.

5.7 Landbruk

Deler av den eksisterende hytta ligger i et område som i regionalplan for Haugalandet er definert som prioritert landbruksområde. Vi legger til grunn at denne avgrensningen er grovmasket og at den ikke er til hinder for planlegging og bygging på allerede bebygd eiendom.

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 193 Auste - Falnes. Forslaget fremmes med utgangspunkt i anbefaling fra hovedutvalg for teknisk og administrasjon, i vedtak 117/21.

Planarbeidet vil ikke gi vesentlige virkninger utenfor planområdet og planforslaget er utarbeidet i samsvar med gjeldende regelverk. Vi legger til grunn at forslaget er tilstrekkelig utredet og at planen er tilpasset den eksisterende bebyggelse 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	Nei				
21. Viktige landbruksområder	Nei				Prioritert landbruk, regionalplan Se punkt 5.7
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, 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	Nei				
54. Ulykke med gående/syklende	Nei				
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				
---	-----	--	--	--	--