

Porsholmen Utvikling AS

Porsholmen gnr. 1/14

**Planbeskrivelse for endring av privat
detaljreguleringsplan**

Plan-ID 1149-2111-1



Oppdragsnr.: 52300656 Dokumentnr.: RD03 Versjon: J01
2023-04-27

Oppdragsgiver: Porsholmen Utvikling AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Ole Morten Oaland
Rådgiver: Norconsult AS, Torggata 10, NO-5525 Haugesund
Oppdragsleder: Peter Sonnenberg
Fagansvarlig: Peter Sonnenberg
Andre nøkkelpersoner: Anne Margrethe Myhre

J01	2023-04-27	Til bruk ved varsling av planarbeid	ANMMY	PSO	PSO
E03	2023-04-24	Siste gjennomsyn før varsling	ANMMY		
E02	2023-04-21	For nytt gjennomsyn etter opprettingar	ANMMY		
E01	2023-03-22	For gjennomsyn hos kom. saksbehandlar	ANMMY		
D01	2023-03-17	For gjennomsyn og godkjenning hos oppdragsgiver	ANMMY	PSO	
A01	2023-03-06	Under utarbeiding	ANMMY		
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning	5
1.1	Saken gjelder	5
1.2	Premisser for planarbeidet	5
1.3	Målsetninger med planarbeidet	5
2	Planprosessen	6
2.1	Oppstartsmøte	6
2.2	Risiko- og sårbarhetsanalyse	6
2.3	Oppstartvarsel	6
3	Beskrivelse av planområdet	7
3.1	Gjeldende planer	7
3.2	Beliggenhet og avgrensning	7
3.3	Eiendomsforhold	7
3.4	Eksisterende bebyggelse	7
3.5	Vegetasjon, markslag og biologisk mangfold	8
3.6	Visuelle kvaliteter og kvaliteter i landskapet	8
3.7	Sol-/skyggeforhold, vind og klima	8
3.8	Kulturminner og fornminner	9
3.9	Barns oppvekstvilkår og friområder/friluftsliv i nærmiljø	9
3.10	Kommunalteknisk infrastruktur	9
4	Beskrivelse av planendringen	10
4.1	Hovedinnhold i foreslått endring	10
4.2	Reguleringsformål	11
4.3	Byggeformål	11
4.4	Visuelle kvaliteter og kvaliteter i landskapet	11
4.5	Sol-/skyggeforhold, vind og klima	12
4.6	Krav til størrelse og utforming av utendørs oppholdsareal	13
4.7	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	13
4.8	Folkehelse	13
4.9	Universell utforming	13
4.10	Barn og unges interesser	14
4.11	Naturmangfold	14
4.12	Friluftsliv	14
4.13	ROS-analyse	14
4.14	Samlet vurdering av foreslåtte endringer	14

5	Vurdering og behandling av endringen	16
5.1	Hjemmel i plan- og bygningsloven	16
5.2	Oppstartsvarsel og begrenset høring	16
5.3	Innkomne merknader og uttalelser	16
6	Vedlegg	17
6.1	Planbestemmelser	17
6.2	Plankart	17
6.3	Illustrasjonsplan	17
6.4	ROS-analyse ds. 20.06.2018	17
6.5	Referat oppstartsmøte ds. 03.03.2023	17

1 Innledning

1.1 Saken gjelder

Norconsult AS fremmer på vegne av Porsholmen Utbygging AS, forslag til mindre endring av detaljreguleringsplan for Porsholmen i Veavågen i Karmøy kommune, vedtatt 13.05.19.

Formålet med planendringen er å gjøre om formål for konsentrert fritidsbebyggelse (1122) til formål for fritidsbebyggelse (1120) med mulighet for både frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse. Dette gjelder områdene FB2 og FB3. Endringen gjelder også del av FB3 som allerede er utbygd med frittliggende fritidsboliger, issm. dispensasjon gitt i byggetillatelse ds 05.09.22.

Endringen fører også med seg justering av formålene for å gi plass til mellomrom mellom hver bygning. Brygge øst for bygningene og småbåthavna blir justert nordover issm. byggeformålet. Uteområdet UTE1 vil få frigitt noe areal ved tunet der planlagt der FB2/F1 blir trekt inn, men må avgi litt arealer i nord til samme formål, der det er åpning ut mot sjøen øst for holmen.

Endringen påvirker ikke den generelle infrastrukturen eller de andre formålene i gjeldende reguleringsplan.

1.2 Premisser for planarbeidet

Porsholmen har i dag gjeldende reguleringsplan for fritidsboliger, godkjent 13.05.19. Denne fortsetter å gjelde for alle formål og planbestemmelser som ikke blir direkte berørt av denne endringen.

I 2022 ble det søkt og innvilget dispensasjon fra kravet om oppføring i grupper til frittliggende bygninger, for seksjon 24 til 27. Kommunen gjorde det i dispensasjonen klart at den er vurdert konkret for prosjekt 7, seksjon 24-27, og at eventuelle nye søknader om frittliggende bygninger ikke nødvendigvis kan bygge sin rett på denne dispensasjonen alene.

På grunnlag av dette vedtaket, blir det nå søkt om mindre endring av reguleringsplanen for mulighet for samme endring for seksjon 17 til 23. Denne reguleringsendringen vil også oppdatere status for seksjon 24-27 i reguleringsplanen.

Endringsforslaget gjelder kun formål for Fritidsboliger FB2 og FB3 og tilliggende formål UTE1, SBS4 og SBH1, og vil utrede og omtale kun disse endringene og ikke gå inn på de andre, godkjente formålene som ikke blir berørte av endringen.

Planarbeidet blir varslet som en reguleringsendring med enkel planprosess

1.3 Målsetninger med planarbeidet

Hovedmålene for planarbeidet er å tilpasse utbyggingen av Porsholmen for å gi mer fleksibilitet i et usikkert marked og gjøre det enklere å imøtekomme kunder/kjøpere i individuelle ønsker og tilpassinger. Dette ønskes gjort ved også å ha mulighet for å bygge frittliggende bygninger i stedet for bygninger med flere boenheter i hver. Utbyggingsvolumet vil være slik som tidligere godkjent med samme antall enheter og størrelser.

Endringen gir også bedre løsninger for uteareal og opplevelsen av hele holmen for alle.

2 Planprosessen

2.1 Oppstartsmøte

Den 3. mars 2023 ble det holdt oppstartsmøte for planarbeidet med Karmøy kommune. Alle utredninger som følger med et reguleringsforslag, ble gjort da planen ble behandlet og godkjent i 2019. Planomtalen omtaler nå kun de formålene som en ønsker å endre.

Kommunen vurderer endringene slik at det ikke settes krav om konsekvensutredning.

Aktuelle tema ble i oppstartsmøtet begrenset til følgende:

- Estetisk utforming av bygningsmassen. Det forutsettes at sjøhusstilen blir videreført. Det må sikres variasjon i bygningsmassen når det kommer til utforming, volum og plassering.
- Uteområdet som blir gjort smalere, tilgang til sjø må sikres, beregne sol-/skyggeforhold.
- Alle utredninger av infrastruktur, vernehensyn og fare/risiko gjøres kun for de formålene som blir endret.

2.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gjelder for alle planer for utbygging (jf. pbl. §4-3).

Det ble utarbeidet Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) til detaljreguleringsplanen som ble vedtatt i 2019. Dette endringsforslaget vil bare omtale punkt som blir direkte berørt av endringen.

2.3 Oppstartvarsel

Den 27. april 2023 ble det sendt ut oppstartsvarsel til utvalgte offentlige instanser og alle hjemmelshavere på Porsholmen.

Fristen ble satt til 26. mai, litt over tre uker etter naboer skulle ha mottatt oppstartvarslet.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Gjeldende planer

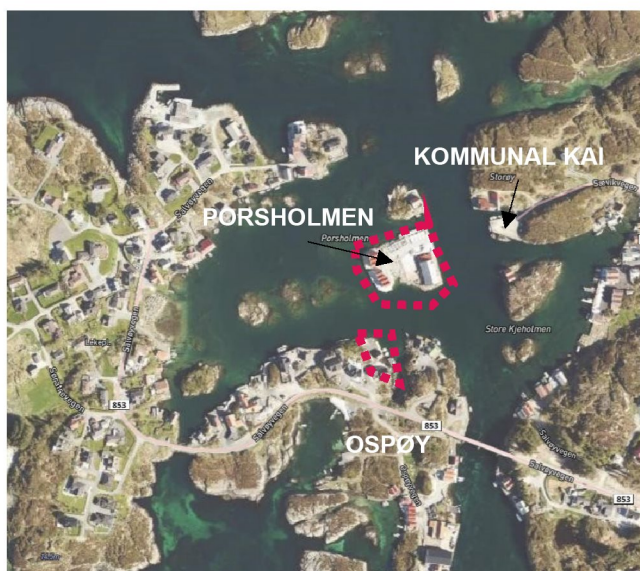
Ulike nasjonale, regionale og kommunale planer og retningslinjer har blitt vurdert da reguleringsplanen for området ble utarbeidet. Det er få (4) år siden at gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet. Det er derfor kun vurdert at gjeldende reguleringsplan er relevant for denne endringen.

3.2 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Porsholmen mellom Vedøy i vest, Ospøy i sør og Veavågen i øst. Porsholmen er en omtrent 4 daa stor holme uten vegforbindelse med fastlandet, og ligger omtrent 60 meter fra strandlinja på Ospøy, som har vegforbindelse med resten av Karmøy.



Figur 1: Lokalisering av planområdet er vist med rød sirkel. Kilde: www.kommunekart.com



Figur 2: Ortofoto av planområdet. Omtrentlig grense for planområdet er merket med stiplet, rød linje. Kilde: www.kommunekart.com

3.3 Eiendomsforhold

Gnr. 1/14 er seksjonert. Seksjon 1-16 og enhet 24 og 27 er eid av private eiere.

Porsholmen Utbygging AS eier resten av Porsholmen med gnr/bnr 1/14.

3.4 Eksisterende bebyggelse

Det eldre sjøhuset, se Figur 3, som har vært i bruk som sildesalteri, er revet.

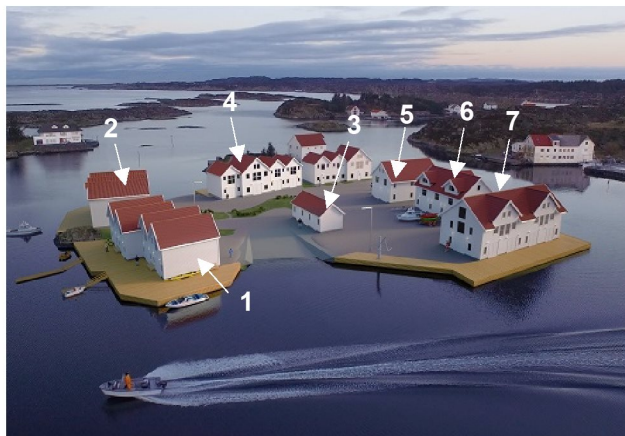
Det er oppført fire flerenhetsbygninger og fire frittliggende bygninger på Porsholmen. FB N2 og N3 med til sammen 11 enheter, FB N4 og FB1 med 9 enheter og en del av FB3 med to frittliggende enheter.

Gjennom godkjent og gjeldene reguleringsplan for Porsholmen (PlanID 2111) i Karmøy kommune, er det lagt til rette for utbygging av til sammen 27 enheter. Se Figur 4

Figur 4 viser en illustrasjon for hvordan Porsholmen var tenkt til å se ut med syv bygninger med totalt 27 enheter, båtopptrekk i sør og kaianlegg rundt hele holmen. De 27 enhetene har godkjent tilknytning til offentlig vann og avløp gjennom behandling i teknisk utvalg i 2016.



Figur 3: Porsholmen sett fra østlig retning. Foto: Porsholmen Utbygging AS, våren 2017.



Figur 4: Tiltent utforming på Porsholmen. Sett fra sør. Illustrasjon: Porsholmen Utbygging AS.

3.5 Vegetasjon, markslag og biologisk mangfold

Det er svært lite vegetasjon på Porsholmen, og det er ikke kjennskap til vegetasjon av verdi for naturmangfoldet verken på Porsholmen eller i de andre delene av planområdet. Temaet ble utredet i forslaget til gjeldende reguleringsplan i 2019.

3.6 Visuelle kvaliteter og kvaliteter i landskapet

Porsholmen i seg selv kan ikke i seg selv sies å ha noen spesielle visuelle kvaliteter eller landskapsmessige kvaliteter, da det er en kunstig utfylling og tidligere bebyggelse enten er revet eller har fått rivetillatelse. Landarealene rundt Porsholmen er bebygget med hovedsakelig hvitmalte boliger, naust og sjøhus i sjøkanten, og sjøhusene er preget av å være av den samme typen som de nye sjøhusene som er oppført på Porsholmen.

Punktet blir nærmere omtalt i pkt. 4.4

3.7 Sol-/skyggeforhold, vind og klima

Den dominerende vindretningen er nordvest, både om sommer og vinter. Fordi planområdet ligger midt i havnebassenget mellom Vedøy og Veavågen, og fordi det i nord ligger en del skjær og holmer, er planområdet nokså skjermet for vind og bølger. Verken omliggende bygninger eller terreng skygger for solforholdene på Porsholmen, slik at det kun er det oppførte byggene som eventuelt skygger.

Punktet blir nærmere omtalt i pkt. 4.5

3.8 Kulturminner og fornminner

Det er ikke registrert kulturminner eller fornminner verken på Porsholmen eller i de andre delene av planområdet (Temakart Rogaland). Det gamle bygget for sildesalteri er revet, og det er ikke noen form for kulturhistorisk verdi igjen på Porsholmen i dag. Temaet ble utredet i forslaget til gjeldende reguleringsplan i 2019.

3.9 Barns oppvekstsvilkår og friområder/friluftsliv i nærmiljø

Til tross for at planområdet ikke er registrert som friluftsområde, og er satt av til næringsareal i kommuneplanen, kan det tenkes at Porsholmen har en verdi som friluftsområde for allmennheten, som følge av nærheten til sjøen og den lune lokaliteten. Ellers er deler av strandsonen i sør, samt noen holmer/skjær i vest regulert som friluftsområde. Den ene gruppen holmer/skjær er, som nevnt, regulert med hensynssone for bevaring av naturmiljø.

Punktet blir nærmere omtalt i pkt. 4.9 og 4.11.

3.10 Kommunalteknisk infrastruktur

Samtlige av de 27 godkjente enhetene har godkjent tilknytning til kommunalt vann og avløp.

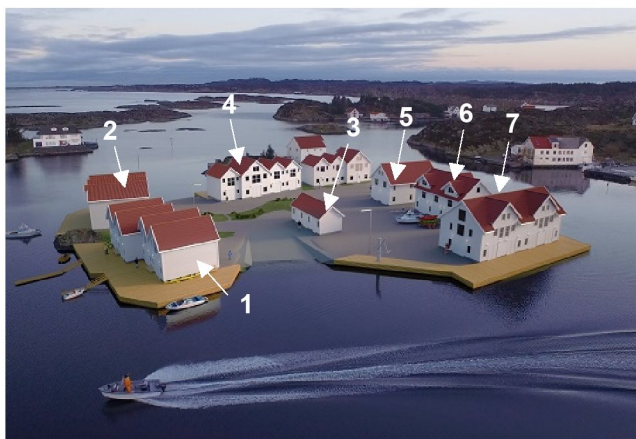
Omtrent midt på Porsholmen er det plassert en pumpe for avløp og felles strømskap.

4 Beskrivelse av planendringen

4.1 Hovedinnhold i foreslått endring

I gjeldene reguleringsplan er det godkjent byggeformål for til sammen 27 fritidsboliger på holmen. En del av disse (Fig. 5: bygning nr. 1, 2, 3 og 4) er allerede bygget i samsvar med reguleringsplanen, som kombinerte formål og i grupper. Også en del av FB3/F2 (Fig. 5: bygning nr. 7) er allerede bygget som frittliggende bebyggelse etter dispensasjon gitt i byggetillatelsen.

Samfunnet har forandret seg mye de siste årene, og utbygger ønsker å justere de resterende fritidsboligene, for å tilpasse de til en ny markedssituasjon, uten at dette skal gå på bekostning av fellesarealene på holmen. Ved å endre formålene FB2 og FB3 (Fig. 5: bygning nr. 5, 6 og 7) fra Konsentrert fritidsbebyggelse (FB#) til Fritidsbebyggelse (F#), med åpning både for frittliggende og konsentrert bebyggelse, vil det gi større fleksibilitet i et usikkert marked og være enklere å imøtekomme kunder og kjøpere i individuelle ønsker og tilpassinger. En del av FB3/F2 (Fig. 5 bygning nr. 7) er allerede bygget som frittliggende bebyggelse etter dispensasjon gitt ved byggetillatelsen.



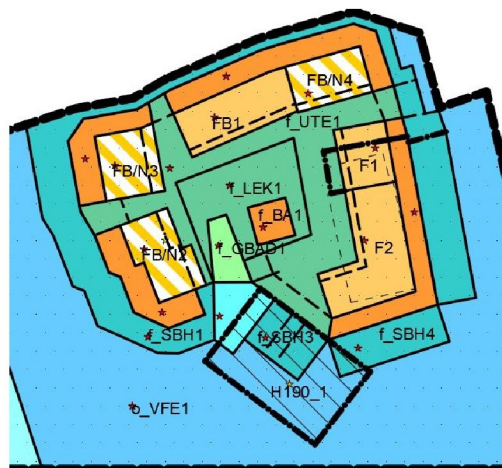
Figur 5: Tidligere tiltenkt utforming på Porsholmen. Sett fra sør. Illustrasjon: Porsholmen Utbygging AS.



Figur 6: Illustrasjon av frittliggende fritidsbebyggelse i områdene FB2/F1 og FB3/F2. Illustrasjon: Porsholmen Utbygging AS.

For å få plass til smau mellom hver frittstående bygning, er det nødvendig å tilpasse formålet ved å forlenge det i retning mot nord. Samtidig kan det da også reduseres mot vest, jfr. skisse fig. 9.

Formål for brygge (SBS3) og Småbåtanlegg (SBH1) forlenges tilsvarende mot nord. Frigitt areal mot fellestunet blir lagt til formålet Uteområde (UTE1).



Figur 7: Område FB2 fra gjeldende reguleringsplan, markert med strekpunktlinje.

Illustrasjon: Norconsult AS

4.2 Reguleringsformål

Tabell 1 under viser arealformål benyttet i endringsforslaget, samt det totale arealet på de ulike formålene.

I sum er byggeområdet økt med 28m², sjøareal/småbåtanlegg 46 m². Samlet utgjør dette få % av arealene innenfor planen.

Planendringen fører da til at BRA potensielt økes med 28m² x 2 et. = 56 m²

Tabell 1 Reguleringsformål som blir endret i planforslaget

Formål	Forkortelse	Areal i dekar (daa) før	Areal i dekar (daa) etter
Fritidsbebyggelse	F (1120)	0,0	0,7
Fritidsbebyggelse – konsentrert	FK (1122)	1,0	0,4
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BBS (1588)	0,3	0,4
Uteoppholdsareal	UTE (1600)	1,3	1,4
Småbåthavn	SBH (6230)	2,2	2,2

4.3 Byggeformål

Bebyggelsen på Porsholmen skal, ifølge gjeldende reguleringsplan, oppføres av bygninger i sjøhusstil og slik de allerede er godkjent som uinnredete sjøhus/lager. Formålsgrensen er trukket forholdsvis tett rundt. Bygningene skal oppføres med maks. mønehøyde på 9,0 m og maks. gesimshøyde 5,8 m over terrenget, jf. §8 i bestemmelsene.

Frittliggende og/eller konsentrert fritidsbebyggelse i områdene FB2/F1 og FB3/F2 skal også holdes i sjøhusstil, men gis en variasjon, individuelt eller i grupper, som gjenspeiler et naturlig sjøhusmiljø framfor en ensformig og monoton arkitektur.

Det er et felles brannkonsept for Porsholmen, som må oppdateres iht. endringer.

4.4 Visuelle kvaliteter og kvaliteter i landskapet

Porsholmen kan ikke i seg selv sies å ha noen spesielle visuelle kvaliteter eller landskapsmessige kvaliteter, da det er en kunstig utfylling og tidligere bebyggelse er revet. Landarealene rundt Porsholmen er bebygd med hovedsakelig hvitmalte boliger, naust og sjøhus i sjøkanten, og sjøhusene er preget av å være av den samme typen som de nye sjøhusene som er oppført på Porsholmen.

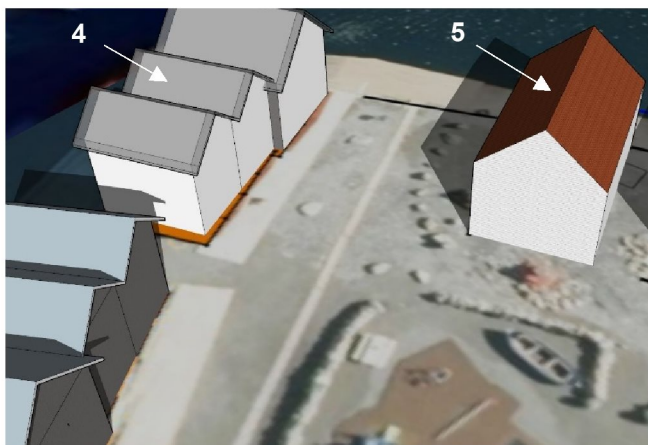
De frittliggende og/eller konsentrerte fritidsboligene i områdene FB2/F1 og FB3/F2, skal også ha en utforming som sjøhusbebyggelse, men med en variasjon, som bryter opp inntrykket av bygningsmassen. Endringen følger denne tradisjonelle sjøhusstilen som gjeldende plan fastlegger. Avstanden mellom hvert bygg, vil også gi bebyggelsen et mer spennende og luftig preg enn større, kompakte bygninger. Den landskapsmessige påvirkningen av endringen for omgivelsen er minimal.

4.5 Sol-/skyggeforhold, vind og klima

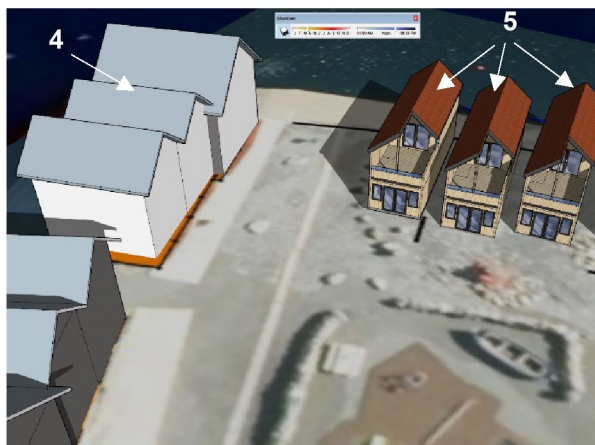
Det er utført sol-/skyggeberegninger av området rundt formål FB2/F1, for å avklare om endringen vil påvirke solforholdene i området FB/N4 og uteområdet mellom disse to boligformålene i særlig grad.

Den første beregningen er gjort for vårjevndøgn, 21. mars kl. 15 og den andre for midtsommer, 23. juni kl. 18. Begge beregningene viser at justeringen av formålet ikke har noen påvirkning på solforholdene for nabobygget i nord (bygning nr. 4).

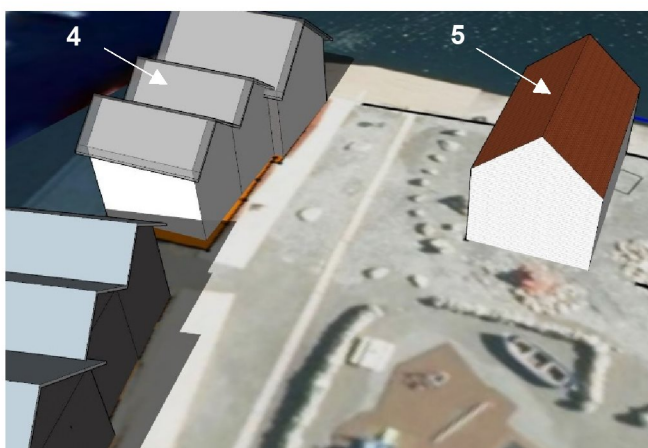
Det blir litt skygge på UTE-området, men ikke større enn den skyggen som blir kastet av bygning nr. 5 i gjeldende reguleringsplan.



Figur 8: Eksisterende plan - skygge 21. mars kl.15.00
 Illustrasjon: Porsholmen Utbygging AS.



Figur 9: Ny situasjon - skygge 21. mars kl.15.00
 Illustrasjon: Porsholmen Utbygging AS.



Figur 10: Eksisterende plan – skygge 23. juni kl.18.00
 Illustrasjon: Porsholmen Utbygging AS.



Figur 11: Ny situasjon - skygge 23. juni kl.18.00
 Illustrasjon: Porsholmen Utbygging AS.

Det kan bli noe trekk i øst-vest retning gjennom smauene mellom bygningene. Men samlet sett vil dette ha lite å si på kvaliteten av uteoppholdsarealet, da smauene kun blir brukt for gjennomgang til bryggene og ikke er oppholdsarealer. Samlet vil bebyggelsen sørge for at vindhastigheten blir senket og det oppstår et lunt oppholdsareal sentralt og ved gavlsidene til sjøhusene.

4.6 Krav til størrelse og utforming av utendørs oppholdsareal

Kommunen viser til kommunal norm for boliger som grunnlag for dimensjonering for fritidsboliger. Her kreves det 50 m² leke- og oppholdsareal pr. bolig (20 m² på nærlek og 30 m² som fellesareal) opp til 25 boliger. I gjeldende reguleringsplan er arealene definert som felles.

I gjeldende reguleringsplan ligger felles uteoppholdsareal (UTE1) med ca. 1260 m², betydelig over kravet på 810 m². Dette endringsforslaget vil redusere arealet med 28 m² og fremdeles ligge over arealkravet med god margin. Endringen påvirker ikke formålet for lekeplass (LEK1).

Formålet UTE1 blir påvirket av endringsforslaget ved at det blir smalere passasje mellom byggeområda FB/N4 og FB2/F1. Dette er ikke det stedet en oppholder seg over tid, men en felles korridor for å komme til og fra bryggene på østsiden av holmen. Selv om byggeområdet FB2/F1 blir forlenget 5 m mot nord, er det enda 9 m igjen til byggegrensen på byggeformålet FB/N4. Denne passasjen var planlagt bredere enn andre passasjer ut mot bryggene i den gjeldende planen, fordi den var også tenkt å være en mulig tilkomst for en kabelferge. En kabelferje er ikke lenger aktuell som del av planen (adkomsten til sjøhusbebyggelsen).

I tillegg til passasjen mellom FB/N4 og FB2/F1, blir det også mulighet for å gå mellom hver av fritidsboligene for å komme til bryggene. Dette blir vurdert som akseptabelt for tilkomst til bryggene på østsiden av holmen.

4.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I gjeldende reguleringsplan er det vedtatt at arealene skal ses i sammenheng, men at brygger og kaier skal ligge innenfor byggegrensen på området, mens flytebrygger og annen fortøyning samt liggeplasser for båter/fartøy, skal være innenfor øvrig areal i sjø. Det generelle sjøområde/ferdsel skal ikke brukes til fortøyning eller liggeplasser.

Dette gjelder også for forlengelsen av formål SBS4 og SBH1 foran byggeformålet FB2/F1.

4.8 Folkehelse

I samsvar med gjeldende reguleringsplan er det opparbeidet et badeområde til bruk for allmennheten og enhetene på Porsholmen. I tillegg er en del av sjøen hvor det er grunne forhold, en del av badeområdet. Rundt badeområdet er det også et areal for lek som kan nyttes av allmennheten. Selv om hele holmen er et fellesområde for sameiet på Porsholmen, vil området i praksis kunne nyttes av allmennheten. Med disse tiltakene er Porsholmen gjort om fra et forlatt næringsområde til et attraktivt område for rekreasjon og uteaktiviteter, og må ses på som fremmende for folkehelsen i hele lokalsamfunnet. De endringene som ligger i dette planforslaget, vil ikke ha noen negativ virkning på dette.

4.9 Universell utforming

Kravene til universell utforming er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan.

Denne planendringen påvirker ikke den universelle utformingen i særlig grad. Se pkt. 4.9 nedenfor. Endringen blir synliggjort i oppdatert utendørsplan 1:250.

4.10 Barn og unges interesser

I forbindelse med utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplan for Porsholmen, ble det stilt krav om at den eksakte løsningen for uteoppholdsarealet og lekearealet blir løst i egen utomhusplan utarbeidet av fagkyndige, jmfør kapittel 4.6 og planbestemmelsene punkt 2.3.

Endringen i formålet FB2/F1 som ligger i dette forslaget, berører ikke formålet for Lek (LEK1). Det tilliggende formålet Uteområde (UTE1) blir utvidet med 40m², like ved lekeplassen. Det vises til oppdatert utomhusplan som vedlegg.

4.11 Naturmangfold

Naturmangfold ble grundig utredet og vurdert under behandlingen av gjeldende reguleringsplan. Denne planendringen er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens §§8-12, og det er ikke funnet noe mer påvirkning på naturmangfoldet enn det som er omtalt i gjeldende reguleringsplan.

4.12 Friluftsliv

Friluftsliv ble grundig utredet og vurdert under behandlingen av gjeldende reguleringsplan.

Konsekvensene av innsmalning av allmenningen mot øst er vurdert i punkt 4.6 over. Påvirkning av sol/skygge og vind er vurdert i punkt 4.5 over.

Samlet sett er denne planendringen veldig liten i forhold til hele planområdet, og er vurdert til å ikke ha noe mer påvirkning på friluftslivet enn det som er omtalt i gjeldende reguleringsplan.

4.13 ROS-analyse

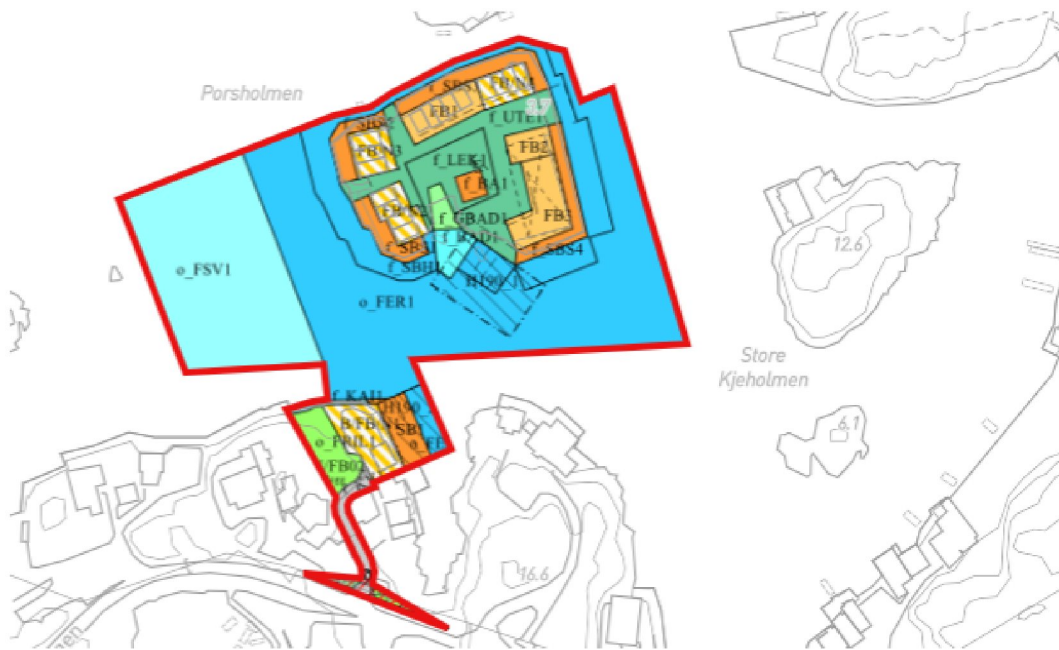
I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Porsholmen i 2019, ble det utarbeidet en ROS-analyse i henhold til gjeldende krav i plan- og bygningsloven. Analysen viste at planområdet har forhøyet sårbarhet i forhold til stormflo med bølgeoppskylling, og for svikt i framkomst av brann- og redningstjenesten.

Det ble satt krav til planen som følge av ROS-analysen. Kravene førte til en tilpasning av planutformingen, bestemmelsene inklusive rekkefølgebestemmelse. Med disse risikoreducerende tiltakene, vurderes det at en oppnår akseptabel risiko for liv og helse, stabilitet og materielle verdier ved gjennomføring av planen.

Endringene i dette forslaget påvirker ikke, eller blir ikke påvirket av sårbarheten eller de avbøtende tiltakene i gjeldende reguleringsplan.

4.14 Samlet vurdering av foreslåtte endringer

Avsnittene i Kapittel 4 over viser at foreslåtte endringer ikke går utover hoveddrammene i gjeldende plan (ID1149-2111) og heller ikke berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder (jf. § 12-14, 2. ledd).



Figur 12: Gjeldende reguleringsplan Kilde: arealplaner.no

5 Vurdering og behandling av endringen

5.1 Hjemmel i plan- og bygningsloven

Plan- og bygningslovens § 12-14 krever at det prinsipielt gjelder de samme reglene for endring av plan som for en utarbeidelse: «For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.»

5.2 Oppstartsvarsel og begrenset høring

Samtidig er det avklart i oppstartmøte med kommunen at endringen behandles etter «forenklet prosess».

Dette innebærer at forslagsstiller ved planfaglig konsulent utarbeider en beskrivelse med nødvendige vedlegg (som plankart, bestemmelser og kart/illustrasjoner) som sendes til berørte parter som den innledende varslingen, jf. 3 ledd i § 12-14: «*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*»

Kommunen har fastlagt at rettighetshavere på Porsholmen skal varsles. I tillegg skal følgende offentlige myndigheter varsles: Statsforvalter, Fylkeskommune, Karmsund Havn og Haugaland Brann og redning IKS.

Dette innebærer en begrensa høring hvor det kan settes særskilte frister for merknader/uttalelser. Det anvendes 3 uker som minimumsfrist. Merknader og uttalelser sendes til plankonsulenten (Norconsult ved oppgitt adresse).

5.3 Innkomne merknader og uttalelser

Etter at varslings-/høringsfristen er løpt ut, vurderes og kommenteres eventuelt innkommende merknader og uttalelser som oversendes sammen med konklusjon og anbefaling til kommunen.

Kommunen/administrasjonen forbereder en sak om vedtak av endringen.

I samsvar med § 12-14, 4. ledd, gir kommunen/kommunestyret anledning til å delegere vedtaket. I Karmøy kommune er dette gjort slik at Hovedutvalg teknisk og miljø, har myndighet å vedta mindre endringer av reguleringsplaner.

«*Kommunestyret delegerer til hovedutvalg teknisk og miljø myndighet til å vedta mindre endringer i detaljreguleringsplan eller vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, Jf § 12-14.*» (jf. Delegeringsreglement Karmøy kommune).

6 Vedlegg

6.1 Planbestemmelser

6.2 Plankart

6.3 Illustrasjonsplan

6.4 ROS-analyse ds. 20.06.2018

6.5 Referat oppstartsmøte ds. 03.03.2023