

Planbeskrivelse

Plan ID 467-5 – Mindre endring ved Del av gnr. 140, Osnes

Endring av Privat småbåtanlegg sjø til naust – gnr. bnr. 140/303.

Dato: 05.10.2022



Figur 01 – eksisterende plan 467 over ortofoto

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for planarbeidet	3
2. Planprosessen	4
3. Planstatus:	4
4. Dagens situasjon.....	6
5. Planforslaget	12
6. Risiko- og sårbarhetsvurdering	18

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Sørvik Prosjekt AS og Rune Hemnes v/RH Oppmåling er plankonsulent.

1.2 Planarbeidet sitt formål

RH Oppmåling har på vegne av Sørvik Prosjekt AS fremmet planforslag med mindre endring av eksisterende reguleringsplan for å regulere om arealformål "Privat småbåtanlegg sjø" til tilgrensende arealformål "naust".

1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Gårds / Bruks nr.	Eier
140/303	Privat Tiltakshaver

Tabell.01 – Eierforhold.

1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler

Det er i dag ingen politiske vedtak som ligger til grunn for planforslaget og ingen utbyggingsavtaler.

1.5 Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke kreves konsekvensutredning siden planarbeidet er i tråd med arealformålet i overordna planer.

1.6 Oversendelsesinformasjon

Fakturaadresse /: Sørvik Prosjekt AS
Stølsvegen 18
4260 Torvastad

Tiltakshaver for plansaken: Sørvik Prosjekt AS

Forslagsstiller: RH Oppmåling
v/ Rune Hemnes
Slettebøvegen 84
4270 Åkrehamn

tlf: 41762790, e-post: rune@rh-oppmaling.no

2. Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

Kommunalteknisk sjef har konkludert med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Det ble avholdt oppstartsmøte 06.09.2022.

2.2 Varsel om plan endring

RH-Oppmåling varslet endringen av eksisterende reguleringsplan 12.10.2022 iht. oppstartsmøtes referat. I tillegg ble forslaget lagt ut på kommunens nettside. Berørte parter har fått beskjed om at dette er eneste mulighet for å uttale seg i forhold til reguleringsendringen.

2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom 04 merknader/klager fra offentlig ved varsling 12.10.2022 med 3 uker høringsfrist.

3. Planstatus:

3.1 Fylkeskommunale planer

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet viser Retningslinjer utenfor sentrumsstruktur.

ATP – er utenfor bynær hovedakse fv. 4808 og >7km fra sentrum ved Avaldsnes (Området som går under Tettstedssentre, grendesentre) ATP legger føring for min. 2 boliger/daa.

3.2 Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner

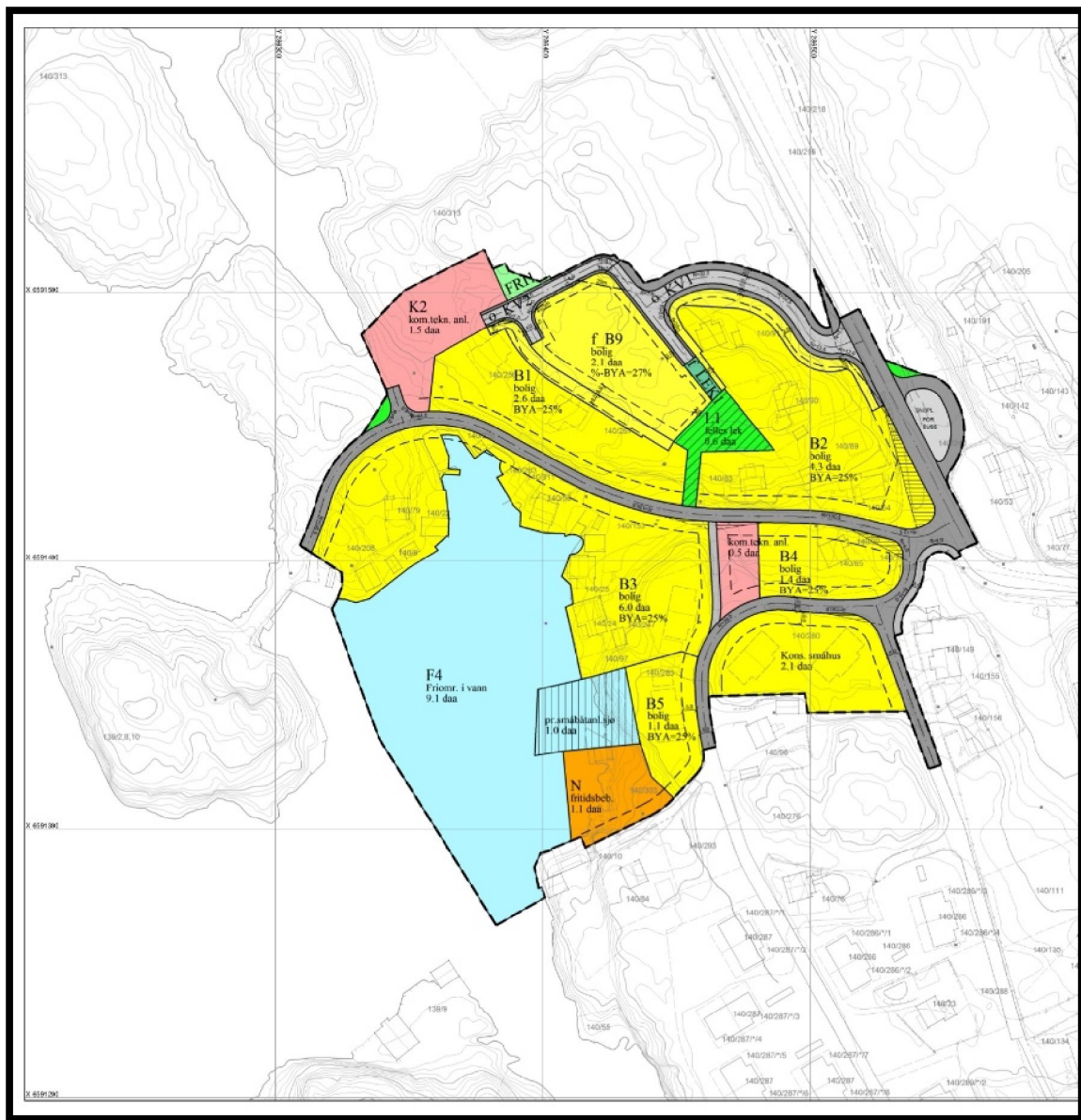
Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan hvor det i dag er regulert til boligformål på land og forslaget tilrettelegger for arealformål naust.

I sjø er kommuneplanen "Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone" med Navngitt "Havn"

3.3 Eksisterende reguleringsplan

Planforslaget foreslår forandring i gjeldende innregulert detaljplan PLANID 467, med ikrafttredelsesdato 27.03.2001, hvor det er innregulert arealformålet «Privat småbåtanlegg sjø».



Figur 02 – Eksisterende reguleringsplan, PLAN 467

3.4 Pågående/tilgrensende planer

Pågående planarbeid

Pågående planendring 499-12, Mindre endring ved Osnesbakken

Tilgrensende planer

Det er tilgrensende detaljplan Osnesbakken, PlanID 499 mot sør og detaljplan Osnesvegen, PlanID 442 mot øst.

Plan ID	Navn	Ikrafttredelsesdato	
499	Osnesbakken	20.11.2007	Mot sør
442	Osnesvegen	10.12.1991	Mot øst
436	Osnesgavlen	19.02.1991	Mot nord

Tabell.02 – Tilgrensende planer.

4. Dagens situasjon

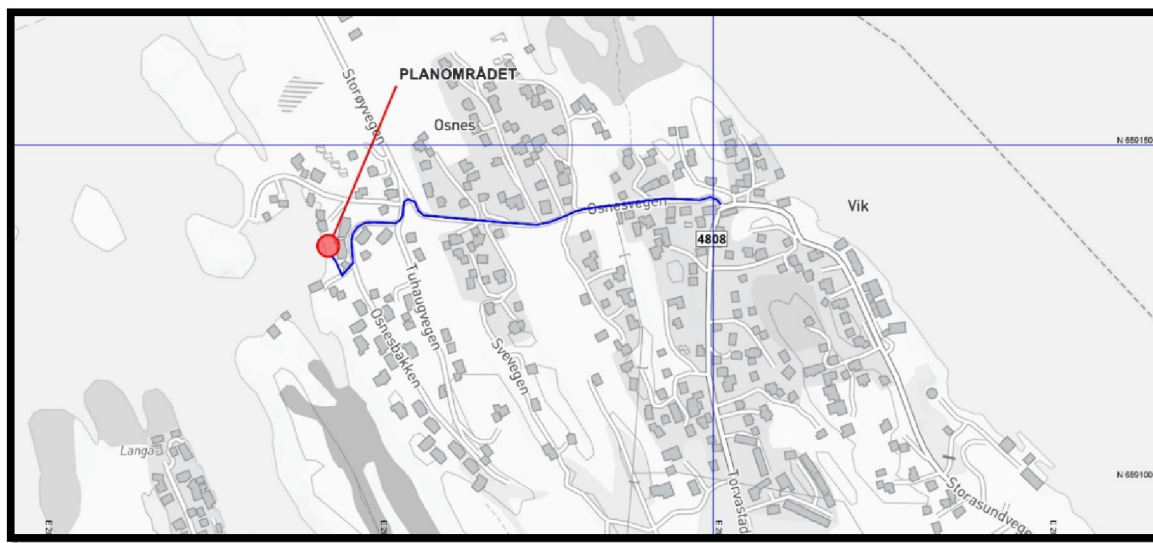
4.1 Lokalisering, avgrensning og adkomst

4.1.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert nordvest i Karmøy kommune på Osnes.

4.1.2 Adkomst

Adkomst til planområdet, Storasundvegen (Fv. 4808) i Vik tar av på Osnesvegen, følger vegen ca. 450m og tar av på Osnesbakken etter ca. 150m svinger man av til høyre på en mindre privat veg som leder ned til kystlinjen hvor man kommer til planområdet etter ca. 20m.



Figur 03. – Plassering av planområdet - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

4.1.3 Avgrensning

Arealet som får forandring, utgjør 956,8 m² og ligger innenfor allerede vedtatt Plan ID 467. I ortofoto under er arealformålene som skal forandres markert rosa, plangrensen for eksisterende plan (467) er merket rødt.



Figur 04. – Planavgrensning av forslaget i rosa, plan 467 i rød, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.



Figur 05. – Planavgrensning av forslaget i rosa plan 467-5, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling.

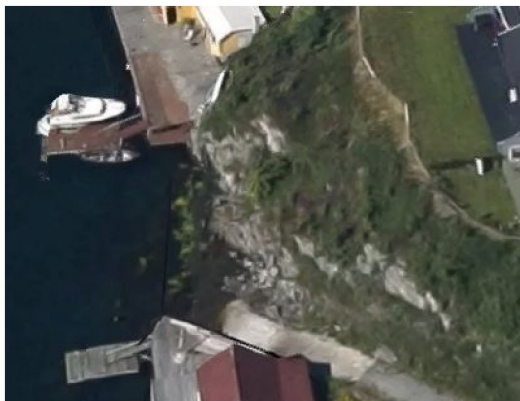
4.2 Topografi og grunnforhold

Planområdet har helning mot kystlinjen, fra øst til vest kote 10 til havnivå. Grunnforhold er noe løsmasse over fjell, men hovedsakelig bart fjell.

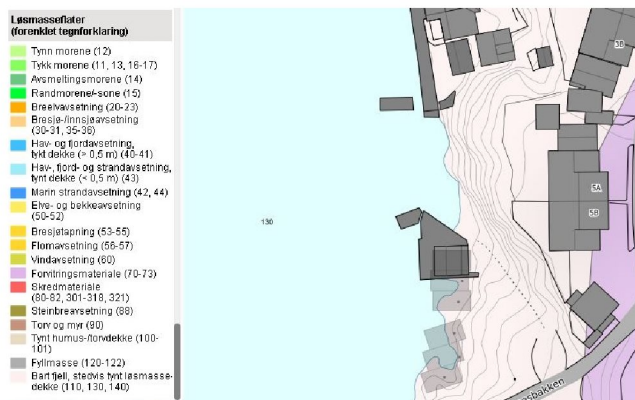
4.2 Vegetasjon

Deler av planområdet ligger i dag i kystlinjen og noe av den eksisterende vegetasjon består av undervannsvegetasjon.

Nasjonale løsmasse database viser bart fjell stedvis tynt løsmasse dekke (rosa i fig. 07)



Figur 06 – Vegetasjon i planområdet 467-5.



Figur 07 – Vegetasjon i planområdet 467-5

4.3 Sol/Skyggef forhold

Planområdet er vest vendt med gode solforhold om ettermiddagen.

4.4 Kulturminne og kulturmiljø

Dersom kulturminnemyndighetene ønsker å legge ved videre undersøkelser, legges rapport/erklæring ved her.

4.5 Eksisterende bygg og drift

Det eksisterer i dag ingen bygninger på arealet.

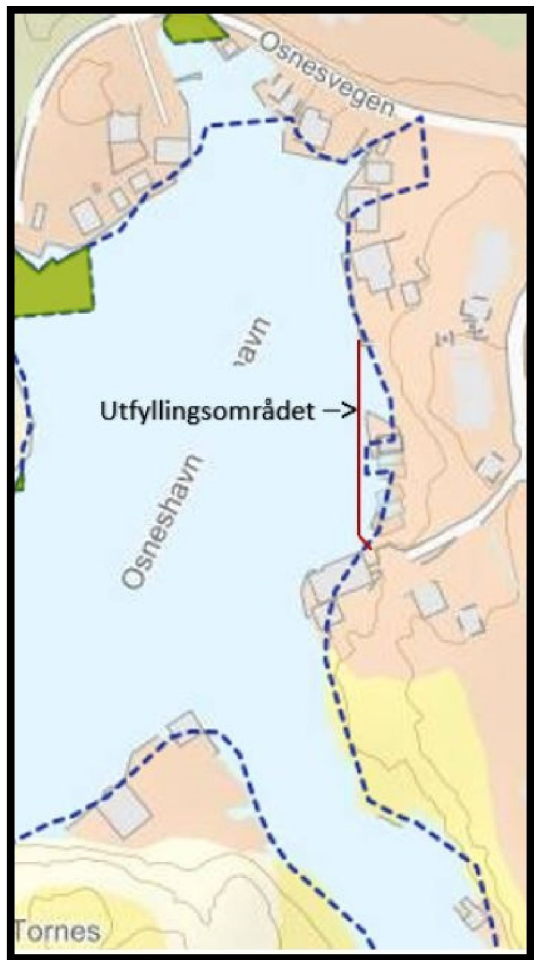
Det er gjennomført arbeid i perioden des.2022 til feb. 2023 med godkjent sjøfylling, planområdet utgjør den nordlig del av arbeidet.

Her utførte tiltakshaver utfylling av ca. 600 m³ sprengsteinsmasser fra land. Hvor tiltaket berørte et sjøbunnsareal på ca. 400 m² (se fig. 08)

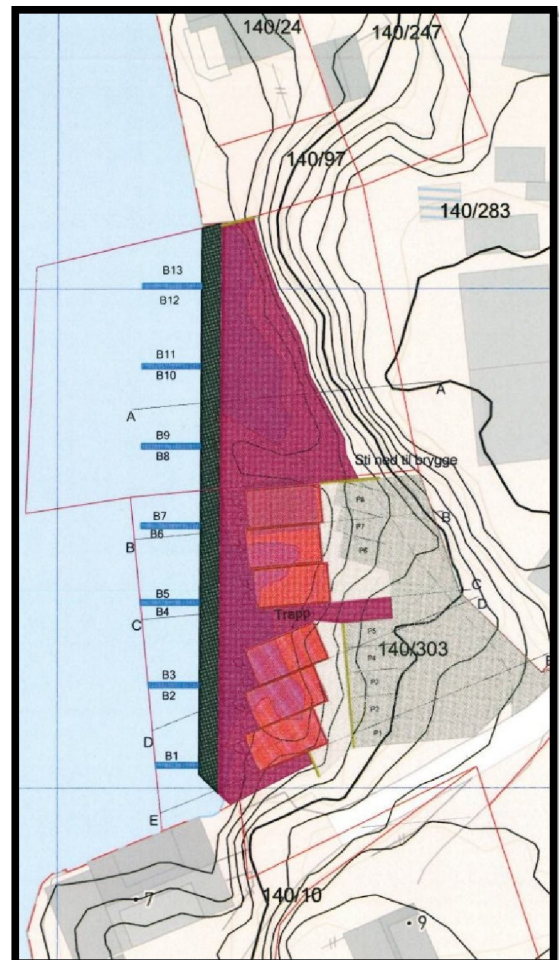
Det ble brukt siltduk på bunn for å hindre oppvirvling av bunn-sedimenter. På duken ble det lagt 30 cm med finpukk, før det ble plastret med store stein for å danne en front, og sprengstein ble fylt på baksiden. Det er 0 – 2,8 meter dybde i tiltaksområdet.

Statsforvalteren i Rogaland fattet vedtak med visse vilkår og gav tillatelse til omsøkte arbeider i sjø ved eiendom bnr./gnr.140/303, Osnesbakken i Karmøy Kommune. (Dato 06.07.2021, ref 2021/4801).

Saken ble påklaget og deretter vurdert; «... Miljødirektoratets vurdering at klagen ikke gir grunnlag for å endre Statsforvalterens vedtak. Vi har derfor kommet til at Statsforvalterens vedtak opprettholdes». (Dato 24.11.2022, ref 2021/7750).



Figur 08 – plassering fra søknad om fylling i sjø (ref. 2021/4801)



Figur 09 – Fra søknad om fylling i sjø (ref. 2021/4801)

4.6 Naturmangfold (biologisk mangfold/fauna og flora)

Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det er forekomst av skjellsand med verdi «svært viktig».

Planområdet ligger i en 200 000 m² stor forekomst av skjellsand med verdi «svært viktig». Det er også registrert tareskog forekomster utenfor planområdet rundt Kopholmen som er klassifisert med verdi A «svært

viktig», ca. 100 meter vest for tiltaksområdet. I samme område er det registrert modellert ålegress, men ingen forekomster av denne naturtypen.

Det er ikke registrert gytefelt for torsk eller andre fiskeriinteresser i nærhet av tiltaket, med unntak av en låssettingsplass nord for Kopholmen.

Tiltaksområdet ligger i vannforekomst Føyfjorden, som er klassifisert som moderat eksponert kyst4. Vannforekomsten er registrert i Vann-Nett med «god» økologisk tilstand med middels presisjon og «dårlig» kjemisk tilstand med lav presisjon. Ifølge Vann-Nett er Føyfjorden påvirket i liten grad av diffus avrenning fra industrier, diffus avrenning og utslipp fra fiskeoppdrett, og punkt utslipp fra mindre renseanlegg.

Det er registrert observasjon av rødlistede fuglearter Innenfor en radius på 100m fra planområdet.

	Kategori	Id	dato	Navn
Kategori Norsk rødliste <input checked="" type="checkbox"/> RE Regionalt utdodd <input checked="" type="checkbox"/> CR Kritisk truet <input checked="" type="checkbox"/> EN Sterkt truet <input checked="" type="checkbox"/> VU Sårbar <input checked="" type="checkbox"/> NT Nær truet <input checked="" type="checkbox"/> DD Datamangel <input checked="" type="checkbox"/> LC/NA/NE Ikke rødlistet Fremmede arter 2012 <input checked="" type="checkbox"/> SE Svært høy risiko <input checked="" type="checkbox"/> HI Høy risiko <input checked="" type="checkbox"/> PH Potensielt høy risiko <input checked="" type="checkbox"/> LO Lav risiko <input checked="" type="checkbox"/> NK Ingen kjent risiko	VU	5.235938_59.406405_3531	13.02.2020	Ærfugl (mot vest) Somateria mollissima
	CR	5.235938_59.406405_3671	28.02.2009	Hettemåke (mot vest) Chroicocephalus ridibundus
	VU	5.235938_59.406405_3681	28.02.2009	Fiskemåke (Mot vest) Larus canus
	VU	5.235938_59.406405_3677	28.02.2009	Gråmåke (Mot vest) Larus argentatus

Tabell 03 – Naturmangfold.



Figur 10 – Det er modellert både for Skjellsand (lyseblå) og Ålegress (lysegrønn) i dette området og det er registrert tareskog (mørkegrønn). Kilde temakart Rogaland. – Revidert av RH Oppmåling

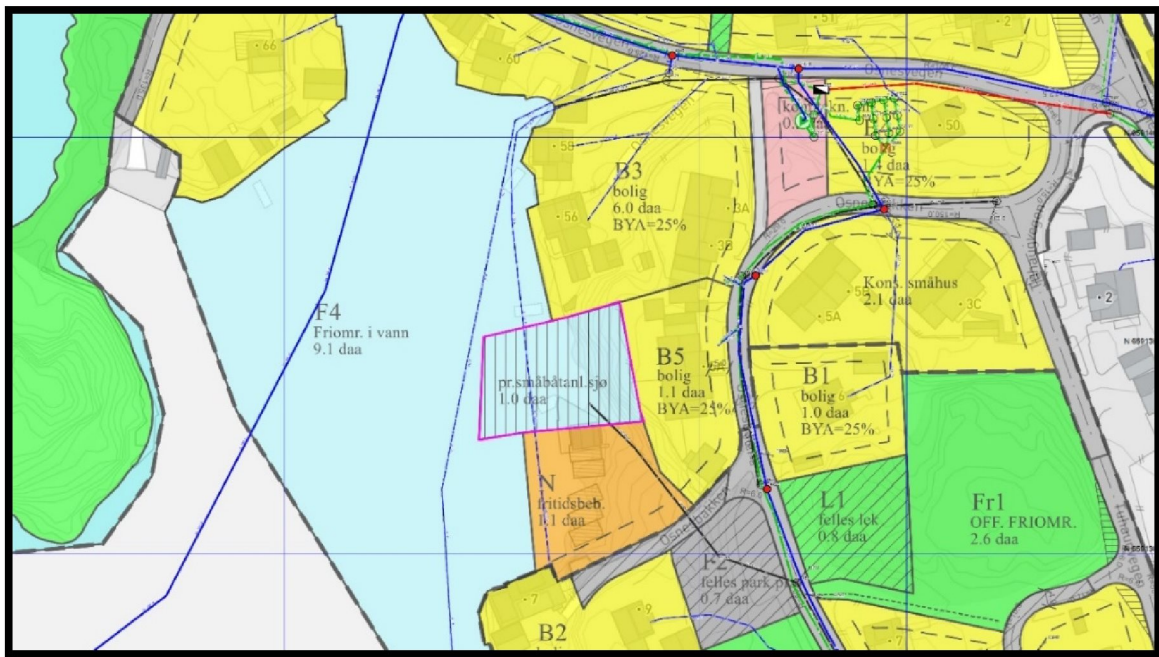
4.5 Veger, ledninger og tekniske anlegg

4.5.1 Veger

Eksisterende reguleringsplan er ferdig utbygget med etablert vegnett som fungerer som samlevei for boligområdet og adkomst til småbåtanlegg. Planforslaget har adkomst i sør gjennom eksisterende naust formål.

4.5.2 Vann og avløp

Det ligger overvann rør gjennom planområdet fra sørøst, som ender i havet. OV røret skal legges om det eksisterer avtale med VAR avdeling, i tillegg ligger det vannledning i sjøen som krysser fra nord til sør.



Figur 11 – Eksisterende VA ledninger

4.5.3 Elektro

Nødvendig strøm er tilgjengelig i nærområdet.

4.6 Trafikkforhold

Planområdet ligger ca. 6.5 km nord for Avaldsnes, men det er ikke lagt til rette for fortau her og tilgang til buss ligger i Storesundvegen (Fv. 4808)

Privat veg sør for planområdet, har 3 boliger tilknyttet og 8 biloppstillingsplasser som allerede er godkjente i tilgrensende naust formål mot sør.

4.7 Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk mot nord består av sjøhus med kai og mot sør er det allerede godkjent 6 naust.

4.8 Barn og unges interesser

Det går ingen stier gjennom planområdet og ingen spor av lek eller hyttebygging.

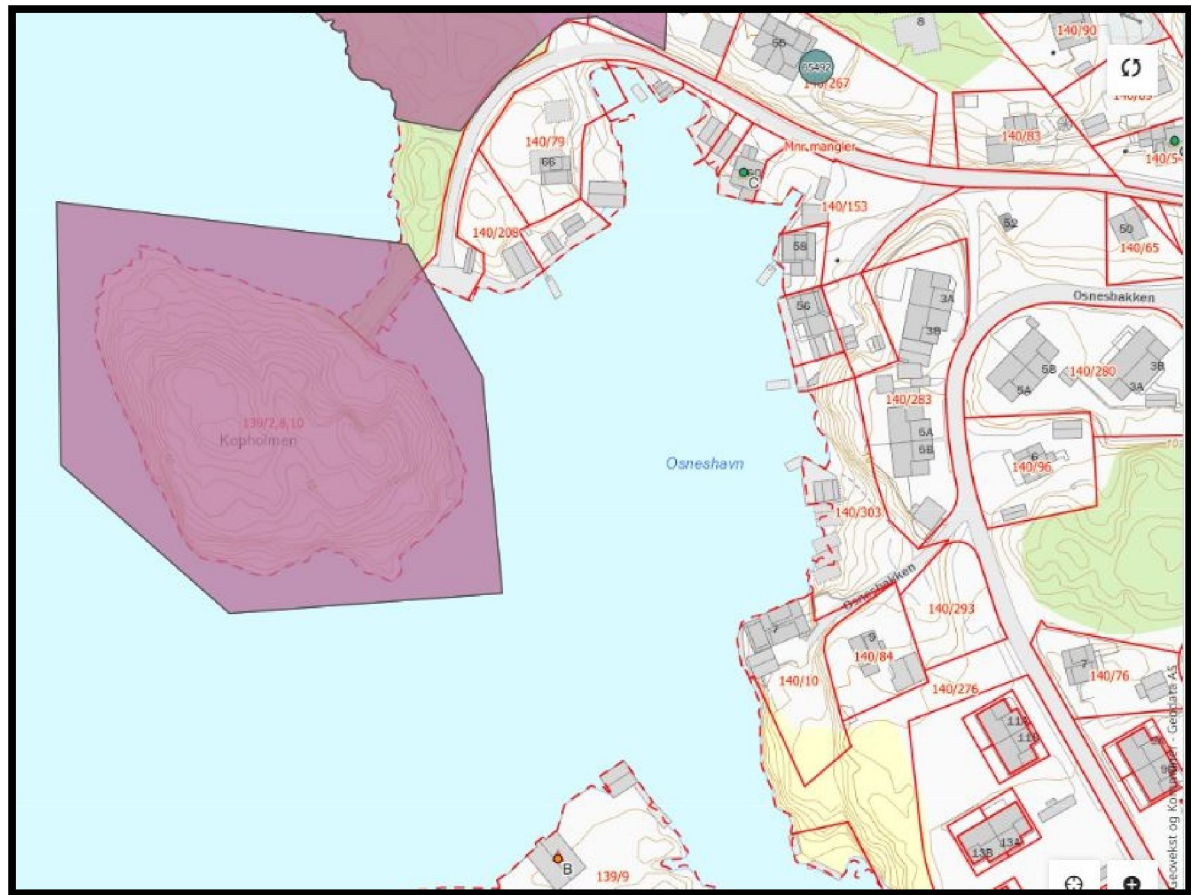
4.9 Beredskap og ulykkesrisiko

Det ligger VA-ledninger i bakken i planområdet og vannledning i sjø, de må hensyntas.

4.10 Grønn infrastruktur

Sør for planområdet ligger det flere regulerte og oppførte lekeområder, ellers er det tilgang til kystlinjen i nord ved privat veg som går vest ned til kystlinjen.

Det ligger vernet friluftsliv områder nært planområdet vårt på Kepholmen og man har laget grønn korridor for friluftsliv i tilgrensende plan mot sør (PLANID 499) som gir adgang til det man ser på som startpunktet for pilegrimsturen til Olavskilden.



Figur 12 – Grønn infrastruktur, Kilde temakart Rogaland.

5. Planforslaget

5.1 Planer og ønsker innenfor planområdet

Planen ønsker å tilrettelegge for bygging av naust, tiltakshaver ønsker derfor reguleringsendring av arealformålet "Privat småbåtanlegg sjø" til likt tilgrensende arealformål "N (Naust)". Terrengtilpassingen har hensyntatt eksisterende landskap og bygningsmiljøet. Adkomst er etablert i sør gjennom eksisterende naustformål.

Arealformålet for N1 får de samme bestemmelsene som eksisterende naustområdet mot sør, men med referanse til dagens PBL. Eksisterende arealformål småbåtanlegg i sjø får nye bestemmelse som er bedre tilpasset formålet.

Ettersom man allerede har etablert fylling i sjø innenfor arealformål N1, jfr. godkjent tiltak (KAP 4.5) er det ikke etablert bestemmelser tilknyttet fylling.

Tiltak innenfor naustformålet er vurdert til å være av så liten art at dette ikke får konsekvenser for forekomstene fauna og flora.

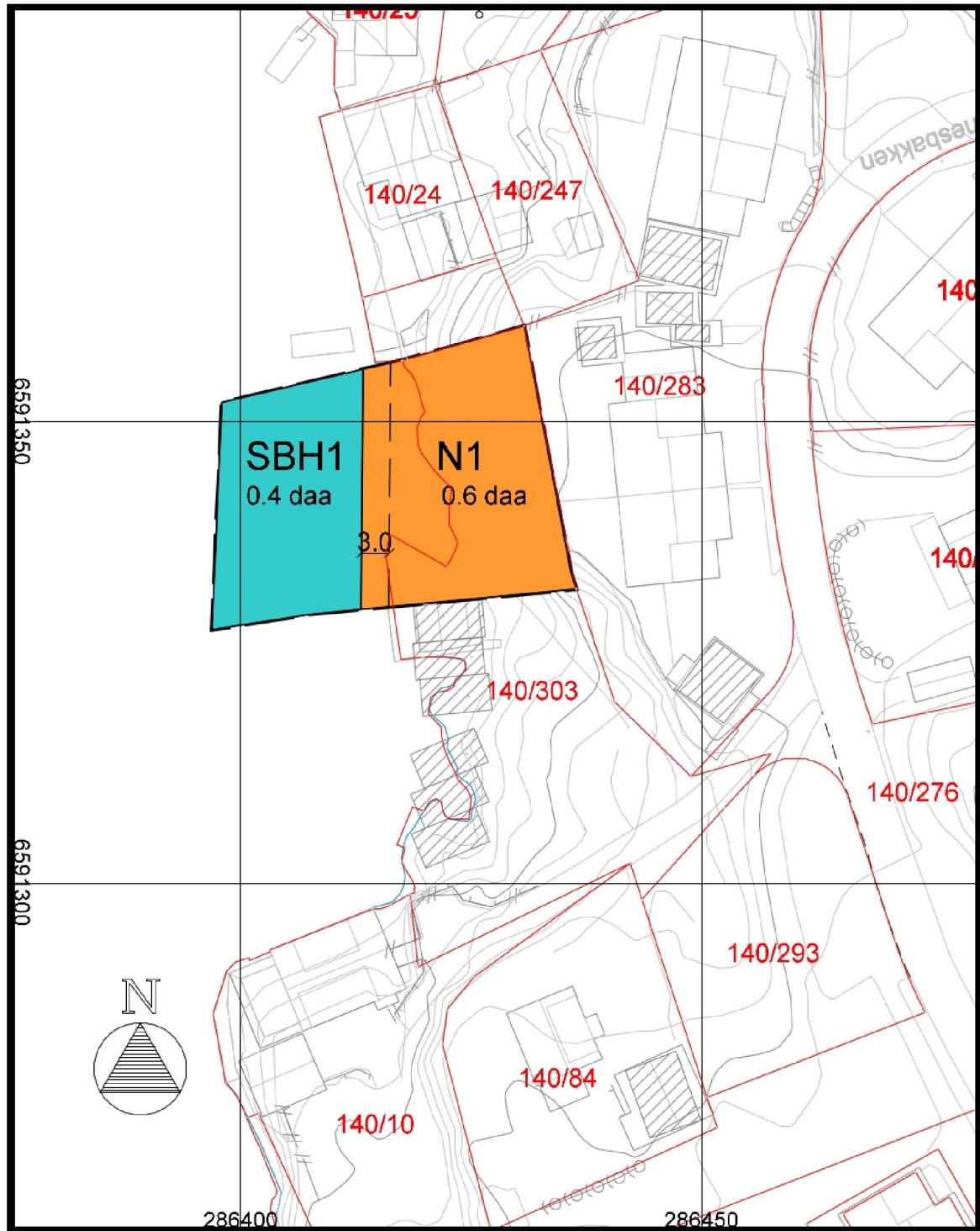
Avvik fra varsel

Det ble varslet om endring kun i plan, her avviker vi nå fra varsel. Planarbeidet førte til mindre endringer i bestemmelser, men endringene berører kun formålet Småbåtanlegg i sjø.

Basert på tilbakemeldinger er det tilført mere utfyllende informasjon generelt i beskrivelsen og spesielt under kapittel naturmangfold. I plankartet er det også etablert byggegrense på 3m fra kai for å ivareta almen tilgang.

5.2 Planforslag

Arealet som får forandring, utgjør 956,8 m² og ligger innenfor allerede vedtatt Plan ID 467. Selv om det bare er deler av arealformålet "Privat småbåtanlegg sjø" som skal forandres (562,0 m²), tas hele arealformålet med i planområdet vårt, ettersom forandringen endrer arealet som er teksten i planen.



Figur 13 – Planforslag

5.3 Arealregnskap

Forslaget til endring i plan 499 legger til rette for boligbebyggelse på lik linje med opprinnelig plan med tilhørende anlegg og funksjoner.

Forslaget omfattet endring i ca. 0.96 daa av eksisterende ca. 40.35 daa, og introduserer ingen nye arealformål.

Med endring blir det totale arealregnskapet for 467 som følger:

Areal formål	SOSI	Eksisterende størrelse	Ny størrelse med 467-5 (Bruttoareal)	Balanse
Boligbebyggelse	1110	20576,8 m ²	20576,8 m ²	ok
Fritidsbebyggelse (N=Naust)	1120	1054,3 m ²	1054,3 m ²	ok
Lekeplass	1610	654,8 m ²	654,8 m ²	ok
Friområde	3040	208,3 m ²	208,3 m ²	ok
uthus/naust/badehus (N1)	1589	0,0 m ²	562,0 m ²	+562,0 m ²
Kjøreveg/Veg	2011	4645,8 m ²	4645,8 m ²	ok
Fortau	2012	139,0 m ²	139,0 m ²	ok
AVT	2018	1000,1 m ²	1000,1 m ²	ok
Friområde	3040	208,3 m ²	208,3 m ²	ok
Privat småbåtanlegg	6230	956,8 m ²	394,8 m ²	-562,0 m ²
friluftsområde i sjø og vassdrag	6710	9107,8 m ²	9107,8 m ²	ok
kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	1169	2008,2 m ²	2008,2 m ²	ok
Totale:		40351,9= m ²	40351,9= m ²	ok

Tabell 04 – arealregnskap.

5.3 Eiendomsendringer

Det blir ingen endringer etter reguleringsendring.

5.4 Bygninger og anlegg

5.4.1. Uthus/naust/badehus (felt; N1)

Planforslaget legger til rette for Naust tilsvarende de som allerede er godkjente i tilgrensende areaformål mot sør (Oransje i fig. 14) nedenfor, med samme oppføringskrav.

§ 27 Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 35 – 45 grader. Bebygd grunnflate skal ikke overstige 30 m² og bredde ikke overstige 5 meter. Gesimshøyde skal ikke overstige 2,5 m målt på fasade mot sjøen. Knevegger er ikke tillatt. Arker og balkonger er heller ikke tillatt.

§ 28 Naustene skal være i naturstein eller tre. Fargevalg skal tilpasses det naturmiljø som finnes på plassen. Takteking skal være betongstein, tegl, skifer eller annet naturmateriale og ha en tradisjonell avslutning ved gavler med dekkbord og vindskier. Dører skal være i tre og ha en tradisjonell utforming, helst sidehengslet slagdør. Ledd- eller vippeport kan ikke nyttes. Brygger skal bygges i tre, naturstein eller betong kledd med treverk.

Boligtypologi

Naustene skal plasseres i rekker, men med en variasjon i rekkene slik at ikke alle blir parallelle og på linje. Plassering blir ikke til hinder for fri ferdsel i strandsonen.



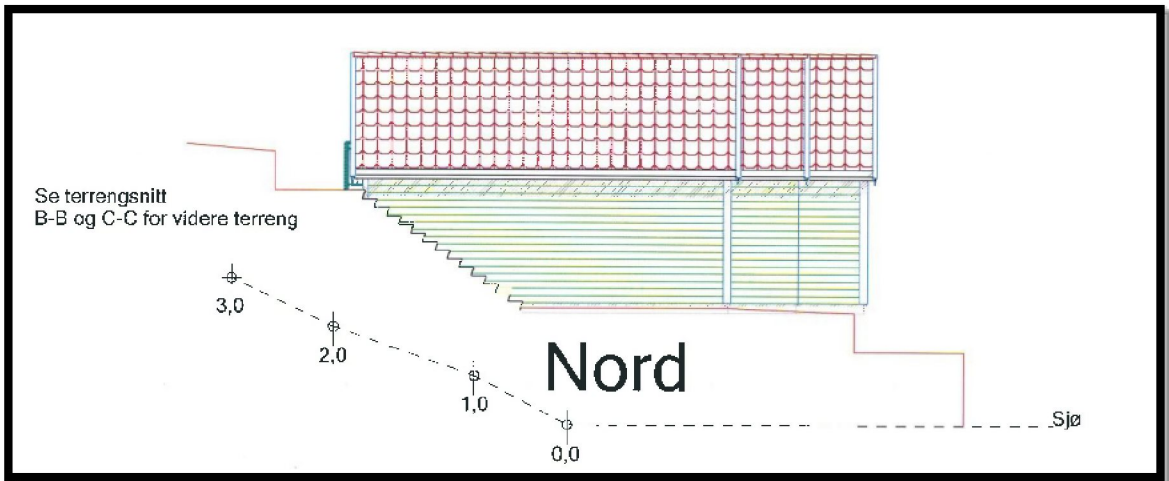
Figur 14 – Naustområde med parkering, plan mulighetsvurdering i rød, godkjent bygg i oransje.



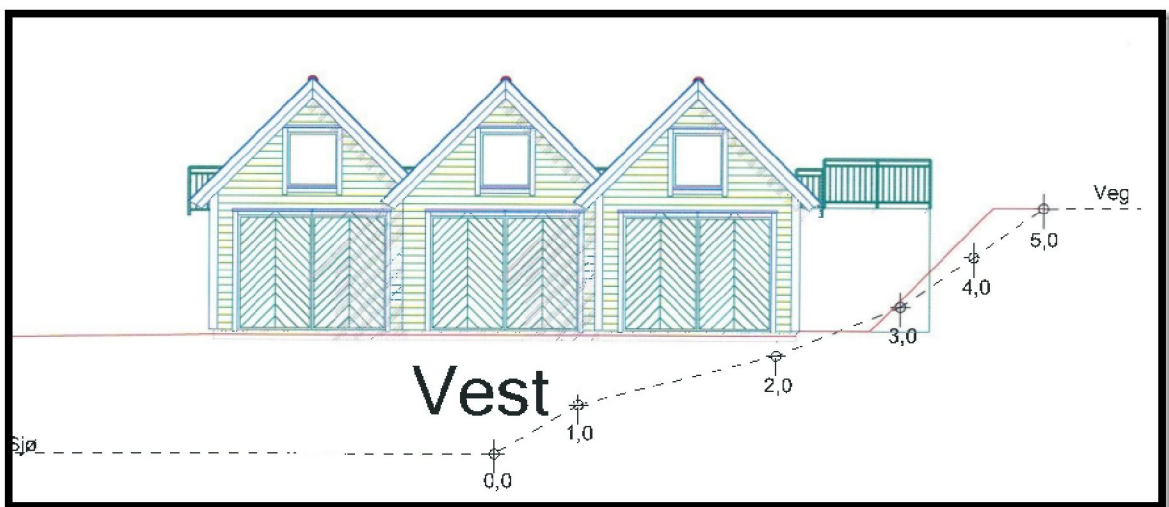
Figur 15 – Naustområde ved innseiling.



Figur 16 – Naustområde fra nord, her skal sjøhusene tilpasses terrenget.



Figur 17 – Tilgrensende naust fasade fra nord, tegninger godkjente bygg mot sør.



Figur 18 – Tilgrensende naust fasade fra vest, tegninger godkjente bygg mot sør.

Laveste byggehøyde for Naust

Beregningen baserer seg på returnivå i tillegg til havnivåstigning med fratrekke for landheving, og skal rundes oppover til ett desimal (kote 1.8). Det bør nevnes at tiltakshaver ønsker å plassere fremtidige naust på kote 2.5 lik di allerede godkjente Naustene mot sør.

Naust og sjøhus har sikkerhets klasse F1 (liten konsekvens) da med returnivå 20 år.

Nivået som ligger 100 cm over 1000 års-intervallet defineres som stormflosikkert. Ifølge rapporten fra DSB bør ikke oppholdsareal etableres på kotehøyde under +1.9 m NN2000, ref. utklipp fra «Havnivåstigning og stormflo» (DSB, 2016) under.

Dersom man ser bort fra bølgehøyden vil dette få følgende konsekvens for Naustene våre;

Kommune	Sted	Nærmeste måler	Returnivå stormflo (i cm over middelvann)			Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN2000 over middelvann (i cm)
			20 år	200 år	1000 år		
Bokn	Føresvik	Stavanger	101	115	123	80	8
Eigersund	Eigersund (3)	(Stavanger)	84	107	120	80	8
Finnøy	Judaberg	Stavanger	101	115	123	77	8
Forsand	Forsand	Stavanger	102	116	125	78	8
Gjesdal	Frafjord	Stavanger	102	116	125	78	8
Haugesund	Haugesund	Bergen	100	111	118	80	8
Hjelmeland	Hjelmeland	Stavanger	101	115	123	76	8
Hå	Sirevåg (3)	(Stavanger)	87	107	120	80	8
Karmøy	Kopervik	Stavanger	101	115	123	80	8
Klepp	Revtangen (3)	(Stavanger)	93	109	119	81	9

Figur 19 – "tabell 9" fra «Havnivåstigning og stormflo» (DSB, 2016) her er Returnivå 20 år for Storflom aktuell for Naust

Returnivåstormflo + Klimapåslag – Middelvann = laveste aksepterte kote
100

	Sikkerhets klasse	Returnivå stormflo	beregning	Lavest akseptert kote
Naust/sjøhus	F1 (1/20)	101 (20 år)	101 + 80 – 8 /100	1.73 m

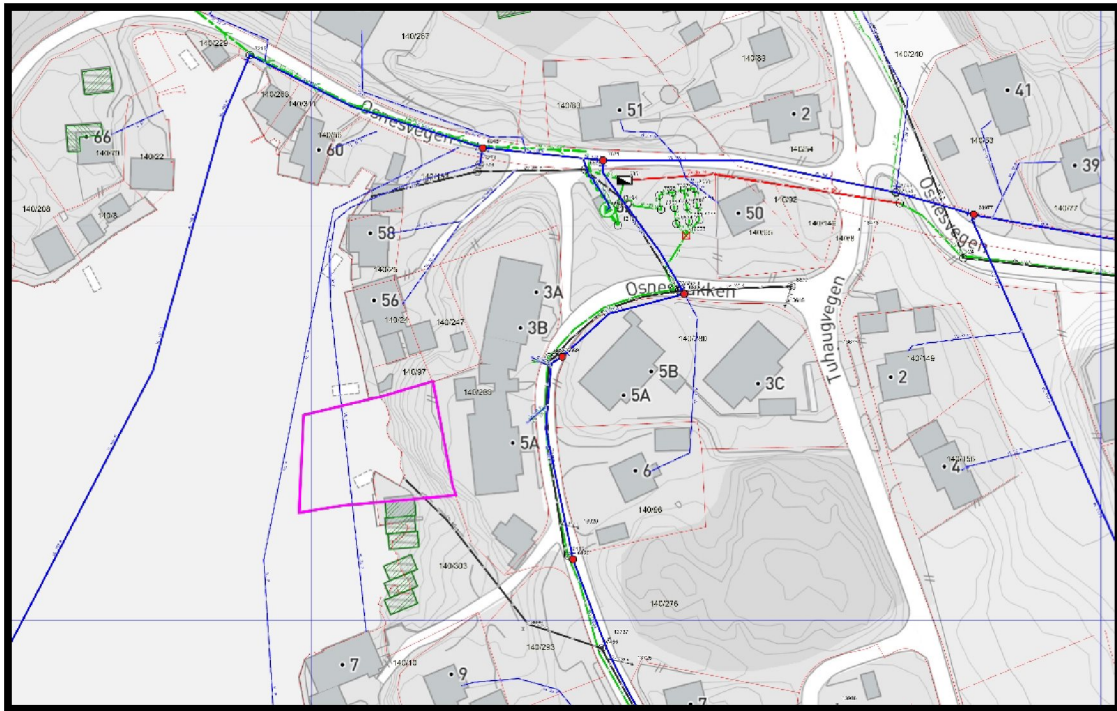
Tabell 5 – Laveste byggehøyde.

5.5 Teknisk infrastruktur/Overvannshåndtering

Det ligger i dag VA ledning under planområdet og dette er tiltakshaver klar over, det er avtalt med kommunes VAR avdeling at denne skal flyttes i sammenheng med fylling i sjø.

VA løsning for Naust i N1 må komme frem i rørleggermelding. Når det gjelder overvann så vil dette føres direkte ut i sjø den nye omlagte overledningen og dimensjonering vil ivareta slik at en ikke trenger å fødrøye når en er så nært sjøen.

Det er eksisterende brannkum like ved arealformålet med 150mm vanntilførsel.



Figur 20 – Eksisterende VA. Planavgrensning av forslaget i rosa plan 467-5, - Kilde; Fonnakart – Revidert av RH Oppmåling

5.6 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

5.6.1 Byggegrense

Byggegrense mot sjø er skjøvet tre meter fra bryggekant i arealformålet naust (N1), slik at almen tilgang til kystlinjen er sikret og man skal kunne passere mellom naustene og kystlinjen.

5.7 Folkehelse

Planen viderefører tilgang og bruk av allmennheten og tilrettelegger for gjennomføring av småbåthavn som allmenheten har tilgang til, og har derfor ikke noen negativ konsekvens for folkehelsa.

Negative	- Ingen aspekter å påpeke.
Positive	- Bedre tilrettelegging for småbåthavn og naust. - Almen tilgang til kystlinjen er sikret.

5.8 Barn og unges interesser

Endringen vil ikke ha betydning for barn og unges interesser.

6. Risiko- og sårbarhetsvurdering

6.1 Konklusjon fra ROS

Etter denne vurderingen vil det ikke være knyttet uakseptabel risiko til utbygging av området i tråd med foreliggende reguleringsplan endring.