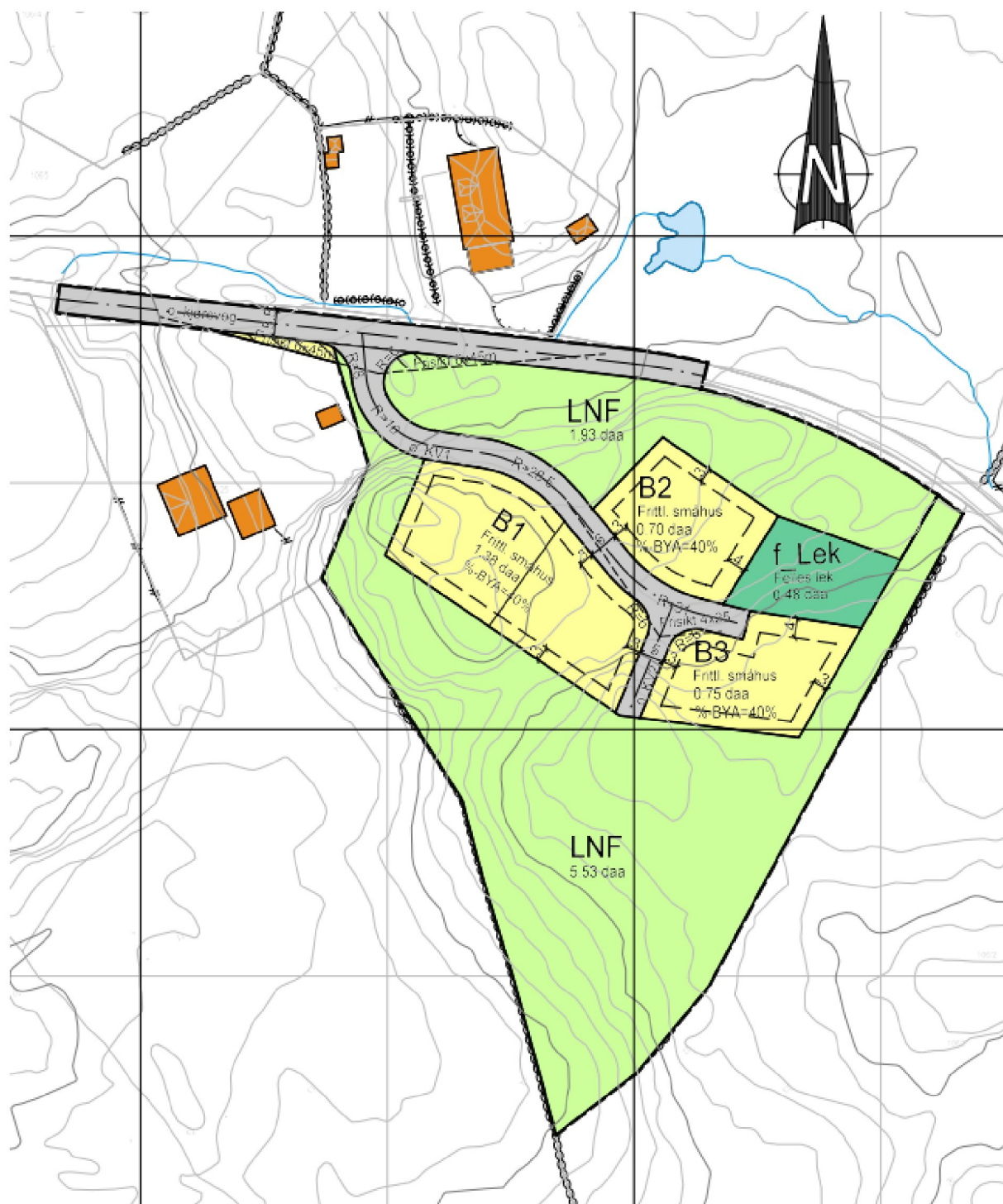


Planbeskrivelse

Plan -ID 5010-1 Varaneset Fosen Endring – gnr 106/26

Karmøy kommune

xx.xx.xxxx



Innhold

Planbeskrivelse.....	1
Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	3
Generelt	3
Hensikt	3
Eierforhold i og rundt planområdet:	4
Krav om konsekvens utredning	4
Kapittel 2: Planprosessen.....	4
Varsel.....	4
Merknader	5
Kapittel 3: Planstatus:.....	5
Kapittel 4: Dagens situasjon	6
Planområdets beliggenhet:	6
Beskrivelse av planområdet:	6
Kapittel 5: Planforslaget.....	7
Overordnet ide:	7
Kategorier og Arealbruksformål:	7
Arealutnyttelse og Tetthet	7
Utregning av BRA ifb. fastsetting Plansaksgebyr	7
Planavgrensning	8
Kommuneplanen Bebyggelse, struktur og tiltak:	8
Rekkefølgekrav	8
Samferdselsanlegg:	8
Teknisk infrastruktur:	8
Brannvann / slukkevann:.....	8
Overvannshåndtering:	8
Universell utforming:	8
Sosial infrastruktur:	8
Grønnstruktur:	9
Barn og unges interesser:.....	9
Risiko- og sårbarhetsanalyse:.....	9
Miljøkonsekvenser:.....	9
Naturmangfold:	9
Landbruk:.....	9
Kulturminner:.....	9

Lyd og støy:	9
Luftkvalitet:	9
Forurensning, energiforbruk og lukt:	9
Anleggsfasen:	10
Kriminalitetsforebygging:	10
Folkehelse:.....	10
Strandsone:	10
Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:	10
Estetikk (form, struktur, funksjon og uttrykk):	10
Kapittel 6: Konsekvensutredning.....	10
Kapittel 7: ROS - analyse.....	10
7.1 Innledning.....	10
7.2 Risikomatrix	11
7.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak	12
7.4 Avbøtende tiltak	15
Kapittel 8: Vedlegg	15

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

Generelt

Fagkyndig IVERK V/Glenn Kolberg, Haraldsgata 90, 5528 Haugesund, utarbeider på vegne av Moksheim Hage AS endring av privat reguleringsplan.

Planområdet ligger på Varaneset, Fosen, Vest for Varanesvegen 173. Planområdet er totalt Ca. 12 daa. Planområdet er regulert til bolig, samferdsel og jordbruk

Gjeldende reguleringsplan er i strid med overordnet plan. Endringen skal derfor vedtas i HTM. Administrasjonen vurderer at det ved revidering av kommuneplan ikke var til hensikt å ta ut regulert boligområde på Varaneset, Fosen. LNF-formålet spredt bebyggelse ble generelt tatt ut ved revidering av kommuneplanen, men område som i dette tilfellet hvor det var utarbeidet reguleringsplan, skulle vært avsatt til bolig.

Planen fremmes som **forenklet planprosess, mindre endring av plan**

Hensikt

Gjeldende plan er vedtatt i 2009, kommuneplan og ATP er revidert etter denne dato. Endringen har til hensikt å endre bredde på kjøreveg og snuhammere i tråd med kommunal forskrift. Byggegrenser endres til hensiktsmessige avstander.

Gjeldende reguleringsplanbestemmelser innehar et tetthetskrav på 1 bolig/daa (iht. gjeldende fylkesdelplan for areal og transport ved vedtakstidspunkt). Planforslaget øker utnyttelsen i tråd med gjeldende ATP som stiller ett tetthetskrav på 2 boliger/daa.

Planendringen innebærer endringer i både plankart og planbestemmelser. Forslagsstiller ønsker å justere tillatt bebygd areal fra 25 % til 40 % og ta ut kravet om saltak. Vegbredden endres iht. kommunal norm til 6 meter. Byggegrense er foreslått endret til 3 meter mot LNF (fra 5 meter) og 4 meter til lek (fra 5 meter). Planen tilrettelegger for maks 6 boenheter i form av tomannsboliger og eneboliger.

Eierforhold i og rundt planområdet:

Planområdet er Gnr 106 Bnr 26 Fosen, Varaneset, forslagstiller er hjemmelshaver.

Krav om konsekvens utredning

Planforslaget er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning.

Kapittel 2: Planprosessen

Varsel

Oppstartsmøte ble avholdt 22.april 2022. Referat er vedlagt
Planen varsles som mindre endring av plan, myndigheter og naboer tilskrives via Altinn og epost.
Frist for merknader er 3 uker fra varslingsdato.

Generelle opplysninger	Dato
Planstart ble varslet i Haugesunds Avis	
Planstart ble varslet på kommunens nettsider	
Planstart ble varslet på hjemmeside	
<i>Planstart er varslet myndigheter</i>	
<i>Planstart er varslet naboer</i>	

Følgende Myndigheter er varslet etter oversendt liste fra kommunen	
Karmøy kommune	Fylkesmannen i Rogaland
Rogaland Fylkeskommune	Statens Vegvesen
Haugaland Kraft	

Følgende Naboer er varslet	

Naboeiendom: Alle tilgrensende og berørte eiendommer varsles	
--	--

Merknader

Under er sammendrag av alle innkomne innspill fra samråd og medvirkningsprosessen.
(fylles ut etter utløp av varslingsfrist)

Sammendrag fra merknad/innspill	Plankonsulentens kommentar

Kapittel 3: Planstatus:

Planområdet er regulert til samme formål som planforslaget. Gjeldende planer:

Reguleringsplan 5010 fra 2009 gjelder for planområdet

Kommuneplanens arealdel sist revidert 2019

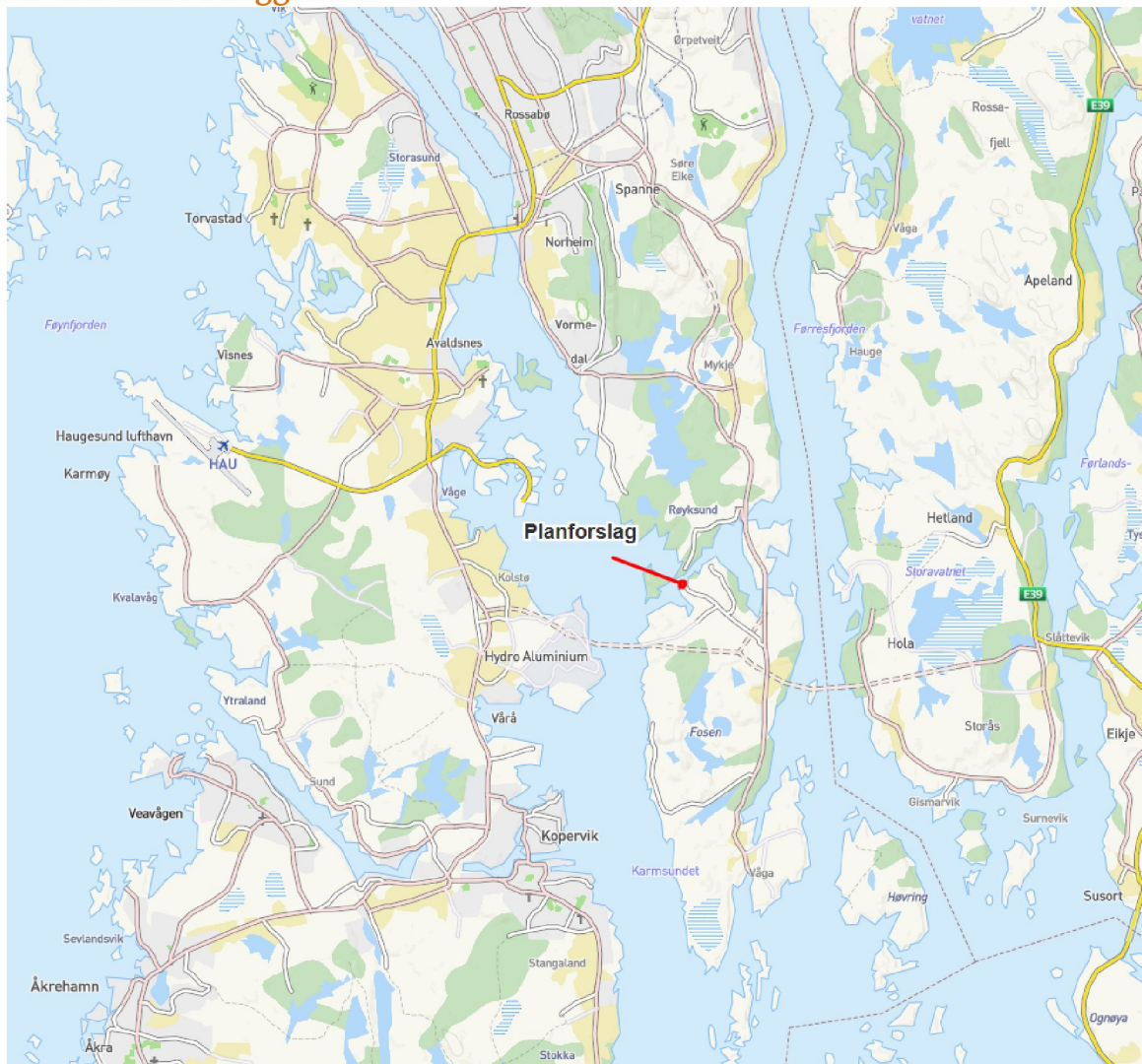
ATP – Regional plan for areal og transport på Haugalandet revidert 2017

Det pågår ikke andre planprosesser i området som er kjent for plankonsulent.

Planendringen 5010-1 kan varsles som enkel planprosess. Planendringen er i strid med overordnet plan og må derfor behandles i HTM (Hovedutvalg teknisk og miljø).

Kapittel 4: Dagens situasjon

Planområdets beliggenhet:



Beskrivelse av planområdet:

Planområdet ligger på Fosen i et kystkulturlandskap bestående av beitemark og omkringliggende bebyggelse. Området er ubebygget og ligger ved eksisterende kommunal veg Varanesvegen.

Planområdet har utmerkede solforhold og egner seg godt til boliger.

Det er ikke registrert noe funn i Artskart.artsdatabanken.no 21.11.2018. Planområdet er i dag regulert men ikke bebygget.

Det er ikke registrert noe i grunnforhold som er nevneverdig, området består av grunnfjell med vegetasjonsdekke.

Trafikkforhold:

Det er Busstopp med forbindelse til Vormedal skole med to avganger daglig ved planområdet. Med sykkel eller til fots kan man via mindre trafikkerte veier, Varanesvegen, Fosnavegen (834) frem til Gang- og sykkelsti ved fv. 47. Derifra kan man ta Spannavegen, Tuestadvegen og videre på Vormedalsveien, frem til Oasen storsenter. Denne ruta er 11.6 km

Området har blitt relativt sentralt i forhold til kjøreadkomst man tar av fra FV 47 rett ved nordlig adkomst til T-forbindelsen og følger F834 ned til Varanesvegen

Området er lite trafikkert, det foreligger ikke noe trafikkdata for Fosen i kommunedelplan for trafikksikkerhet.

Planavgrensning er som eksisterende plan

Kapittel 5: Planforslaget

Overordnet ide:

Planområdet består av Bebyggelse og Anlegg, Trafikkområder og Landbruk, natur- og friluftsførmål.

Kategorier og Arealbruksformål:

Arealformål	Størrelse
LNFR	7.4 Daa
Trafikkområder	1.5 Daa
Bebyggelse	3.3 Daa
Totalt i planområdet.	12.2 Daa

Arealutnyttelse og Tetthet

Kommuneplanen henviser til 1.2 bolig/daa. Gjeldende ATP stiller ett tetthetskrav på 2 boliger/daa. Planforslaget legger opp til 1.8 boliger/daa. Arealbruk er dermed tilnærmet lik ATP og områdets eksisterende bebyggelse er hensyntatt.

Utrekning av BRA ifb. fastsetting Plansaksgebyr

Endring av plan øker tetthet fra 25 til 40%, i tillegg tilføres 50m² nytt boligareal. BRA regnes ut basert på utbyggingsformål Frittliggende småhus: Areal på felt x BYA% x maks antall etasjer. Parkering på egen eiendom inngår i beregningen over, samt. øvrige tiltak iht. TEK17

BRA øker fra 1450 til 2264 en økning på 814m²

Utrekning av BRA som planen maksimalt hjemler er regnet ut som følger.

Delområde	Plan - Gjeldende			Plan - Endring		
	Areal	BYA	BRA	Areal	BYA	BRA

B1	1500	375	750	1380	552	1104
B2	700	175	350	700	280	560
B3	700	175	350	750	300	600
	2900	725	1450	2830	1132	2264

Planforslaget gir følgende endringer

Endring BYA	407
Endring BRA	814

Planavgrensning

Planavgrensning er tilsvarende eksisterende plan, det er lagt inn ett felles turdrag øst for lekeklassen. Turdraget erstatter tidligere offentlig gang/sykkelveg og behov for siktlinjer og bom utgår

Kommuneplanen Bebyggelse, struktur og tiltak:

Planområdet skal bebygges med boliger i form av eneboliger og tomannsboliger

Rekkefølgekrav

Det er inntatt rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeklasse før bebyggelsen den skal betjenes i bruk. Det er i oppstartsmøtet stilt spørsmål til rekkefølgekrav om bom, offentlig gang og sykkelveg med tilhørende bom er tatt ut av planen.

Samferdselsanlegg:

Det skal opparbeides kjøreveg med tilhørende siktzone. Byggegrense er definert med 3 meter mot veg. Offentlig gangveg utgår fra planen, det er ikke behov for gangveg. Frisiktlinjer adkomstveg reguleres for snuhammer og påkobling Varanesvegen etter kommunal norm.

Teknisk infrastruktur:

Teknisk plan veg, vann, avløp og overvann skal utarbeides for området. Det skal ikke slippes ut mer vann til terreng enn i dag.

Brannvann / slukkevann:

Planområdet vil bestå av boligbebyggelse hvor det er liten fare for spredning, det er krav til 20l/sekundet. Planområdet er dekket av HBR's tankvogner.

Overvannshåndtering:

Overvann og flomvann ledes til terreng som har avrenning videre til sjø.

Universell utforming:

Bebyggelse planlegges i tråd med TEK17

Sosial infrastruktur:

Planen har ikke konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur fordi planforslaget ikke medfører endringer i driftens virke eller befolknings sammensetning i området.

Grønnstruktur:

Det planlegges inngrep i eksisterende grønn struktur. Planområdet er utredet og godkjent regulert for formålene tidligere.

Barn og unges interesser:

Det er lagt opp til lek- og uteopphold privat på tomter og felles.

Arealformål bebyggelse og anlegg utgjør 2 830m² innenfor planområdet. Det er tillatt å bebygge med maks 6 boliger med utnyttelsesgrad 40%. Det er satt av 480m² til felles lekeplass.

Det gir ett gjennomsnitt på 350m² uteoppholdsareal per boenhet som er imøtekommer anbefalinger i kommuneplanen.

Areal til Boligbebyggelse	Utnyttelse 40%	Uteopphold inkludert lekeplass	Uteopphold / 6 boliger
2 830m ²	1 132m ²	2 160m ²	360 m ²

Varaneset gir ett trygt og sunt oppvekstmiljø for barn og unge med gode muligheter for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Se kapittel 7. ROS Analyse

Miljøkonsekvenser:

Det er ikke registret forurenset grunn i planområdet.

Matjord, våtmarksområder, bekk eller vassdrag blir ikke berørt av planen.

Naturmangfold:

Vi kan ikke se at planen påvirker naturmangfold. Det er ikke registrert sårbare naturtyper.

Landbruk:

Planområdet har 7.4daa som endres fra formål Jordbruk til formål LNF. Arealet egner seg ikke for dyrking, byggegrense mot jordbruk er 3 meter.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner i området.

Lyd og støy:

Det legges ikke opp til utarbeiding av støysone kart eller støyfaglig utredning i forbindelse med planforslaget. Retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 vil allikevel være ivaretatt.

Luftkvalitet:

Det vil ikke være utfordringer med luftkvalitet, det vil ikke bli tatt særskilte tiltak i planen.

Forurensning, energiforbruk og lukt:

Planen har ingen særlige utfordringer knyttet til temaet

Anleggsfasen:

Alminnelige hensyn til omgivelser vil bli i varetatt i gjennomføring av tiltaket planen legger opp til.

Kriminalitetsforebygging:

Planområdet ligger avsides, det er ikke et åpenbart mål for kriminell virksomhet. Det forventes ingen økt kriminell virksomhet som følge av tiltak på området.

Folkehelse:

Planforslaget legger opp til gode boforhold med nærhet til friluftsliv, natur og omkringliggende landskap med utmark og kystsone.

Det er avsatt formål til felles lekeplass, området bebygges med nye boliger som hvor det er mulig å planlegge for gode lysforhold, inneklime og tilgjengelighet.

Det er ingen negative konsekvenser for folkehelsen tilknyttet planen. Ingen rekreasjonsområder blir berørt, planforslaget gir ikke økt mengde forurensing, lukt eller støy. Avstand til kollektivtrafikk er like over 1 km som fremmer gange og sykling.

Strandsone:

Området ligger ikke i strandsonen

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen:

Vi kan ikke se at det ligger noen negative økonomiske konsekvenser for kommunen i utbyggingen av planen.

Estetikk (form, struktur, funksjon og uttrykk):

Planen har bestemmelser om bygningenes høyde og takform. Det skal legges vekt på kvalitet når det gjelder bebyggelse og uterom. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse. Området er spredt bebyggt, utforming av boligene har stor grad av frihet med hensyn på uttrykk. Det er viktig at de innehar gode kvaliteter i seg selv og er av materialer med god kvalitet.

Kapittel 6: Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert tiltaket etter §§8 og 10, samt vedlegg II i Forskrift om konsekvensutredninger, og kommet frem til at planlagt tiltak, ikke gir vesentlige virkninger på miljø og samfunn. Det stiller derfor ikke krav til konsekvensutredning.

Kapittel 7: ROS - analyse

7.1 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 risikoreducerende 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.

7.2 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.

• Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn	
• Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen	
• 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	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
Sannsynlighet					
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.

7.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Nei				
2. Snø-/is-/ sørperas	Nei				
3. Ras i tunnel	Nei				
4. Flom	Nei				
5. Flom ras: erosjon	Nei				
6. Radongass	Ja	1	1	1	Moderat til lav aktsomhet på miljøstatus.no, luftet underetasje.
7. Vind	Ja	4	1	1	Se punkt 7.4
8 Nedbør	Ja	4	1	1	Se punkt 7.4

9. Overvann	Ja	2	1	2	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
10. Isgang	Ja	2	1	2	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
11. Farlige terrenformasjoner	Nei				
12. Annen naturrisiko	Nei				
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora	Nei				Utbygget planområde
14. Sårbar fauna	Nei				Utbygget planområde
15. Naturvernområder	Nei				Utbygget planområde
16. Vassdragsområder	Nei				Ingen ytterligere tiltak nødvendig
17. Drikkevann	Nei				Ikke nedslagsfelt drikkevann
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei				Ikke påvist, hensyn tas om dukker opp
19. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei				Ikke påvist, hensyn tas om dukker opp
20. Kulturlandskap	Ja	1	1	1	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
21. Viktige landbruksområder	Nei				Utbygget planområde
22. Område for idrett/lek	Nei				Ikke berørt av planen.
23. Parker og friluftsområder	Nei				Ingen ytterligere tiltak nødvendig
24. Andre sårbare områder	Nei				Ingen ytterligere tiltak nødvendig
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei				Uendret situasjon
26. Havn kaianlegg, farleder	Nei				
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner	Ja	1	1	1	Ikke berørt av planen.
28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar	Ja	1	1	1	Bedrer tilkomst

29. Energiforsyning	Ja	1	3	3	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
30. Telekommunikasjon	Ja	1	1	1	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
31. Vannforsyning	Ja	1	1	1	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
32. Avløpsanlegg	Ja	1	1	1	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
33. Forsvarsområde	Nei				
34. Tilfluktsrom	Nei				
35. Annen infrastruktur	Ja	1	1	1	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning	Ja	1	2	2	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
37. Permanent forurensning	Nei				
38. Forurensning i grunn / sjø	Ja	1	2	2	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
39. Støy, støv, lukt	Ja	1	1	1	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei				
41. Vibrasjoner	Nei				
42. Høyspentlinje	Nei				
43. Skog- /gressbrann	Nei				
44. Større branner i bebyggelse	Nei				God avstand til nærmeste bebyggelse
45. Dambrudd	Nei				
46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand	Nei				
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei				Grunnvann ligger i høyde med sjø.
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper	Nei				
49. Risikofylt industri m.m	Nei				
50. Avfallsbehandling	Ja	1	1	1	Avfallsbehandling etter intern prosedyrer
51. Oljekatastrofe	Nei				
52. Ulykke med farlig gods	Nei				
53. Ulykke i av- påkjørsler	Ja	1	3	3	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
54. Ulykke med gående/syklende	Ja	1	3	3	Ingen ytterligere tiltak nødvendig

55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området	ja	1	1	1	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
56. Andre ulykkes punkt langs veg/bane	Nei				Ingen punkt registret
57. Potensielle sabotasje-terrormål	Nei				Se punkt 7.4
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	1	3	3	Ingen ytterligere tiltak nødvendig
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/gjennomføring	Nei				

7.4 Avbøtende tiltak

Her kommenteres avbøtende tiltak mot ovennevnte punkter.

Punkt 7. Vind

Det kan komme sterke vindkast som kan dra med seg løse gjenstander.

Avbøtende tiltak: Ingen ytterligere tiltak nødvendig, Området holdes i alminnelig god orden og evt. løse gjenstander festes ved behov.

Punkt 8 Nedbør:

Store nedbørsmengder kan forekomme. Vannet vil dreneres til sjø, uten vesentlig ulempe.

Avbøtende tiltak: Ingen ytterligere tiltak nødvendig.

Kapittel 8: Vedlegg

Referat fra oppstartsmøte
 Varslingsbrev
 5010 Gjeldende plan
 5010 Gjeldende plan endring
 5010 Gjeldende Bestemmelser
 5010 Gjeldende bestemmelser endring