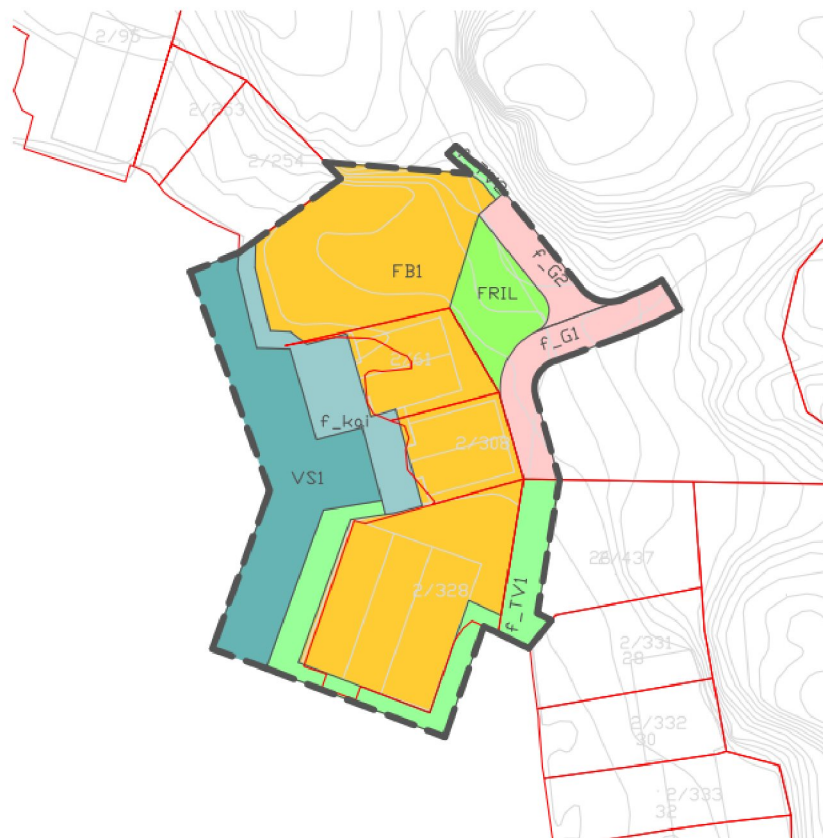


Planbeskrivelse

2142 Rundhagen - 2/328 m.fl.

Arkivsak: 22/11045
Arkivkode: PLANR 2142
Sakstittel: PLAN 2142 - DETALJREGULERING FOR RUNDHAGEN - 2/328
03.08.2023



Planbeskrivelse

Innhold

1. Innledning.....	5
2. Bakgrunn.....	6
2.1 Hensikten med planen.....	6
2.2 Forslagstiller og eierforhold.....	7
2.3 Oppstartsmøte.....	7
2.4 Krav om konsekvensutredning.....	7
3. Planprosessen.....	9
3.1 Varsel om oppstart.....	9
3.2 Medvirkningsprosess.....	9
4. Planstatus og rammebetingelser.....	10
4.1 Lover.....	10
4.2.1 Statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.....	10
4.2.2 Rikspolitiske planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.....	11
4.2.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.....	11
4.3.1 Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP).....	13
4.3.2 Fylkesdelplan for universell utforming.....	14
4.2.3 Fylkesdelplan for friluftliv, idrett, naturvern og kulturvern (FINK).....	14
4.4 Kommunale planer.....	15
4.4.1 Kommuneplanens arealdel 2014 – 2023.....	15
4.4.3 Kommunedelplan for kulturminner 2014 – 2020.....	15
4.4.4 Kommunedelplan for Landbruks, natur, og friluftsområder.....	16
4.4.5 Skolebruksplan 2015-2030.....	17
5.1 Beliggenhet og avgrensning.....	18
5.2 Eksisterende bebyggelse og arealbruk.....	19
5.3 Landskap.....	20
5.3.1 Topografi og landskap.....	20
5.3.2 Solforhold.....	23
5.3.3 Lokalklima.....	23
5.4 Kulturminner og kulturmiljø.....	25

5.5	Naturmangfold.....	26
5.6	Friluftsliv	28
5.7	Landbruk.....	29
5.8.1	Kjøreadkomst og vegsystem	29
5.8.2	Trafikkmengde	29
5.8.4	Kollektivtilbud	30
5.9	Barns interesser	30
5.10	Skolekapasitet.....	30
5.11	Teknisk infrastruktur	31
5.11.1	Vann og avløp	31
5.11.2	Brannvannskapasitet	31
5.11.3	Energiforsyning.....	31
5.12	Grunnforhold	31
5.12.1	Stabilitetsforhold.....	31
5.12.2	Rasfare	31
5.13	Støyforhold	32
5.14	Miljøbelastninger	32
5.14.1	Radon.....	32
5.14.2	Luftforurensning.....	32
5.13.3	Forurensning i grunn	32
6.	Beskrivelse av planforslaget.....	33
6.1	Planlagt arealbruk.....	33
6.1.1	Reguleringsformål	34
6.1.2	BRA utregning.....	35
6.2	Gjennomgang av reguleringsformål	35
6.2.1	Bebyggelse og anlegg	35
6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2).....	38
6.2.2	Grønnstruktur	39
6.2.4	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	39
6.2.3	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	39
6.2.5	Fellesbestemmelser	40
6.3	Skisse til teknisk plan	41
6.4	Økonomi/gjennomføring.....	41

7. Virkninger av planforslaget	42
7.1 Overordnede planer	42
7.2 Landbruk.....	42
7.3 Kulturminner og kulturmiljø	42
7.4 Vurdering av Naturmangfoldssloven §§8-12	43
7.5 Rekreasjonsinteresser	43
7.6 Trafikkforhold	43
7.7 Planens innhold i et folkehelseperspektiv.....	43
7.7 Barns interesser	44
7.8 Skolekapasitet.....	44
7.9 Universell utforming	44
7.10 Landskap.....	44
7.11 Jordressurser.....	44
7.12 Energibehov	44
7.13 Myke trafikanter.....	45
8. Risiko- og sårbarhetsanalyse	46
8.1 Innledning	46
8.2 Risikomatrise	46
8.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak	48
8.4 Avbøtende tiltak.....	51
8.5 Konklusjon	52
9. Uttalelser og merknader	53

1. Innledning

Ocean Eiendom AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for Rundhagen.

Planområdet ligger i Veavågen, ytterst mot vest, like sør for Salvøy bro i Karmøy kommune.

Området utgjør ca. 1,3 daa og omfatter i hovedsak arealer i fritidsbebyggelse, turveg, kai, friluftsområde og småbåthavn.



Figur 01: Planområdet.

2. Bakgrunn

Bakgrunn for planarbeidet er et ønske om å tilrettelegge for fritidsboliger innenfor arealer som i dag er avsatt til industri/lager i gjeldende reguleringsplan 214.

Innenfor området er det 3 eksisterende bygg, hvorav det ene bygget per dags dato har midlertidig brukstillatelse til fritidsbebyggelse (gnr. 2, bnr. 308). Det andre bygget som ligger innenfor søndre del av planområdet (gnr. 2, bnr. 328) er godkjent til industri, mens det tredje bygget er godkjent til naust.

Planarbeidet må også ses i sammenheng med nylig vedtatt reguleringsplan for fritidsboliger på tilgrensende eiendom, plan 2101 Steinarsjøen som har tilrettelagt for oppføring av 5 fritidsboliger, og er per nå under oppføring.

2.1 Hensikten med planen

Området er regulert i gjeldende regulering - plan 214 – reguleringsplan for Skuteberg, vedtatt 24.06.1981. I planen er området satt av til industri/lager.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til industri/verksteder og lager.

I foreliggende forslag er det lagt til rette for at arealene avsatt til industri innenfor gnr. 2, bnr. 328, 308, 61 og 70 blir omgjort til fritidsbebyggelse, totalt ca. 0,7 daa. Planforslaget legger til rette for at eksisterende bebyggelse innenfor gnr. 2, bnr. 308 og 61 blir bruksendret til fritidsbolig, hvorav det ene per dags dato har midlertidig brukstillatelse.

Videre blir det lagt til rette for oppføring av nybygg innenfor den delen som er avsatt til fritidsbebyggelse av gnr. 2, bnr. 70.

Det siste arealet hvor det er oppført industribygg tilhørende 2/328 så vil planen medføre rivning og nybygg. Denne delen har vært et hovedtema i planarbeid i tråd med oppstartsvarsel for planarbeidet. I dette tilfellet har det ikke kommet til enighet med kommuneantikvarens ønsker om bevaring av bygget. For en bredere utredning om temaet henvises det til kapittel 6.1.1.

Det er også lagt til rette for småbåthavn hvor det er tillatt utriggere, i stor grad i henhold til eksisterende situasjon, med noen små justeringer.

Totalt vil det være legges til rette at de 3 bygningene innenfor området, pluss tomteareal i nord blir omgjort til rundt 5 fritidsboliger. Det er lagt vekt på tilkomst for allmenheten langs alle sider av planlagt, og eksisterende bebyggelse.

2.2 Forslagstiller og eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av Ocean Eiendom AS.

Planområdet omfatter arealer som i all er eid av flere grunneiere som i felleskap har slått seg i sammen for å omregulere arealene fra industri til fritidsbebyggelse. I starten var det grunneiere av gnr. 2, bnr. 328 som tok initiativ, men etter ønsker fra kommunen har det blitt utvidet til å inkludere totalt 4 ulike eiendommer.

2.3 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 24.01.23.

I oppstartsmøte er følgende hovedtema som må avklares:

- Tiltak i sjø
- Industri og fritidsbebyggelse
- Kotehøyde
- Bebyggelse innenfor gnr. 2, bnr. 328

2.4 Krav om konsekvensutredning

Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til byggeområde for industri/lager hvor det er ifølge gjeldende planbestemmelser tillatt med industri, verksteder og lager. Området er i dag disponert til naust i gjeldende kommuneplan for Karmøy kommune. Foreslått areal er derfor et annet arealformål enn det kommuneplanen angir.

Forskrift om konsekvensutredning § 3 b, stiller krav om at detaljreguleringsplaner på inntil 15 dekar som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering skal vurderes nærmere etter vedlegg III.

Vedlegg III inneholder en oppstilling av planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

- Punkt e angir at kravet til konsekvensutredning vil slå inn for områder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv.
- Punkt p fastsetter kravet for tiltak som gir vesentlige virkninger for befolkningens tilgjengelighet til uteområder.
- Punkt q fastsetter kravet for tiltak som kommer i konflikt med statlige planretningslinjer eller statlige planbestemmelser. Det er vedtatt statlige planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø. Retningslinjen gjelder i 100- metersbeltet langs sjø. Karmøy kommune er definert som en kommune under punkt 6, «andre områder der presset på arealene er stort».

Det skal videre i forskriftens vedlegg III angitt at en i vurderingen skal se hen til tiltakets størrelse, plassering og egenskaper, samvirke med andre gjennomførte vedtatt og planlagte tiltak og virkningens omfang.

Vurderinger av om tiltaket vil gi vesentlig virkning for miljø og samfunn, forholdet til statlige retningslinjer om differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Gjeldende kommuneplan viser naust, mens gjeldende reguleringsplan viser industri/lager. Planarbeidets hensikt er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse. Gjeldende planer slår dermed fast at området skal kunne bygges ut, både i henhold til kommuneplan og reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan viser industri/lager, som vil være et større inngrep i utbyggingskarakter enn hva fritidsbolig skulle tilsi. Gjeldende reguleringsplan legger ikke til rette for allmenheten for ferdsel i strandsonen, der området i sin helhet er vist til utbyggingsformål.

Videre står det i den statlige planretningslinjen for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at utbygging bør konsentreres til allerede utbygde områder, slik at øvrig kystsoner skjermes. Planområdet er definert som et utbygd område, og vil dermed falle inn under anbefalingene til planretningslinjen.

Det er videre bestemt at utarbeiding av nye reguleringsplanen på arealer som er delvis utbygd skal ferdselshensyn vektlegges. Planforslaget må derfor ha fokus på allmenhetens ferdselsmuligheter rundt utbyggingsarealene.

Planretningslinjene sier videre at nye bygg skal trekkes så langt fra sjø som mulig og at tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Gjeldende vedtatte planer innebærer en utbygging i umiddelbar nærhet til sjø. Arealene er allerede i stor grad utbygd og planarbeidet skal vektlegge ferdselsmuligheter langs sjø, i bedre grad enn gjeldende reguleringsplan. Planarbeidet må vektlegge utbyggingsvolum og karakter på evt. ny bebyggelse slik at ferdselsmulighetene blir bedre enn hva gjeldende plan tilsier. Arealene i forkant og bakkant av bebyggelsen må derfor ivareta tilstrekkelig ferdselsmuligheter.

Teknisk infrastruktur er allerede opparbeidet. Alle utbyggingsarealer er også allerede utbygd, eller planert og byggeklar (gjelder gnr. 2, bnr. 70). Det medfører at evt. bruksendring og nybygg vil ikke medføre ytterligere inngrep i uberørt natur eller ferdselsområder.

Karmøy kommune har i oppstartsmøte vurdert at planen ikke faller inn under omfangskriteriene for konsekvensutredning. Planområdet er allerede utbygd og opparbeidet og vil dermed ikke medføre ytterligere inngrep i uberørte områder. Planen legger riktignok opp til en annen bruk av området en gjeldende plan, men i tråd med gjeldende situasjon for omkringliggende områder, samt eksisterende bruk av deler av området.

Planen vil i motsetning til gjeldende plan øke ferdselsmulighetene i tråd med strandsoneforvaltningen, i tillegg er det knyttet sammen viktige forbindelser i friområdet, som i gjeldende plan ikke gjør. All teknisk infrastruktur er opparbeidet og området er således tilrettelagt for bruken uten ytterligere inngrep og vil derfor være en fortetting av allerede utbygd område. Dette vil skjerme øvrig strandsoner, i tråd med planretningslinjene.

På bakgrunn av ovennevnte vil ikke planarbeidet eller planforslaget medføre økt konflikt i forhold til gjeldende planer og at saken derfor ikke faller inn under kriteriene i forskrift om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Varsel om oppstart

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens §. 12-8. Frist for innspill var satt til 24.03.23.

Plan og bygningslovens §§ 12-8 og 12-12 skal sikre at alle parter skal ha adgang til å komme med merknader og uttalelser. Loven er ivaretatt gjennom oppstarts varsel i form av brev til berørte grunneiere, offentlige instanser, samt annonse i Haugesunds avis og på Karmøy kommunes nettsider. Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

1. Kystverket, Vest	-	28.02.23
2. Statsforvaltaren i Rogaland	-	17.03.23
3. Statens vegvesen, Region vest	-	21.03.23
4. Martin Leknes	-	07.03.23
5. Karen Vorraa	-	24.03.23

Sammendrag av innkomne uttalelser samt forslagstillers kommentar er gjengitt i kapittel 9, fra side 52.

3.2 Medvirkningsprosess

Ingen sitter på fullstendig informasjon om samfunnsutviklingen. Men en bred, aktiv involvering og samarbeid kan bidra til å få fram et helhetlig kunnskapsbilde og kjennskap til utviklingsbehov og muligheter. Lokalkunnskap kan f.eks. komplettere ekspertkunnskap som er basert på statistikk og utredninger. Den praktiske erfaringen og kunnskap som personer i et lokalsamfunn har, kan tilføre planleggingen nye aspekter. Anvendt på en hensiktsmessig måte, kan allmennhetens kunnskap, historieforståelse og engasjement være en ressurs i den lokale planleggingen.

Plan- og bygningsloven legger vekt på åpne planprosesser og like muligheter for alle til å delta i planleggingen for å få best mulige planer. Retten til deltakelse, miljøinformasjon mv. har også et folkerettslig og konvensjonsbestemt grunnlag.

Plan og bygningslovens §§ 12-8 og 12-12 skal sikre at alle parter skal ha adgang til å komme med merknader og uttalelser. Loven er ivaretatt i form av oppstartsvarselet til alle berørte parter og organer, samt dialog med velforening, naboer samt andre med lokalkunnskap om området.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Lover

Følgende lover har lagt premisser for planarbeidet:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Vegloven
- Forurensningsloven

4.2 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen.

Statlige planretningslinjer kan gjelde for hele landet eller et geografisk avgrenset område og skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging; og enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold.

Retningslinjer gir en overordnet føring på planarbeidet. SPR gir ikke konkrete tiltak, men føringer på utbyggingsmønster og samfunnets behov.

4.2.1 Statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige

transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

4.2.2 Rikspolitiske planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Kommunen skal bl.a. utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

4.2.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jfr. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven). Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn. I § 1-8 første ledd framgår uttrykkelig at det i 100-metersbeltet skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Retningslinjene utdyper loven og gir statlige føringer for kommunenes og fylkeskommunenes planlegging.

4.2.4 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker. Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker derfor folks helsetilstand. Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.

T-1442 er en retningslinje og er ikke juridisk bindende. Den kan kun bli juridisk bindende gjennom planvedtak, hvor det hjemles i planbestemmelsene.

Retningslinjene sier at en så tidlig som mulig skal forta en støyfaglig utredning. I dette tilfellet vil den største støykilden være fra Haugesund lufthavn, Karmøy like øst for planområdet. Avinor har også påpekt at det må gjennomføres en støyfaglig vurdering, og i den anledning er det utarbeidet en støyrapport for prosjektet.

4.3 Fylkesdelplaner

4.3.1 Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP)

Gjeldende regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP) ble vedtatt i 2016.

Bakgrunnen for ATP er blant annet å «Legge til rette for vekst og utvikling» samt å «styrke by-, tettsteds- og grendesentre i hele regionen». Veavågen er definert som et tettstedsenter.



Figur 02: Utsnitt fra ATP

ATP inneholder en rekke retningslinjer for følgende:

- Handel
- Boligutvikling
- Næring
- Samferdsel
- Landbruksområder
- Grøntstruktur

ATP konkretiserer ikke fritidsbolig i noen av retningslinjene. Planforslaget inneholder heller ikke handel eller næring. Området er heller ikke et landbruksområde, og heller ikke avsatt til friområde i KP eller definert som et regionalt friluftsområde.

Det vil for øvrig ta retningslinjene til etterretning i det videre planarbeidet. En kan ikke se at planforslaget vil komme i konflikt med ATP.

4.3.2 Fylkesdelplan for universell utforming

I Fylkesdelplan for universell utforming er det en overordnet målsetting at universell utforming skal være en førende strategi i all fysisk planlegging.

Ved etablering eller rehabilitering av friområder, lekeplasser, ball-løkker og andre uteområder rettet mot allmennheten, skal prinsippene for universell utforming legges til grunn.

Det videre planarbeid, samt detaljprosjektering i etterkant skal legge universell utforming til grunn for all prosjektering og tilstrebes dette i henhold til gjeldende regelverk. Dette skal innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

4.2.3 Fylkesdelplan for friluftliv, idrett, naturvern og kulturvern (FINK)

Formålet med FINK er å presentere områder og objekter med verneverdi for naturvern og kulturvern basert på oppdatert kunnskap.

Planen sier ingenting konkret om planområdet og har ingen spesielle verdier i forhold til friluftsliv, idrett, naturvern eller kulturvern.

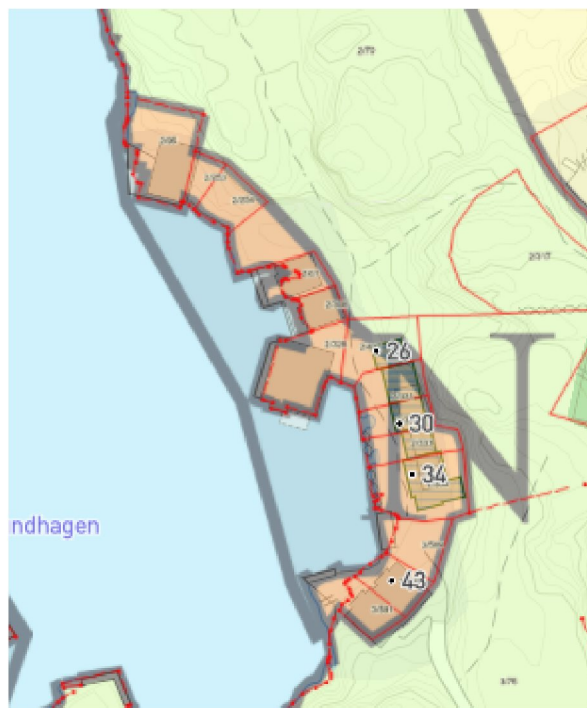
4.4 Kommunale planer

4.4.1 Kommuneplanens arealdel 2014 – 2023

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt 6. juni 2015. I planen er området satt av til naust.

Kommuneplanens pkt. 1.5 forteller at alle reguleringsplaner, godkjent før den foreliggende kommuneplanens godkjenning, gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen.

Kommuneplanen er en nyere plan, og i denne er det avsatt til naust. Etablering av industri vil dermed være i strid med kommuneplan. Det legges til grunn at en i forbindelse med kommuneplanen vurderte at formål industri er lite hensiktsmessig og realistisk i dette området. Planforslaget legger imidlertid til rette for fritidsboliger i et område som er disponert til naust i kommuneplan, men de fleste byggene i området er i dag enten; godkjent som fritidsbolig, eller; midlertidig brukstillatelse til fritidsbolig.



Figur 03: Kommuneplanen for området

Generelt virker fritidsboliger mer privatiserende enn naust. På grunn av terreng, avfall fra sjø, og murrester er området ikke innbydende til bruk slik det ligger i dag. Planforslaget legger til rette for at brygger/kaier foran bebyggelsen brukes til gjennomfartsåre, og kan samtidig nyttes ved fiske fra land, eller bading fra bryggekannten. Industriområdet brukes i dag til fritidsboliger, der bare ett av de eksisterende bygningene har beholdt sin opprinnelige funksjon som naust (båthus).

4.4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er plan 214 – reguleringsplan for Skuteberg, vedtatt 24.06.81. I planen er området satt av til industri/lager.

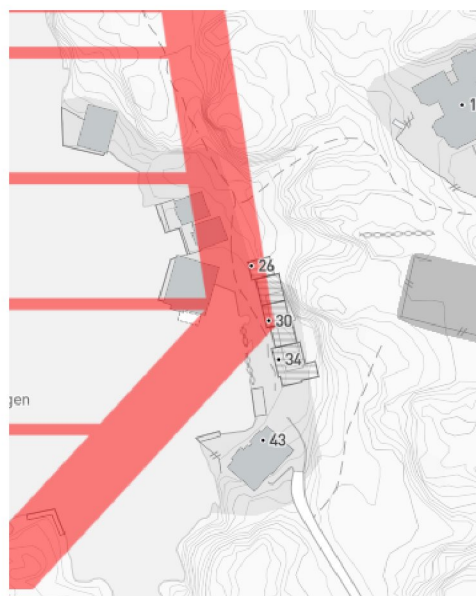
4.4.3 Kommunedelplan for kulturminner 2014 – 2020

I gjeldende kommunedelplan for kulturminner, samt kulturminneliste i Karmøy kommune er det ikke ført opp noe kulturhistorisk innenfor planområdet. Likevel må det sies at kommuneantikvaren har i forbindelse med planarbeidet hatt et sterkt ønske om å bevare

sjøhuset innenfor gnr. 2, bnr. 328, til tross for at bygget ikke er vernet i noen planer. Dette spørsmålet blir derfor en viktig del av planarbeidet.

4.4.4 Kommunedelplan for Landbruks, natur, og friluftsområder

I kartet fremgår det at området er helt i ytterkanten av det som omfattet av hensynssone F9; Områdekode F9 Åkra – Vea skjærgården



Figur 04: utsnitt fra kommunedelplanen for Landbruks, natur, og friluftsområder.

Fra beskrivelsen står det følgende om F9:

I Karmøy kommune har vi arealer for friluftsliv spredt over hele kommunen. Friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. Grensene mellom de tradisjonelle friluftaktivitetene og idrett er i dag i ferd med å bli utvisket. Det kommer stadig til nye aktiviteter som ikke alltid er like lett å plassere i en enkelt bås. Utøving av friluftsliv gir mange goder for innbyggerne, bl.a. gevinster i form av bedre helse, livskvalitet og trivsel.

Et av målene er at alle brukergrupper skal kunne nyttiggjøre seg av tilbudene, samt at turområdene ligger i rimelig nærhet av bosetningene. Dette innebærer at en ikke bare legger til rette for de tradisjonelle friluftaktivitetene, men óg for mer moderne, prestasjonsorientert eller sportslig preget friluftsliv. Ved å legge godt til rette for friluftslivet i Karmøy håper en å kunne danne grunnlag for bedre livskvalitet og helse i alle lag av befolkninga gjennom økt aktivitet i friluftsområdene.

Å ha mulighet til å dra på turer i nærområdet og naturen ellers, er viktig for livskvaliteten til mange. Gode tur- og rekreasjonsområder er med på   gjøre kommunen til en attraktiv kommune   bo i. Friluftsliv favner bredt. Det betyr at LNF-planen både må vektlegge avgrense område med stort bes kspotensiale tett på boligområder og større sammenhengende områder som en andre opplevelser. Friluftsområdene vil også variere i tilrettelegging fra enkle stier til universelle utforming

4.4.5 Skolebruksplan 2015-2030

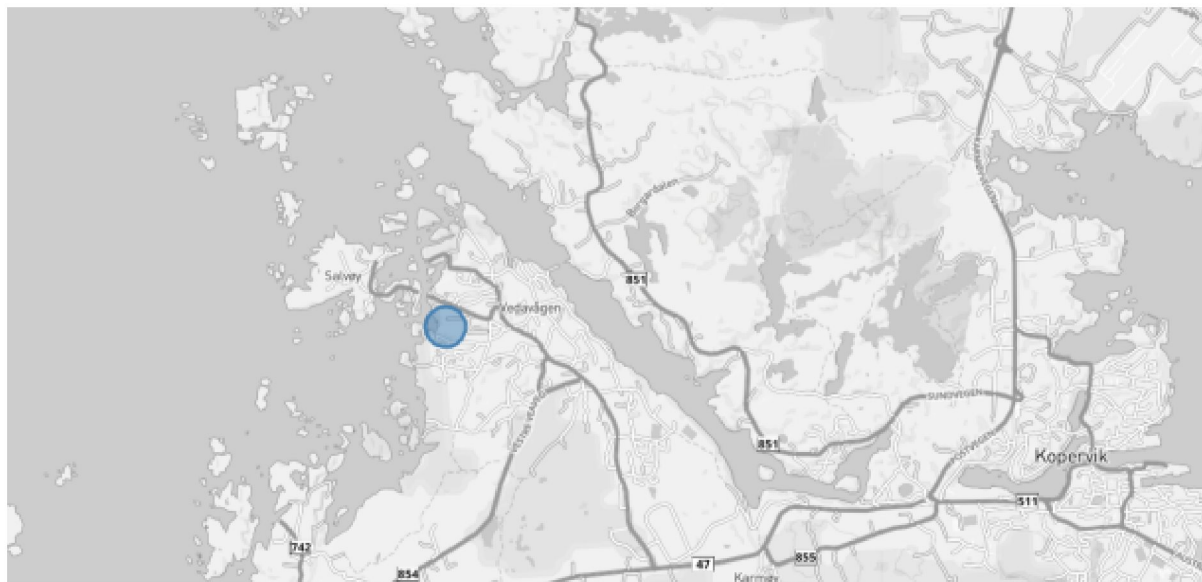
Skolebruksplanen vil ikke være relevant i denne sammenhengen da det ikke skal tilrettelegges for boliger.

5. Beskrivelse av planområdet

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Området ligger på Vestsiden av Karmøy, rett vest for tettstedet Vedavågen. Området ligger ca 6 km fra Kopervik som er det største tettstedet i kommunen

Veavågen har ca. 3000 innbyggere og ligger mellom Åkrehamn og Kopervik, på vestsiden av Karmøy.



Figur 05: Området avgrensning

Øst for planområdet ligger 5 fritidsboliger som er under oppføring, kalt Steinarsjøen som også er navnet på viken.

5.2 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Området er i stor grad bebyggt, med unntak av areal som omfatter gnr. 2, bnr. 70. Dette arealet er imidlertid planert og byggeklar. Den eksisterende bebyggelsen i nærområdet er fritidsboliger (Steinarsjøen), og helårsboliger i boligfeltet Steinarskogen.

Arealbruken innenfor planområdet er for det meste steinutfylling med lite vekster. Det er utriggere og flytebrygger langs eksisterende bygninger.



Figur 06: Utsnitt av som viser arealbruken.

5.3 Landskap

5.3.1 Topografi og landskap

Området er for det meste planert og flatt og allerede utbygget. Områdene som tilgrenser til planområdet, herunder adkomst og tilstøtende terreng omfatter to ulike landskapsrom. Friområdet ligger på et høyere terrengnivå. Dette arealet består av fuktig gras og lyngmark. Jordsmonnet er tynt med oppstikkende knauser. Videre noe sør er det bratte berg. I dette området er det lite løsmasser. Klemte mellom bergknausene er det glissen lauvtrevegetasjon. Friområdet og skrenten har i stor grad bevart opprinnelig landskapsform.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til sjø, og klimaet preges av det. Området er likevel ikke spesielt vindutsatt fordi holmer, utstikkende landparti og bebyggelse skjerner dette området. Planområdet er vestvendt og har gode solforhold.



Figur 07: Byggene til venstre inngår i planområdet, mens bygg (grå) til høyre er under oppføring og er tilgrenset planområdet.



Figur 08: Området er i hovedsak utbygd. Bygg i midten har i dag midlertidig brukstillatelse til fritidsbolig og inngår i planområdet.



Figur 09: Området består av utfylling i form av kai som er bygget opp med stein.



Figur 10: Området sett ovenfor. I dag er det anlagt gangveg langs vestsiden av byggene. Disse tre byggene i tillegg til planert området nord inngår i planområdet.

5.3.2 Solforhold

Det er ingenting som tilsier at solforholdene er vesentlig forskjellig fra resten av Karmøy kommune. For øvrig er det statistisk sett rundt 1500 soltimer per år i Rogaland. Til sammenligning er det ca. 1650 i Oslo og 1250 i Tromsø.

5.3.3 Lokalklima

Karmøy ligger 59 grader nord, men Golfstrømmen sørger for et mildere klima enn hva breddegraden tilsier. Karmøy har ingen måneder hvor middeltemperaturen kommer under 0 grader C. Skudeneshavn har høyeste månedlige middeltemperatur i landet med sine 7,7 grader C. Middeltemperaturen i desember er 1,3 grader C.

Klimaet preges av milde vintre og kjølige somre, karakteristisk for maritime klima. Høye vintertemperaturer gjør at planteproduksjonen foregår gjennom store deler av året. Med 180 vekstdøgn er Karmøy blant de områdene med lengst vekstsesong i Norge.

Årsmiddel for normalperioden 1961 – 1990 for nedbør varierer fra 1270mm - 1430mm. Karmøy er utsatt for vestlig og sørvestlig vind, og de fleste stormer forekommer særlig i januar og februar.

Forventete klimaendringer i området er mellom annet hyppigere tilfeller av intens nedbør, økt ekstrem- nedbør i alle årstider og økt årsmiddeltemperatur. Små elver, bekkedrag etc. og tettbygde strøk vil være spesielt utsatt for flom ved intens eller ekstrem nedbør over kort tid.

I en situasjon med flom og mye vind kan det tenkes at planområdet blir utsatt for stormflo. Det vises i den anledning til ROS-analysen.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det ikke registrert eldre eller nyere tids kulturminner i området.

Bygget som er oppført på gnr. 2, bnr. 328 er et eldre sjøhus som er oppført mellom 1920-1930. Nåværende grunneiere overtok eiendommen i 1993 og var på det tidspunktet i svært dårlig stand, men antydning til utrasing til sjø. Taket ble derfor byttet ut, i tillegg ble konstruksjonen forsterket og utbedret. Videre er det blitt anlagt nytt sutak og takstein er hentet fra en annen bygning i nærheten. Kledningen er byttet ut til vanlig dobbelfals, foruten galv mot nord som har enkeltfals. Dørene til bygget er ny og er malt i selvvalgt grønnfarge.

I forbindelse med planprosessen har kommuneantikvaren uttalt at de ønsker å bevare bygget og er altså negativ til rivning.

Per dags dato har bygget igjen hjemmelsvern og kan derfor i utgangspunktet rives.



Figur 11: Bilde av bygget slik det var i 1960. I bakgrunnen kan vi se Salvøy bro som ble innviet i 1956.

Kommuneantikvaren i Karmøy kommune har gjennomført en kulturhistorisk vurdering hvor man på det grunnlaget identifiserer bygget til sjøhuset er verneverdig.

Kommuneantikvaren har uttalt at:

«Sjøhus ses på som «utrydningstruede» kulturminner i Karmøy kommune, og disse forteller en viktig del av kommunens og lokalmiljøets historie. Administrasjonen er derfor negativ til rivning og da det er et av få godt bevarte sjøhus på vestsiden av Veia som er viktige for identiteten til området. Det

anbefales heller at sjøhuset reguleres til bevaring og gjenbrukes som fritidsbolig, med de tilpasningene som dette krever.»

Forslagstiller har forsøkt å imøtekomme deler av kommuneantikvarens ønsker, men det er ikke funnet det realistisk å gjennomføre en slik verning.

Kommuneantikvaren har foreslått følgende:

Bygningen skal demonteres og gjenoppbygges, der bygningsdeler som er for dårlige til å bruke videre må repareres.

Videre er det foreslått å:

- Heving av bygget
- Gjenoppbygging av steinkai, samt heving av denne
- Etablering av smal kai i front av bygget
- Etablering av nye lysåpninger
- Mulig takopplett
- Tilbygg
- Riving av skut
- Gjenoppbygging av et volum som bidrar til at bygget kan benyttes som fritidsbolig for to familier, samtidig som det hensyntar byggets uttrykk.
- taket er tekket med teglpanner
- bygget er kledd med hvitmalt trekledning
- vinduene er av tre
- grønmalte sjøhusdører av tre
- grunnmur av naturstein

På bakgrunn av dette undersøkte tiltakshaver kostnaden på å gjennomføre dette. Mer informasjon om dette ligger under kapittel 6.

5.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert arter som er rødlistet innenfor området, eller i tilgrensende områder. Miljøstatus.no viser at sjøbunnen utenfor bebyggelsen (sjøen) er i naturdatabasen registrert med skjellsandforekomst, eller er det ingen registreringer på spesielle naturtyper eller arter innenfor området.

Det legges til grunn at forurensingsloven følges, og at utbyggingen ikke medfører utslipp til sjø. Skjellsandsområdet i sjøbunnen utenfor planområdet vil dermed ikke bli berørt.

Av rødlistede fuglearter som lever i sjø er det observert næringsøkende ærfugl (VU), svartand (VU), sjøorre (VU), havelle (NT) og storskarv (NT). Økt bruk av området vil generelt medføre noe økning i aktivitet og vil kunne føre til noe forstyrrelser som vil kunne gi redusert forekomst av fugl. Området er imidlertid også i dag preget av utbygging og menneskelig aktivitet. Berørt areal er begrenset, og det vurderes ikke å ha betydning for økosystemet som helhet å etablere fritidsboliger i området.

Modellert Ålegress:

Innenfor planområdet er det modellert Ålegress.

Ålegras er en av svært få marine blomsterplanter. I Norge finnes det to arter ålegras, vanlig ålegras (*Zostera marina*) og dvergålegras (*Zostera noltii*). Ålegras vokser på sand- eller mudderbunn i grunne områder, hvor det kan danne store undervannsenger. Naturtypen er vanligst i beskyttede og middels eksponerte områder. Ålegras skiller seg ut fra makroalger (tang og tare) ved at de har et rotsystem i bunnsedimentet som benyttes for næringsopptak og for å holde planten fast.

Ålegras forekommer langs hele norskekysten og finnes ofte i bukter, poller, strender og estuarier ned til ca. 10 meters dybde hvor det kan danne store enger. Slike enger har høy primærproduksjon, evnen til å lagre karbon, hindrer erosjon, og fungerer som yngleområde, oppfostringssted og næringsområde for økonomisk viktige fisk- og skalldyrarter. Disse egenskapene gjør ålegrasenger til en meget viktig naturtype.

Ålegress som er modellert ved og i planområdet er av arten *Zostera Marina*. Kartlegginga er gjennomført av Norsk Institutt for Vannforskning (NIVA) og Havforskningsinstituttet (HI).

«Ålegras modellert» er en modellering foretatt av NIVA for å velge ut områder for kartlegging. Områder som i modellen ble antatt å være A- eller B-verdi ålegrasenger ble sjekket i felt.

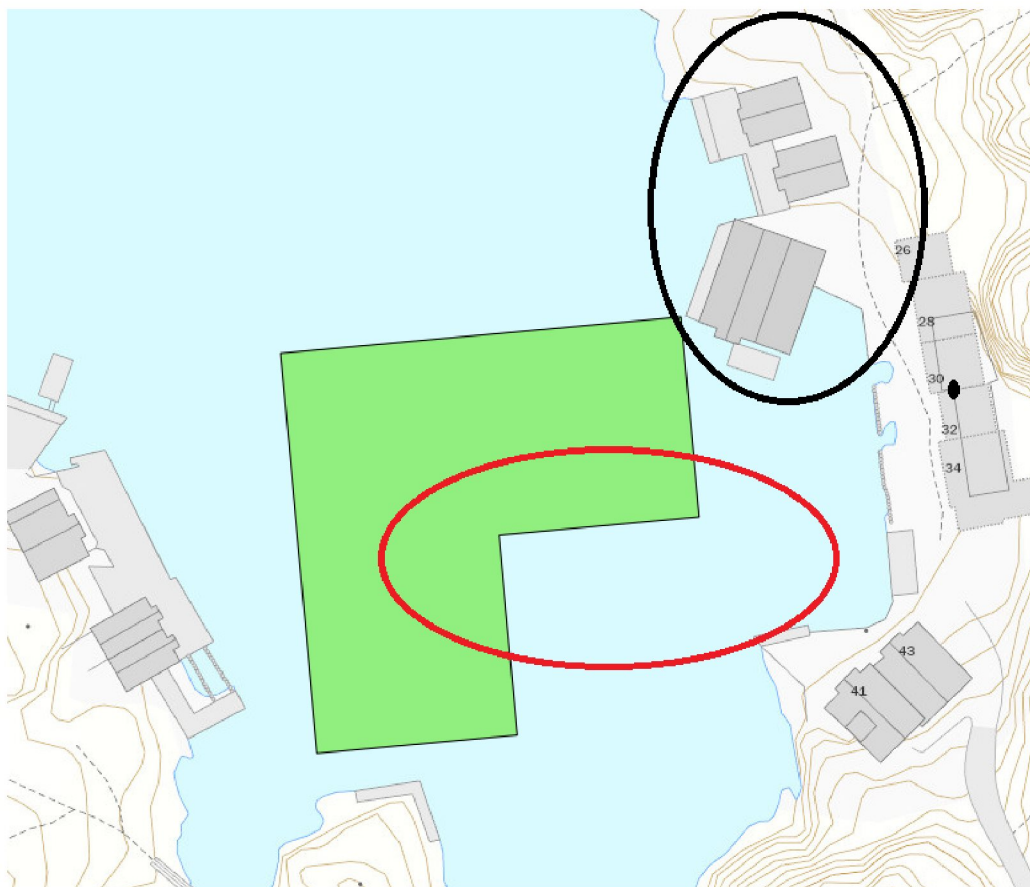
Kartleggingen hadde en ramme som tilsa at bare A og B lokaliteter skulle kartlegges. Der det ikke ble kartlagt (slik som ved denne eiendommen) er det altså tre muligheter:

- det finnes ålegras, men forekomster av C verdi eller mindre
- det finnes ålegras, verdi A eller B, ikke «oppdaget» av modellen
- det er ikke ålegras der

Som det fremgår at utsnittet er noe av modelleringen på land og kommer på grunn av slik modelleringen er oppbygd.

I denne sammenheng er det gjort undersøkelser langs sjøkanten i feltundersøkelser.

Det er ikke gjort noen observasjoner av ålegras innenfor selve planområdet. Det vurderes derfor som liten sannsynlighet for at det er forekomster av ålegras i området som skal nytte til småbåthavn. For å være føre-var-prinsippet er det innarbeidet i fellesbestemmelsene at naturforvalter skal kontaktes om det skulle bli observert under bygging.



Figur 12: Området grønt viser modellert ålegras. Sort runding markerer planområdet, mens rød rundt viser hvor det faktisk er observert ålegras.

Observasjoner på stedet videre viser at det er ålegras i sør, mens for området nord/vest hvor det er satt av areal til utriggere iht. dagens eksisterende situasjon ikke er registrert ålegras.

Frrområdet som grenser til planområdet, består av fuktig gras og lyngmark.

Vegetasjonstypen er åpen, med spredte felt av lauvtre. Skrenten ned mot sjø er dominert av bare berg. Jordsmonnet er skrint, men det er Salixarter, einer og lyng i forsenkingene. Ved sjøen er de grov påfylt masse. Det går en gangveg gjennom området langs sjø, og.

Strandsonen er så godt som fri for trær. Kant mot sjø består av grov stein, og området er bart uten vegetasjon.

5.6 Friluftsliv

Planområdet og bebyggelsen i planområdet grenser til områder som er satt at til friluftsområder i overordnede planer. Dette området blir per dags dato lite brukt som rekreasjonsområde, men det finnes stier som benyttes som ferdsel.

Like i nærheten er sjøvegen gjennom Salvøy bru en viktig farled for både rekreasjonsbruk, men også som reservefarled for større båter.

5.7 Landbruk

Det er ikke registrert landbruksvirksomhet innenfor planområdet.

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Kjøreadkomst og vegsystem

Hovedadkomst skjer adkomst fra Steinarskogen, men det er også mulig å komme fra Urvegen i sør.

Adkomst er sikret med tinglyst rettighet.



Figur 13: To mulige veier til planområdet

5.8.2 Trafikkmengde

Fritidsbolig genererer noe trafikk både i form av bil, men i all hovedsak som følge av ferdsel til fots. En fritidsbolig vil generere en turproduksjon på 4-6 turer i uken, med noen topper i om sommeren, og ferier ellers.

5.8.4 Kollektivtilbud

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 500 meter unna planområdet. Her går det busser sør mot Skudeneshavn, og nord mot Haugesund. Bussruten går jevnlig hele dagen.



Figur 14: Nærmeste busstopp er om lag 500 meter fra planområdet.

5.9 Barns interesser

I plan- og bygningsloven av 2008 er krav til ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen styrket. Alle reguleringsplaner skal etter loven ta hensyn til barn og unge i sin planlegging og må legge til rette for gode bomiljøer og gode oppvekst og levekår.

Det er ikke registrert at planområdet er brukt jevnlig til lek og uteopphold for barn- og unge. Det skal ikke etableres boliger, men fritidsboliger. Fritidsboliger har tilgang til nærliggende lekeområder, samt uteområde. Ellers er det opparbeidet fotballbane like vest for planområdet.

5.10 Skolekapasitet

Det skal ikke etableres nye helårsboliger, skolekapasiteten er derfor ikke relevant i denne sammenhengen.

5.11 Teknisk infrastruktur

5.11.1 Vann og avløp

Eksisterende bygninger er i dag koblet til vann og avløp, og teknisk infrastruktur er utbygget i området. Det skal ikke skje ny utbygging som medfører endringer for vann og avløp. Overvann og flomvann skal ledes til sjø.

5.11.2 Brannvannskapasitet

Området er tilgjengelig for tankbil via kjørevege i sør (Urvegen) og/eller Rundhagen i nord.

5.11.3 Energiforsyning

Området er tilknyttet nye etablerte trafokiosk i forbindelse med Steinarskogen.

5.12 Grunnforhold

I henhold til NGU's kartverk består planområdet av hovedbergart Trondhemitt

5.12.1 Stabilitetsforhold

Området har ingen kjente forhold som tilsier dårlige stabilitetsforhold.

5.12.2 Rasfare

Det er ikke kjent at området er utsatt for rasfare.

5.13 Støyforhold

Det er lang avstand til veger og industrivirksomhet, og det legges til grunn at området ikke er støybelastet.

5.14 Miljøbelastninger

5.14.1 Radon

Radon er registrert med usikkert aktsomhetsnivå, ref NGU.

Byggeteknisk forskrift (TEK17) gir i §13-5 følgende krav angående radon:

(1) I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

a) ha radonsperre mot grunnen, og

b) være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

(3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at tiltakene er unødvendige for å tilfredsstille kravet i første ledd.

Krav i byggeteknisk forskrift vil derfor være dekkende i planområdet.

5.14.2 Luftforurensning

Langs veier kan det samles høye konsentrasjoner av nitrogendioksid (NO₂) og svevestøv (PM₁₀ og PM_{2,5}) Dette avhenger av ÅDT, trafikktype og topografi. Med ÅDT under 10.000 og med god avstand til nærmeste bilveg er dette ikke utdypet videre.

Det er ikke kjent at området er utsatt for øvrig luftforurensning. Nærmeste målestasjon er på Sandve. Dette har som formål å registrere luftforurensningen spesielt med tanke på luftforurensning fra de britiske øyer.

5.13.3 Forurensning i grunn

Det er ikke registrert noen forekomster om forurensning av grunn, verken av Miljøstatus, eller av egne feltobservasjoner.

6. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget åpner opp for at eksisterende 2 bygninger innenfor gnr. 2, bnr 61 og 308 kan bruksendres til fritidsbolig. Bygning innenfor gnr. 2, bnr. 308 har midlertidig brukstillatelse til fritidsbolig i dag.

Videre legger planforslaget opp til at bygning innenfor gnr. 2, bnr. 328 kan rives og erstattes med 2 fritidsboliger.

Areal som i dag er planert og avsatt til industri innenfor gnr. 2, bnr. 70 blir tilrettelagt for oppføring ny fritidsbolig

Alle sider av bebyggelsen blir tilrettelagt for ferdsel for allmenheten i form at turveg, kai og gangveg. Det skal ikke bygges ny veg eller andre samferdselsinfrastruktur i forbindelsen med utbyggingen. Øvrig teknisk infrastruktur er allerede utbygget og vil bli tilkoblet dette.

Mot sjøarealet er det per dags dato allerede oppført utriggere og flytebrygger. For gnr. 2, bnr. 61 og 308 blir dette videreført iht. eksisterende situasjon. For gnr. 2, bnr. 328 blir flytebryggen flyttet fra sør til vest, for å unngå å komme for nærme ålegras som er observert lenger sør for planområdet.

Parkering skal skje innenfor tinglyst parkering i en gåavstand på 500 meter.

6.1 Planlagt arealbruk

Arealformål		Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg		
	Fritidsbebyggelse	618 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	Gangveg	114 m ²
	Kai	87 m ²
	Renovasjon	8 m ²
Grønnstruktur		
	Turveg	138 m ²
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift		
	Friluftsområde	66 m ²
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
	Småbåthavn	206 m ²
TOTALT		1237 m²

Selv om planforslaget legger til rette for 5 fritidsboliger, så er det ikke planlagt ny lekeplass. Dette på bakgrunn av det det er opparbeidete lekeplasser i umiddelbar nærhet. I tillegg er det svært begrenset areal ved sjøområdene, og der er det ikke ønskelig å tilrettelegge for lekeplass i nær tilknytting til sjøkanten. Det er derfor vurdert at gjeldende lekeplasser i nærheten ivaretar kravene til lekeplassnormen.



Figur 15: Oversikten viser tilgang til 3 opparbeide lekeplasser, i form av fotballbane og to lekeplasser. Alle disse er i kort avstand til planområdet. I tillegg er det god tilgang til friluftsområde i nærheten.

Totalt er det opparbeidet 2,1 daa med lek i nærheten til fritidsboligene, som også brukes til av feltet «Steinarsjøen».

Innenfor området «Steinarskogen» er det ca. 32 enheter. I tillegg er det store arealer med friluftsområder og naturlige rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Etter en optelling av antall bebygde boligtomter, samt ubebygde boligtomter anslår at det er kapasitet til ca. 30 enheter til før kapasiteten er nådd. Fritidsboliger bruker også arealene langt sjeldnere enn hva som tilsier for en boligtomt.

6.1.1 Reguleringsformål

Planforslaget omfatter følgende reguleringsformål:

- I. Bebyggelse og anlegg**
 - a. Fritidsbebyggelse (FB1)

- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
 - a. Gangveg (f_G1)
 - b. Kai (f_K1)
 - c. Renovasjon (f_R1)

- III. Grønnstruktur**
 - a. Turveg (f_T1-T2)

- IV. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

a. Friluftsområde (FRIL1)

V. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

a. Småbåthavn (VS1)

VI. Fellesbestemmelser

6.1.2 BRA utregning

Det er satt av totalt 618 m² fritidsbebyggelse. Det er videre satt maks utnyttelse på 5 fritidsboliger på 80BYA per enhet. Totalt BYA blir dermed 400. Planforslaget åpner videre for to fulle etasjer. En teoretisk maks BRA blir dermed 800m² innenfor området. Gebyrreulativet sier følgende:

«For hver nytt m² bruksareal (BRA) inntil 100.000m²: 30kr»

Eksisterende BRA per dags dato er ca. 350 m². Nytt BRA jf. Gebyrregulativet er dermed ca. 450m².

6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

6.2.1 Bebyggelse og anlegg

a. Fritidsbebyggelse

Arealavsatt til fritidsbebyggelse er på omlag 0.6 daa. Det er i planbestemmelsene satt begrensning til etablering av inntil 5 fritidsboliger og at de ikke skal overstige 80 m² BYA per enhet. Bebyggelsen skal ha saltak og ha tilsvarende volum som omkringliggende eksisterende bebyggelse. I tillegg er det lagt inn at bebyggelsens arkitektur skal ta opp de tradisjonelle arkitekturen som har vært i området.

Dette arealet er fra før satt av til industri/lager uten ferdselsområder rundt formålet.

Nybygg innenfor planområdet må forholde seg til dagens klima, og framtidig havnivå er forventet til å øke. DSBs veileder Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging viser at for dette området så ligger sikkerhetsklasse 2:

Sikkerhetsklasse 1 (TEK10/17) med klimapåslag	172 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 2 (TEK10/17) med klimapåslag	186 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 3 (TEK10/17) med klimapåslag	194 cm over NN2000
---	---------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------

Figur 16: De ulike sikkerhetsklassene som gjelder innenfor planforslaget, Karmøy kommune.

Fra DiBK kan vi lese følgende:

Sikkerhetsklasse F2 omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold. Byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- bolig, fritidsbolig og campinghytte
- garasjeanlegg og brakkerigg
- skole og barnehage
- kontorbygning
- industribygg
- driftsbygning i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F1

De økonomiske konsekvensene ved skader på byggverket kan være store, men kritiske samfunnsfunksjoner settes ikke ut av spill.

I deler av flomutsatte områder kan det være større fare enn ellers. I flomutsatte områder der det under flom vil være stor dybde eller sterk strøm, bør det være samme sikkerhetsnivå som sikkerhetsklasse F3. Dette gjelder områder der dybden er større enn 2 meter og der produktet av dybde og vannhastighet (i m/s) er større enn 2 m²/s.

I bestemmelsene er det derfor innarbeidet følgende bestemmelse:

«Nybygg skal bygges og sikres mot flom, havnivå og klimapåslag iht. sikkerhetsklasse F2 for fritidsboliger. Kotehøyden på oppholdsrom skal minimum være iht. sikkerhetsklasse 2, jf. DSB veileder; Havnivåstigning og stormflo».

Bestemmelsen innebærer at ved byggesak for nybygg skal dokumenteres kotehøyden, jf DSB sin veileder.



Figur 16: Bildet viser skisseprosjekt for nybygg innenfor gnr. 2, bnr. 328.

Vern av bygg

Bygg innenfor gnr. 2, bnr. 328 har vært et av planens hovedtema. Bygget har intet formelt vern i gjeldende planer, men kommuneantikvaren har gjort en undersøkelse av bygget i forkant av planprosessen og ønsker i denne anledning at bygget blir vernet.

Forslagstiller har forsøkt å imøtekomme deler av kommuneantikvarens ønsker, men det er ikke funnet det realistisk å gjennomføre en slik verving, med de kostnadene dette medfører. Tiltakene har en slik kostnad at det er ingen realisme i å få gjennomført dette.

Av den grunn har tiltakshaver foreslått at kommunen kan få bygget, mot at de demonterer dette selv og frakter det til et areal som de har hånd om.

Kommuneantikvaren har foreslått følgende:

Bygningen skal demonteres og gjenoppbygges, og bygningsdeler som er for dårlige til å bruke videre må repareres.

Videre er det foreslått å:

- Heving av bygget
- Gjenoppbygging av steinkai, samt heving av denne
- Etablering av smal kai i front av bygget
- Etablering av nye lysåpninger
- Mulig takopplett
- Tilbygg
- Riving av skut
- Gjenoppbygging av et volum som bidrar til at bygget kan benyttes som fritidsbolig for to familier, samtidig som det hensyntar byggets uttrykk.
- taket er tekket med teglpanner
- bygget er kledd med hvitmalt trekledning
- vinduene er av tre
- grønmalte sjøhusdører av tre
- grunnmur av naturstein

På bakgrunn av dette undersøkte tiltakshaver kostnaden på å gjennomføre dette.

Opparbeiding av kai iht. kommuneantikvarens uttalelse: 1 875 000,-

Opparbeiding av vanlig kai (forskalet mur inkl betong): 500 000,-

Merkostnad: 1 375 000,-

Prisene er hentet fra Holger Holgersen..

Tiltakshaver har videre hentet inn priser fra byggefirma Halsne og Bårdsen, samt tømrer Mangor Bårdsen for tømmerarbeid. Det er også hentet inn priser for nybygg fra lokale utbyggere.

Vern av bygg samt innredning til fritidsbolig iht. kommuneantikvarens ønsker:

Pris for å demontere og gjenoppbygging av bygg: 2 375 000,-

Pris for innredning til fritidsbolig: 2 880 000,-

Opparbeiding av kai: 1 875 000,-

Dekningsbidrag tomtekost: 3 000 000

Totalt: 10 130 000,-

Rivning og nybygg iht. gjeldende planforslag

Rivning av sjøhus: 100 000,-

Ny kai: 500 000,-

Nybygg 2 stk fritidsbolig a 90 m2 BRA; 3 841 000

Dekningsbidrag tomtekost: 3 000 000,-

Totalt: 7 441 000,-

Kommuneantikvarens ønsker medfører derfor en ekstra regning på 2 689 000,-

Av den grunn er det funnet at det er svært lite hensiktsmessig å gå videre med kommuneantikvarens ønsker når kostnaden er beregnet til å ha en merkostnad på nesten 40%. Tiltakshaver har funnet det urimelig å måtte bære en slik kostnad, i den grad bygget i utgangspunktet kan rives i dag. I tillegg er det et viktig moment at forringelsen av eiendommen som bruksverdi er vesentlig dersom kommuneantikvarens ønsker skulle bli innvilget. Det er usikkert hvordan en slik bygning kan nyttes til fritidsbolig med dens utforming og form.

Planforslaget innebærer derfor at bygget blir revet, men tiltakshaver er positiv innstilt til å donere bygget til Karmøy kommune, om de ønsker å få hånd på dette.

6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

a. Gangveg

Området skal nyttes som gangadkomst til fritidsbebyggelsen og arealene ved sjø. Det aksepteres stigning brattere enn norm for universell utforming.

Gangvegen skal opparbeides med en enkel gruset standard. Vegen kan benyttes som anleggsvei i forbindelse med etablering av nausthyttene.

b. Kai

Formål avsatt til kai viser i hovedsak eksisterende kai, pluss en tilleggsutvidelse for eiendom gnr. 2, bnr. 70. Kai kan bli opparbeidet i tre eller betong og vil kunne ha flere nivåer for å tilfredsstille adkomst til båt.

c. Renovasjon

Arealet viser utvidelse av eksisterende renovasjonsanlegg ved parkeringsplassen. Her er det foreslått omdisponering av totalt 8m² som er i gjeldende plan avsatt til friluftsområde. Som Arealet er i så grad negliserbar, men som kompenserende tiltak er det lagt inn en forbindelse til o_T1 i tilstøende plan 2101.

6.2.2 Grønnstruktur

a. Turveg

Turveg er regulert inn som kaipromenade og skal være åpen for ferdsel. I tillegg er det lagt opp til at nyttekjøring kan skje. Dette vil være lasting/avlasting av båt og utstyr til enhetene.

Det er også lagt inn at det aksepteres stigning brattere enn norm for universell utforming. Dette på grunnlag av at terrenget er noe kupert og all teknisk infrastruktur er i all hovedsak opparbeidet, og fått godkjent avvik.

6.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

a. Friluftsområde

Arealet er videreført fra gjeldende plan og viser område mellom fritidsbebyggelse og eksisterende gangveg.

6.2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

a. Småbåthavn

Småbåthavnen viser areal hvor eksisterende flytebrygger og utriggere er plassert. All aktivitet knyttet til flytebrygger og utriggere skal skje innefor formålet. Dette gjelder også evt. forankring.

6.2.5 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet. Det er foreslått følgende bestemmelser som skal gjelde hele planområdet:

1. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder bevares.
Denne bestemmelsen sikrer at gjennomføringen av planen skal skje på en hensynsfull måte mot terreng og natur.
2. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.
Dette i henhold til fylkesdelplan for universell utforming, samt øvrig lovverk.
3. Eventuell utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som skal overtas av kommunen skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
Sikrer at eventuell offentlig infrastruktur skjer iht. godkjent teknisk plan. Det er ingen plan om å bygge ytterligere anlegg, men om det skulle skje så sikrer bestemmelsen at kommunen skal godkjenne teknisk plan først.
4. Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.
Dett er en standard bestemmelse i forhold til støy.
5. Tiltak i sjø som faller inn under bestemmelser i Lov om havner og farvann skal godkjennes av havnemyndighetene. Arbeid og tiltak skal ikke gjennomføres før avklaringer og evt. tillatelser etter Forurensningsloven er gitt.
I henhold til uttalelse fra Kystverket.
6. Dersom man støter på gjenstandsfunn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd). Gjenstandsfunn i sjø må varsles Stavanger Sjøfartsmuseum.
Sikrer at man stopper arbeidet om noe slik skulle dukke opp.

7. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.
Sikrer at naturforvalter i kommunen blir kontaktet straks ved funn av arter/og miljø som er fredet eller vernet. Dette iht. ROS-analyse.

8. Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formåls grensen.
I tilfelle det oppstår situasjoner hvor byggegrensen mot sjø er uklar.

9. Opparbeidelse av fellesarealer slik som veger, stier, brygger m.m. i samsvar med planen, skal ikke medføre at allmennhetens ferdselsrett etter friluftslovens bestemmelser i området blir redusert.
Bestemmelsen sikrer at området skal kunne nyttes av allmenheten.

6.3 Skisse til teknisk plan

Teknisk infrastruktur er allerede opparbeidet og tilkoblet alle byggene. Rørleggermelding er godkjent og det skal ikke opparbeides ny teknisk infrastruktur.

Overvann og flomveg føres direkte til sjø.

Nytt bygg på tomt i nord vil koble seg på eksisterende ledning som ligger inntil tomten.

6.4 Økonomi/gjennomføring

Tiltaket skal gjennomføres i privat regi.

7. Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Reguleringsplanen vil ikke være i samsvar med kommuneplanen. Kommuneplanen må derfor endres i neste rullering som følge av den foreliggende reguleringsplanen.

7.2 Landbruk

Siden det ikke er registrert landbruksvirksomhet innenfor planområdet vil det ikke være noen virkninger som følge av planforslaget. Planforslaget kan imidlertid lette «trykket» andre plasser i distriktet hvor landbruksvirksomhet er mer utsatt.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til, jf. Lov om kulturminner § 2. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.

Selv om det per dags dato ikke er kjent slike kulturminner er det krav til at alt arbeidet må stanses inntil rett myndighet har fått vurdert eventuelle funn. Selv om dette er sikret i øvrig lovverk er det også innarbeidet bestemmelse om dette i reguleringsplanen.

Karmøy kommunes kartdatabase finnes det ingen registreringer for bygg eller områder underlagt vern som berøres av reguleringsplanen.

Det er likevel kjent at kommuneantikvaren har gjort kulturhistoriske undersøkelser for bygg plassert på gnr. 2, bnr. 238 og vurdert dette til at bygget bør vernes. Planforslaget medfører imidlertid at bygget rives.

Som avbøtende tiltak har tiltakshaver foreslått at kommunen kan få bygget vederlagsfritt mot at de demonterer bygget og frakter det til egnet sted.

Bygget som er oppført mellom 1920-1930, men er ombygd i senere tid.

Kommuneantikvaren har uttalt følgende:

«Sjøhus ses på som «utrydningstruede» kulturminner i Karmøy kommune, og disse forteller en viktig del av kommunens og lokalmiljøets historie. Administrasjonen er derfor negativ til rivning og da det er et av få godt bevarte sjøhus på vestsiden av Vea som er viktige for identiteten til området. Det anbefales heller at sjøhuset reguleres til bevaring og gjenbrukes som fritidsbolig, med de tilpasningene som dette krever.»

Konsekvensene av planforslaget er derfor at bygget blir fjernet og dermed er denne historien tapt. Imidlertid at det flere ting som ikke medfører riktighet med kommuneantikvarens syn. Bygget er ombygget og det er lite av det som er originalt som står igjen.

Det er gjort avbøtende tiltak med at nybygg skal ha en arkitektur som tar for seg bygningstrekk som tradisjonelt har vært i bruk i området.

7.4 Vurdering av Naturmangfoldssloven §§8-12

I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder ved forvaltning av fast eiendom. §§ 8-12 omfatter prinsipper vedrørende; kunnskapsgrunnlaget, føre var-prinsippet, økosystemtilnærming og samlet belastning, kostnadene ved miljøforingelse, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Kunnskapsgrunnlaget er sammensatt av registrerte, offentlig tilgjengelige data samt befarings i felt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet som tilstrekkelig for å kunne vurdere verdien av berørt natur. Virkingene på naturmangfoldet er vurdert som ubetydelig til liten negativ (-) etter avbøtende tiltak.

Det er ikke registret forekomster av trua arter eller miljø innenfor området. Innenfor selve utbyggingsarealet er det ikke vekster av noen type, da området i sin helhet er utbygd og planert. I nærheten er det observert ålegras i sjø, men utbyggingen vil ikke påvirke området, og eksisterende flytebrygge blir tatt bort.

I føre-var-prinsippet er det innarbeidet en bestemmelse om at naturforvalter skal straks kontaktes dersom det blir observert trua arter eller miljø.

7.5 Rekreasjonsinteresser

Området vil bli gjort mer tilgjengelig for allmenheten, enn gjeldende plan. Det vil bli lagt til turveg rundt bebyggelsen som skal sikre ferdselsrettighetene etter friluftsområde. Formålet sikrer rekreasjonsinteressene i positiv forstand, enn hva gjeldende reguleringsplan tilsier.

7.6 Trafikkforhold

I forhold til gjeldende plangrunnlag vil planforslaget ikke gi noe særlig en merbelastning på omkringliggende veier.

7.7 Planens innhold i et folkehelseperspektiv

Planens innhold i et folkehelseperspektiv Plan- og bygningslovens § 3-1 omhandler oppgaver og hensyn som skal ivaretas i planlegging etter loven. Listen over oppgavene er omfattende. I et eget punkt er det formulert at planleggingen skal «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet» Innholdet i foreliggende plan er vurdert i forhold til dette punktet og er funnet til ikke å ville innebære negative konsekvenser i forhold til å ivareta befolkningens helse, risiko for økt kriminalitet eller sosiale helseforskjeller

I nærheten finner man turstier og fotballbane. Utover ulike sportslige aktivitetstilbud er det også i en gåavstand flere ulike aktiviteter, blant annet badeplass, kollektiv, skole, barnehage og lignende.

Da fokuset for tiden er svært høyt på folkehelse, anses utbyggingen i dette området å gagne

Alle enhetene som vil ha tilgang til solrikt uteområdet i nærhet til sjø,

7.7 Barns interesser

I plan- og bygningsloven av 2008 er krav til ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen styrket. Alle reguleringsplaner skal etter loven ta hensyn til barn og unge i sin planlegging, og må legge til rette for gode bomiljøer og gode oppvekst og levekår.

Planforslaget legger fjerner industriformål og legger til rette for ferdselsårer som blir åpne for allmenheten og kan nyttes også av andre en rettighetshavere innenfor planområdet.

Totalt sett anses planen å medføre bedre vilkår for barns interesser.

7.8 Skolekapasitet

Planforslaget vil ikke medføre noen konsekvenser i forhold til skolekapasiteten.

7.9 Universell utforming

Alle felles arealer og uteoppholdsarealer, skal være utformet ift. prinsipper for universell utforming, så langt det lar seg gjøre. Det vil bli tilrettelagt ramper slik at man vil ha tilgang til kaiområde med rullestol. Resten av tomten er også tilgjengelig for rullestoler. I fritidsboliger skal gjeldende lover og forskrifter følges.

7.10 Landskap

Området er allerede utbygd og/eller planert og vil ikke medføre noen endringer i selve landskapet. Nybygg vil derimot vil en effekt på omgivelsene. Det er derfor gjort avbøtende tiltak med at nybygg skal ha en arkitektur som harmoniserer med omgivelsene.

7.11 Jordressurser

Planen medfører ingen endringer i forhold til jordressurser.

7.12 Energibehov

Planen vil ikke medføre noe endring for energibehov i området.

7.13 Myke trafikanter

Planområdet i seg selv ikke ha fra biler. Planområdet vil ellers ha god tilgang til friområder rundt som er forbeholdt myke trafikanter.

8. Risiko- og sårbarhetsanalyse

8.1 Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.3 skal risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utarbeides ved all planlegging. Målet med analysen er å gi en overordnet og representativ framstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det avdekkes forhold med kritisk risiko eller sårbarhet. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreduserende tiltak.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

- Analysen omfatter kun risiko- og sårbarhetsvurdering knyttet til fysiske forhold i det aktuelle planområdet.
- Det forutsettes at fremtidige byggearbeider følger relevante lover og forskrifter. Dette innbefatter sikringstiltak og lignende.

8.2 Risikomatrise

For å gi en visuell kvantifiserbar framstilling av ROS-analysen er det benyttet en risikomatrise. Reguleringsplanveilederen til Miljøverndepartementet T-1490 samt temaveileder fra DSB: Samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven danner grunnlaget for analysen.

<ul style="list-style-type: none">• Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn	
<ul style="list-style-type: none">• Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen	
<ul style="list-style-type: none">• Grønt indikerer akseptabel risiko	

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis ikke dette gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

For å komme frem til risikofaktor må en gange sannsynlighet med konsekvens. Dersom sannsynlighet er 2 og konsekvens er 4 vil risikofaktoren være 8 (gult).

Konsekvens Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig/ kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

1. **Lite sannsynlig/ ingen tilfeller:** Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
2. **Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller:** Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
3. **Sannsynlig/ flere enkelttilfeller:** Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet.
4. **Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet:** Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
5. **Svært sannsynlig/ kontinuerlig:** Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området.

Vurdering av konsekvensene av uønsket hendelse er delt i:

1. **Ubetydelig/ ufarlig:** Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. **Mindre alvorlig/ en viss fare:** Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. **Betydelig/ kritisk:** Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.

4. **Alvorlig/ farlig:** (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
5. **Svært alvorlig/ katastrofalt:** Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

8.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuel t	Sann s.	Ko ns.	Risik o	Kommentar
Naturreisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Nei				Ikke aktuelt
2. Snø-/is-/ sørperas	Nei				Ikke aktuelt
3. Ras i tunnel	Nei				Ikke aktuelt
4. Flom	Ja	3	2	6	Bebyggelsen bygges iht. TEK17 §7-2. Det er satt krav til at bebyggelsen skal bygges iht. sikkerhetsklasse F2, iht. fritidsbolig.
5. Flom ras: erosjon	Nei				Ikke aktuelt
6. Radongass	Ja	4	1	4	Bebyggelsen vil bli etablert i tråd med gjeldende krav om radonsperre mot grunnen
7. Vind	Ja	4	1	4	Området ligger utsatt mot havet og kan oppleve sterkere vind enn andre steder. Teknisk forskrift legges til grunn for bebyggelsen, men ettersom vinden som

					ofte fører med seg ytterligere vann i f.eks vinduer/dører vil det bli foretatt ytterligere sikringstiltak/etting i slike overganger.
8 Nedbør	Ja	4	1	4	Området vil bli bygd ut med tekniske anlegg som sikrer at avrenningen i området føres ut til sjø, jf. VA-norm.
9. Overvann	Ja	4	1	4	Området vil bli bygd ut med tekniske anlegg som sikrer at avrenningen i området føres ut til sjø, jf. VA-norm.
10. Isgang	Nei				Ikke aktuelt
11. Farlige terrenformasjoner	Nei				Ikke aktuelt
12. Annen naturrisiko	Nei				Ikke aktuelt
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora	Ja	2	3	6	Ålegrass. Det er innarbeidet i planbestemmelsene at naturforvalter dersom Ålegrass oppdages. Tiltak iverksettes i samråd med naturforvalter.
14. Sårbar fauna	Nei				Ikke aktuelt
15. Naturvernområder	Nei				Ikke aktuelt
16. Vassdragsområder	Nei				Ikke aktuelt

17. Drikkevann	Nei				Ikke aktuelt
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei				Ikke aktuelt
19. Nyere tids kulturminne/- miljø	Ja	5	1	5	Bygg innenfor gnr. 2, bnr. 328 blir revet.
20. Kulturlandskap	Nei				Ikke aktuelt
21. Viktige landbruksområder	Nei				Ikke aktuelt
22. Område for idrett/lek	Nei				Ikke aktuelt
23. Parker og friluftsområder	Nei				Ikke aktuelt
24. Andre sårbare områder	Nei				Ikke aktuelt
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei				Ikke aktuelt
26. Havn kaianlegg, farleder	Nei				Ikke aktuelt
27. Sykehjem, skole, andre institusjoner	Nei				Ikke aktuelt
28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar	Nei				Ikke aktuelt
29. Energiforsyning	Nei				Ikke aktuelt
30. Telekommunikasjon	Nei				Ikke aktuelt
31. Vannforsyning	Nei				Ikke aktuelt
32. Avløpsanlegg	Nei				Ikke aktuelt
33. Forsvarsområde	Nei				Ikke aktuelt
34. Tilfluktsrom	Nei				Ikke aktuelt
35. Annen infrastruktur	Nei				Ikke aktuelt
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning	Nei				Ikke aktuelt
37. Permanent forurensning	Nei				Ikke aktuelt
38. Forurensning i grunn / sjø	Nei				Se avbøtende tiltak.
39. Støy, støv, lukt	Nei				Jf. støyrapport
40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei				Ikke aktuelt
41. Vibrasjoner	Nei				Ikke aktuelt
42. Høyspentlinje	Nei				Ikke aktuelt
43. Skog- /gressbrann	Nei				Ikke aktuelt
44. Større branner i bebyggelse	Ja	2	5	10	Ny bebyggelse skal etableres i tråd med gjeldende brannkrav.
45. Dambrudd	Nei				Ikke aktuelt

46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand	Nei				Ikke aktuelt
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei				Ikke aktuelt
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper	Nei				Ikke aktuelt
49. Risikofylt industri m.m	Nei				Ikke aktuelt
50. Avfallsbehandling	Nei				Ikke aktuelt
51. Oljekatastrofe	Nei				Ikke aktuelt
52. Ulykke med farlig gods	Nei				Ikke aktuelt
53. Ulykke i av- påkjørsler	Nei				Ikke aktuelt
54. Ulykke med gående/syklende	Nei				Ikke aktuelt
55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området	Nei				Ikke aktuelt
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane	Nei				Ikke aktuelt
57. Potensielle sabotasje- terrormål	Nei				Ikke aktuelt
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei				Ikke aktuelt
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	2	5	10	Beredskapsplan, HMS rutiner under anleggsarbeid, nødvendig skjerming
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/ gjennomføring	Nei.				Ikke aktuelt

8.4 Avbøtende tiltak

Pkt 4. Flom:

Planområdets plassering nært sjø innebærer en generell risiko relatert til framtidig springflo og havnivåstigning. Springflo kan imidlertid inntreffe, men er i de fleste tilfeller begrenset da effekten ikke forsterkes i stor grad av vindkrefter lokalt. For å legge til rette for best mulig sikkerhet både i forhold til springflo og framtidig havnivåstigning er det lagt inn at nybygg skal sikres ihenhold til sikkerhetsklasse 2, jf. DSB sin veileder for havnivåstigning i planlegging.

Det er sikret i planbestemmelsene.

Øvrige punkter

Øvrige avbøtende tiltak er kommentert enkeltvis i kommentarfeltet.

8.5 Konklusjon

Det er få faktorer som utgjør en risiko. Generelt vil vær og vind kunne være en utfordring med tanke på skader på bygninger, trefall og overvann. Dette reguleres gjennom byggeforskrift/TEK17/byggestandarder.

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

9. Uttalelser og merknader

1. Kystverket, Vest, datert 28.02.23

Planområdet ligger ved Veavågen omkring 2 kilometer fra nærmeste biled nr 2156 Føynefjorden-Åkrahamn. Hverken planområdet eller formålet med planen berører interesser Kystverket er satt til å ivareta. Vi har ingen merknader.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tatt til orientering.

2. Statsforvaltaren i Rogaland, datert 17.03.23

a) Omregulering fra naust til fritidsbolig

I kommuneplanen for Karmøy kommune er området avsatt til naust og småbåthavn, dette er fulgt opp i bestemmelse § 8.3 a, hvor det står at en med naust forstår en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt eller lignende.

b) I referatet til oppstartsmøte fremkommer det at det opprinnelig var kun på bnr. 328 en skulle igangsette planarbeid, men at kommunen ønsket at flere eiendommer ble inkludert. Det opplyses om at det i dag er oppført naust på to av eiendommene, og tidligere industribygg på bnr. 328. Videre i beskrivelsen av planområde kommer det frem at planen kun medfører en bruksendring til fritidsbolig for de to naustene, og at det per i dag bor flyktninger i det ene bygget. Områdets nåværende bruk er derfor i strid med kommuneplanens bestemmelser. I Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen er Karmøy listet opp som en sone 2 kommune, hvor presset på arealene i strandsonen er stort. I henhold til retningslinjene bør det være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger, og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med mye press.

c) Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen legger også stor vekt på at grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen skal trygges og utvikles videre. I henhold til de statlige planretningslinjene skal planlegging i strandsonen legge stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden. I det aktuelle området ligger naustene innenfor et større friområde som strekker seg langs sjøen, i et område som eller er dominert av bolighus. En omregulering fra naust til fritidsbolig er svært uheldig, da dette har en større privatiserende virkning enn naust. Vi er av den grunn kritiske til den omsøkte planendringen, og man kan forvente at områdets tilgjengelighet for allmennheten, samt fritidsboligenes privatiserende virkning vil være tema i vår uttale til planen når den kommer på offentlig ettersyn.

d) Hensyn til naturmiljø

I henhold til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen skal planlegging i strandsonen ta hensyn til naturmangfold, verdifulle forekomster av arter og naturtyper må tas vare på. I planområdet er det registrert skjellsand, og modellert ålegraseng. Skjellsandforekomsten er en del av en stor forekomst som strekker seg fra området rundt Haugesund flyplass i nord og til Veavågen i sør. Forekomsten er svært viktig fordi den strekker seg over et stort område og har et skjellinnhold større enn 50 %. Tiltaket vil ikke medføre en forringing av forekomsten som en helhet, men fordi det er modellert ålegras i området kan kombinasjonen av ålegras og skjellsand i bukten være av funksjonsverdi for det marine økosystemet i området. Av rødlistede fuglearter som lever i sjø er det observert næringsøkende ærfugl (VU), svartand (VU), sjøorre (VU), havelle (NT) og storskarv (NT).

Tiltak i sjø vil kunne medføre økt forstyrrelse fra menneskelig aktivitet og legge beslag på næringsøksareal. I videre planarbeidet bør det undersøkes om det er ålegras i bukten, og om de planlagte tiltakene vil kunne få påvirkning på det marine økosystemet i bukten.

Forslagstillers kommentar:

- a) Det er korrekt, men gjeldende reguleringsplan (som er gyldig) har avsatt området til industri/lager. I området er det totalt 9 bygninger, hvorav 5 er fritidsboliger i nylig vedtatt plan, som tilgrenser planområdet, og som er også avsatt til naust i kommuneplanen, på lik linje med gjeldende planområde. Videre er det 2 bygninger som har midlertidig brukstillatelse til fritidsbolig. Det er altså 2 bygninger igjen (som inngår i planforslaget) som er 1. naust, og 1 industribygg. Det vises for øvrig til planbeskrivelse med ytterligere beskrivelse.
- b) Områdets bruk i dag er godkjent, selv om kommuneplanens formål viser naust. Industribygget ble oppført mellom 1920-1930, og er per definisjon fremdeles driftsbygning, selv om driften ikke er tilstede.
- c) Gjeldende kommuneplan viser naust, mens gjeldende reguleringsplan viser åpner for industri/lager. Kommuneplanen er nyere, og etablering av ny bebyggelse innenfor området må derfor igjennom planprosess. Planarbeidets hensikt er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse. Gjeldende planer slår dermed fast at området skal kunne bygges ut, både i henhold til kommuneplan og reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan viser industri/lager, som vil være et større inngrep i utbyggingskarakter enn hva fritidsbolig skulle tilsi. Gjeldende reguleringsplan legger ikke til rette for allmenheten for ferdsel i strandsonen, der området i sin helhet er vist til utbyggingsformål.

Fritidsboliger virker generelt mer privatiserende enn naustbebyggelse. Tilgrenset areal og preges av sjøhus som er ombygget til fritidsboliger, og området fremstår som relativt privatisert. Området slik det fremstår i dag har begrenset verdi for opphold for allmennheten. Det er flere andre sjønære areal i nærheten som fremstår som mindre privatiserte og mer attraktive for allmennheten.

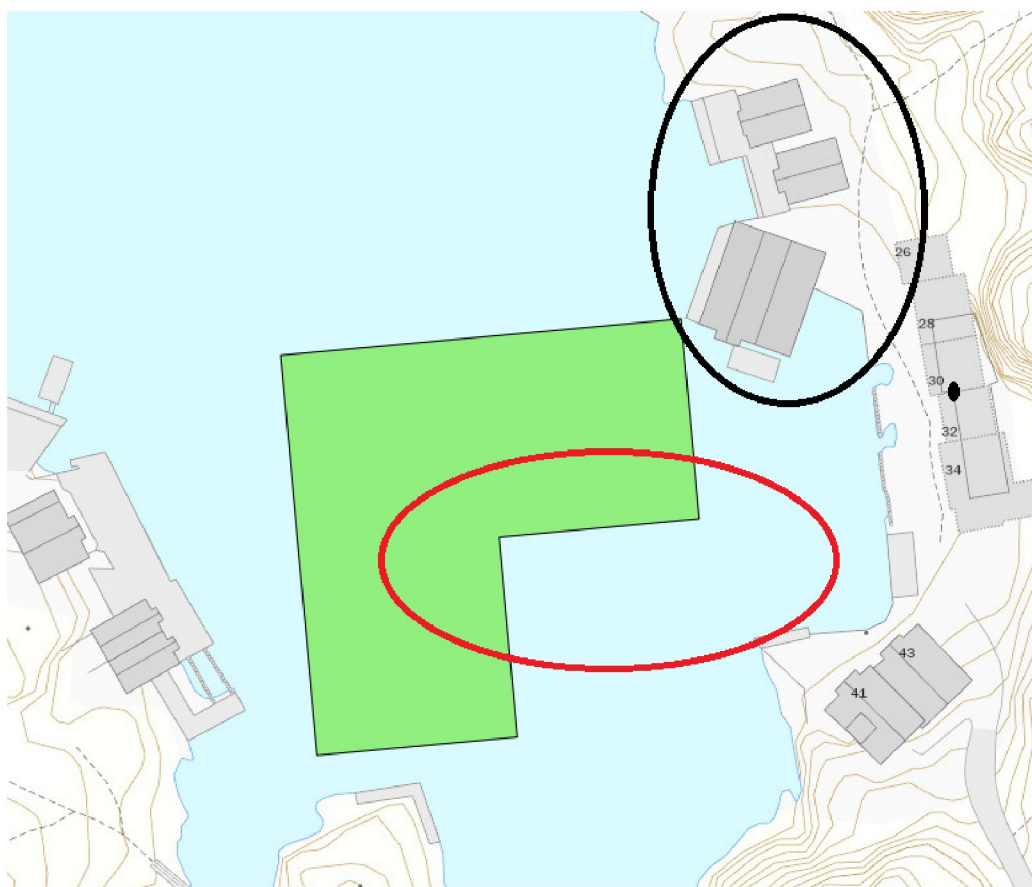
Videre står det i den statlige planretningslinjen for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen at utbygging bør konsentreres til allerede utbygde områder, slik at øvrig kystsoner skjermes. Planområdet er definert som et utbygget område, og vil dermed falle inn under anbefalingene til planretningslinjen.

Det er videre bestemt at utarbeiding av nye reguleringsplaner på arealer som er delvis utbygget skal ferdselshensyn vektlegges. Planforslaget har innarbeidet ferdselsmuligheter rundt utbyggingsarealene, både i forkant og bakkant.

Planretningslinjene sier videre at nye bygg skal trekkes så langt fra sjø som mulig og at tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper i forhold til tilgjengelighet i strandsonen blir minst mulig. Gjeldende vedtatte planer innebærer en utbygging i umiddelbar nærhet til sjø. Arealene er allerede i stor grad utbygget og planforslaget har medført at ferdselsmuligheter langs sjø, i bedre grad ivarett enn gjeldende reguleringsplan tilsier. Planarbeidet har vektlagt utbyggingsvolum og karakter slik at ferdselsmulighetene blir bedre enn hva gjeldende plan tilsier. Arealene i forkant og bakkant av bebyggelsen har bedret situasjonen for ferdselsmuligheter, jf friluftsløven.

d) I denne sammenheng er det gjort undersøkelser langs sjøkanten i feltundersøkelser.

Det er ikke gjort noen observasjoner av ålegras innenfor selve planområdet. Det vurderes derfor som liten sannsynlighet for at det er forekomster av ålegras i området som skal nytte til småbåthavn. For å være føre-var-prinsippet er det innarbeidet i fellesbestemmelsene at naturforvalter skal kontaktes om det skulle bli observert under bygging.



Området grønt viser modellert ålegras. Sort runding markerer planområdet, mens rød rundt viser hvor det faktisk er observert ålegras.

Observasjoner på stedet videre viser at det er ålegras i sør, mens for området nord/vest hvor det er satt av areal til utriggere iht. dagens eksisterende situasjon ikke er registrert ålegras.

Frrområdet som grenser til planområdet består av fuktig gras og lyngmark. Vegetasjonstypen er åpen, med spredte felt av lauvtre. Skrenten ned mot sjø er dominert av bare berg. Jordsmonnet er skrint, men det er Salixarter, einer og lyng i forsenkingene. Ved sjøen er de grov påfylt masse. Det går en gangveg gjennom området langs sjø, og. Strandsonen er så godt som fri for trær. Kant mot sjø består av grov stein, og området er bart uten vegetasjon.

Tiltak i sjø vil skje i all hovedsak på områder som allerede er i bruk med flytebrygger og utriggere. Det er ikke observert truede arter eller miljø innenfor planområdet, men i nærliggende områder er det observert næringsøkende ærfugl (VU), svartand (VU), sjørre (VU), havelle (NT) og storskarv (NT). Området er allerede utbygd eller planert og ytterligere inngrep i arealer som ikke er satt av til utbygging ligger ikke inne i planforslaget.

Det legges til grunn at forurensingsloven følges, og at utbyggingen ikke medfører utslipp til sjø. Skjellsandsområdet i sjøbunnen utenfor planområdet vil dermed ikke bli berørt.

Økt bruk av området vil generelt medføre noe økning i aktivitet og vil kunne føre til noe forstyrrelser redusert forekomst av fugl. Området er imidlertid i dag preget av at det i all hovedsak er utbygd og med menneskelig aktivitet. Det er ikke lagt opp til ytterligere inngrep i byggeareal. Berørt areal er videre svært begrenset, og det vurderes ikke å ha betydning for økosystemet som helhet å etablere fritidsboliger i området.

3. Statens vegvesen, Region vest, datert 21.03.23

Det er i dag ikke regulert biltilkomst til området, og vi forutsetter at dette videreføres. Videre legger vi til grunn at trafiksikkerhet for alle trafikanter ivaretas i planarbeidet. States vegvesen har ingen andre merknader til varsel om oppstart, men forbeholder oss retten til å komme med merknader når et planforslag foreligger.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tatt til orientering.

4. Martin Leknes, datert 07.03.23

Som eier av Gnr/Bnr 2/437 og 2/334 har jeg ingen merknader til regulerings varselet deres, men vil påpeke at hvis dere planlegger at de tomtene dere nå skal regulere, skal ha adkomst via gangsti/anleggsvei, som vi har bekostet.

Forutsetter vi at de tomter som nå ønskes regulert, må kjøpe seg inn i denne gangsti/anleggsvei.

Forslagstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering.

5. Karen Vorraa, datert 24.03.23

- e) Omregulering fra industri til fritidsbolig: Jeg er positiv til omregulering til fritidsbolig, og har ikke innvendinger til det. Et spørsmål angående oppmerking på kart. På det vedlagte kartet er det tegnet opp stiplet linje ut i sjøen, mens på andre reguleringsplaner er det tegnet opp i kant med steinfyllingen/naustet. Har dette betydning? Det står også at tiltak i sjø er et av hovedtema som må avklares. Grunnen til at jeg spør er at, som du vet, regulert inn 1-2 båtplasser per naust hos de 5 tomtene hvor det nå bygges (på blåser). For at dette skal være mulig og at det er faktisk tilkomst til disse båtplassene er det mest hensiktsmessig at tiltak i sjø for det gamle naustet vil være ut fra bryggen i vest/langsiden på naustet og at flytebryggen i sør fjernes eller flyttes dit, samt at eventuelle utriggere eller lignende legges opp der. Jeg foreslår å justere tegning for planområde for å hensynta dette.

- f) Infrastruktur; hva innebærer det? Kun vei eller vann og avløp? Dersom veien skal brukes så er det naturlig at kostnader for opparbeidelse av veien deles. Vann og avløp er det kanskje noen praktiske hensyn som må avklares for å avgjøre om det lar seg gjøre? Min forståelse er at det allerede er innlagt vann? Og antar at siden det bor en familie i et av naustene, så er det noe infrastruktur på plass allerede?
- g) Jeg ser at kommunen er negativ til rivning av naustet som er vurdert som verneverdig. Ved eventuell rehabilitering så vil mønehøyde og vinduer ha innvirkning på utsikt, solforhold og innsyn for meg og de to tomtene nord for meg, og vil be om at dette hensyntas og at vi gis mulighet til å gi innspill til eventuelle endringer. Jeg ser at eier nevner heving av naustet som en mulighet, dette er jeg skeptisk til av ovennevnte grunner. For å kunne få en akseptabel gulvhøyde er det kanskje en bedre løsning å heve innergulvet og at det under er konstruksjon som tåler sjøvann tilsvarende regulering for "kjeller" hos oss? Skulle det likevel gis tillatelse til rivning, antar jeg at det er en mulighet for at steinfyllingen erstattes/oppgraders og forutsetter videre at den i såfall vil være nøyaktig like stor og på samme plass som nåværende steinfylling. For øvrig samme kommentar som ved eventuell rehabilitering (mønehøyde, vinduer).

Forslagstillers kommentar:

- a) Tiltakshaver skal ikke plassere utrigger i dette området. Dette vil plasseres vestover (på andre siden).
- b) Byggene er allerede tilkoblet vann og avløp i dag. Når det gjelder evt. kostnadsdekning av veg så er dette en dialog på siden av reguleringsplanen.
- c) Bestemmelser som gjelder høyde i reguleringsplan for Steinarsjøen (tilgrensede fritidsboliger) er innarbeidet i det foreliggende planforslag. Dette for å sikre tilsvarende høydevolum i som nabobebyggelse. Det gjeldende planforslag innebærer rivning av bygget.