

Planbeskrivelse

**PLANID 1033 – Detaljreguleringsplan for Sandvehamn sør –
gnr./bnr. 33/78 og 191 mfl.**

19.10.2022



Figur 01 – Ortofoto av havnebassenget 1033.

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	RH Oppmåling/Rune Hemnes	
2		
3		

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1 Forslagsstiller, plankonsulent	5
1.2 hensikten med planarbeidet	5
1.3 Eierforhold innenfor planområdet	5
1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler	5
1.5 Konsekvensutredning	5
1.6 Oversendelsesinformasjon	5
Kapittel 2: Planprosessen	6
2.1 Medvirkningsprosess	6
2.2 Varsel om oppstart av planarbeid	6
2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet	6
Kapittel 3: Planstatus:	7
3.1. Fylkeskommunale planer	7
3.2. Kommunale planer	7
3.3 Pågående/tilgrensende planer	8
Kapittel 4: Dagens situasjon	9
4.1 Beliggenhet, adkomst og avgrensning	9
4.2 Topografi, grunnforhold og landbruk	10
4.4 Bebyggelse og grunneier forhold	13
4.5 Sosial infrastruktur	13
4.6 Veier, ledninger og tekniske anlegg	14
Kapittel 5: Planforslaget	15
5.1 Overordnet ide:	15
5.2 Reguleringsformål og arealbruk	15
5.3 Bebyggelse og anlegg	18
5.4 Samferdselsanlegg	22
5.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)	23
5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)	23
5.7 Teknisk infrastruktur:	23
5.8 Sikringszone	23
5.9 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan	23
5.10 Universell utforming	24
5.11 Sosial infrastruktur	24

5.12	Grønnstruktur	24
5.13	Barn og unges interesser	24
5.14	Risiko- og sårbarhetsanalyse	24
5.15	Miljøkonsekvenser	24
5.16	Naturmangfold (ref. Naturmangfoldlovens §§ 8-12)	24
5.17	Kulturminner	26
5.18	Kriminalitetsforebygging	27
5.19	Folkehelse	27
Kapittel 6: Vedlegg		27

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Odd Eivind Knutsen og Rune Hemnes v/RH Oppmåling er plankonsulent.

1.2 hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen gnr./bnr. 33/78 og 191 mfl. for etablering av fritidsboliger/naust og parkeringsareal.

1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Det er 13 private eiere ved 16 involverte tomter.

Gårds / Bruks nr.	Eier
33/11	Privat person
33/14	Privat person
33/32	Privat person
33/35	Privat person
33/34	Privat personer
33/45	Privat person
33/46	Privat person
33/78 og 191	Tiltakshaver
33/122	Privat person
33/126 og o/o	Karmøy kommune
33/144	Privat person
33/181	Privat person
33/208	Privat person
33/216	Privat person

Tabell 01 – Eierforhold.

1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler

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

1.5 Konsekvensutredning

Planarbeidet er av Karmøy kommune vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning (KU) jf. forskrift om konsekvensutredning § 8, første ledd bokstav a, vedlegg II i forskriften. Grunnlaget for vurderingen er at område er regulering "kombinert bebyggelse og anleggsformål" i kommuneplanen, formålet det tilrettelegges for er dermed i tråd med overordnet kommuneplan.

Det er kun behov for vanlig ROS-analyse.

1.6 Oversendelsesinformasjon

RH Oppmåling v/Rune Hemnes har som konsulent utarbeidet planforslaget på vegne av Odd Eivind Knutsen.

Oversendes vedlagte forslag til detaljplan.

Fakturaadresse /: Odd Eivind Knutsen
Sundgata 134, 5527 Haugesund

Tiltakshaver for plansaken: Odd Eivind Knutsen

Forslagsstiller: RH Oppmåling
v/ Rune Hemnes
Slettebøvegen 84, 4270 Åkrehamn
Tlf.: 41762790, e-post: rune@rh-oppmaling.no

Kapittel 2: Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess

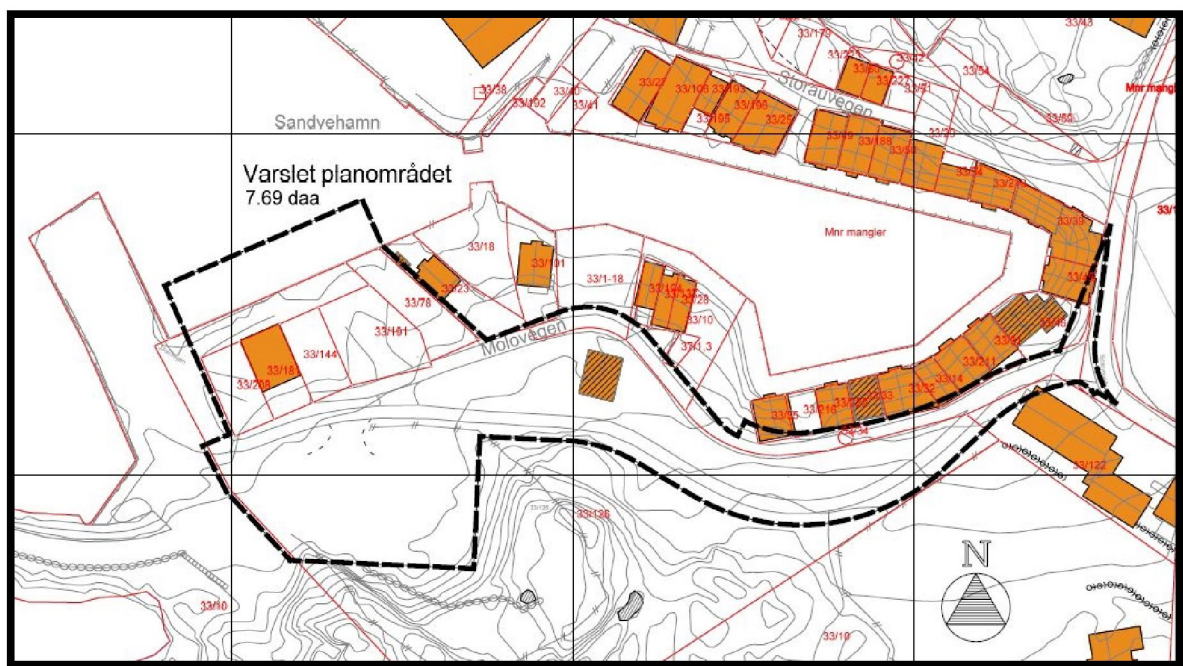
Rune Hemnes v/RH Oppmåling utarbeidet dette planforslaget, basert på oppstartsmøtet datert 27.09.2021.

Planens navn er gitt ut fra geografisk plasseringen ved havnebassenget i Sandvehamn.

2.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Igangsetting av planarbeid var varslet gjennom annonse i Haugesunds avis og Karmøy kommunes nettside den 18.10.2021 med brev til grunneiere, naboer, berørte parter og offentlige instanser.

Varlingsmateriale er vedlagt.



Figur 02 – Varselkart – RH-Oppmåling

Ved innspill til varsel sto RH Oppmåling v/ Rune Hemnes som kontaktperson hvor endelig dato for innspill var 17.11.2021.

Eier av tomt 33/34 lot seg ikke varsle og i samråd med kommunen ble vi tritatt for varsling av denne eiendommen.

2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

Det kom 12 merknader til oppstartsvarselet fra 8 offentlige/ 04 private instanser (se vedlagt dokument "Merknader og Uttalelser").

Kapittel 3: Planstatus:

3.1. Fylkeskommunale planer

Det er ingen krav for uteopphold areal for fritidsboliger i ATP.

Fylkesdelplan for universell utforming

I Fylkesdelplan for universell utforming er det overordnet målsetting at universell utforming skal være en førende strategi i all fysisk planlegging. Bestemmelser med krav om universell utforming skal innarbeides i alle reguleringsplaner der det er relevant.

3.2. Kommunale planer

I gjeldende arealdel i kommuneplanen er området vist som fremtidig kombinert boligbebyggelse og anleggsformål i kommuneplan 670.

Uteopphold

Kommunal teknisk norm stiller krav til lekeplass for fritidsbebyggelse: «I områder med konsentrert fritidsbebyggelse skal også kravene til privateide leke- og uteoppholdsareal oppfylles».

Retningsgivende normer for arealkrav til lekeområdet (4-25 boliger):

-kvm pr. boenhet er 50 m² (inkl. 30 m² uteopphold og 20 m² nærlekeplass)

-min. 150 m² nærlekeplass (Sandlekeplass) plassert maks 50 m fra bolig.

Byggehøyder i kommuneplan

Det kan ikke godkjennes reguleringsplaner for bygninger med høyde som overstiger den høyde som kommunens brann- og redningsvesen kan nå med sitt slokkeutstyr. Etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle og dokumenterte avbøtende tiltak akseptert av brann- og redningsvesenet, kan reguleringsplaner som åpner for høyere bebyggelse, godkjennes.

Trafikksikkerhetsplan 2018 – 2021

Trafikksikkerhetsarbeidet i Karmøy har som mål å øke andel barn og unge som har trafikksikker skoleveg, øke andelen gående og syklende uten å øke andel ulykker, skape trygge og aktive nærmiljø for alle.

Forholdet til maritime kulturminner

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene iht. KML §§ 9 og 14 og kulturminner og kulturmiljø § 10.

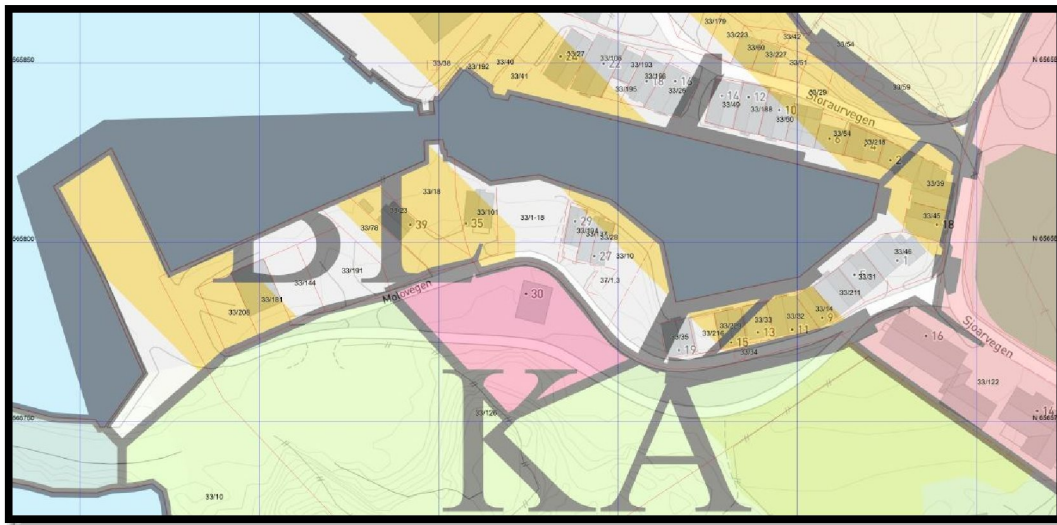
Kulturminner

Nyere tids kulturminner: Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i utviklingen av kommunen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Kulturminnene må ses i sammenheng med sine omgivelser. I kulturminners og kulturmiljøers nærhet skal nye bygninger, anlegg og andre tiltak tilpasses i kulturminner og kulturmiljøer. Kommunedelplan for kulturminner med tilhørende kart er grunnlag for vurdering av kulturminneverdier. Planen med tilhørende kart skal fungere retningsgivende for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer.

Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene ..."

b. Kommunen fastsetter krav til parkeringsdekning eller gir tillatelse til etablering av parkeringsplasser i det enkelte tilfellet. Utgangspunktet for vurderingen skal være bestemmelsene om parkering gitt i pkt. 5.3.



Figur 03 – Gjeldene kommuneplan

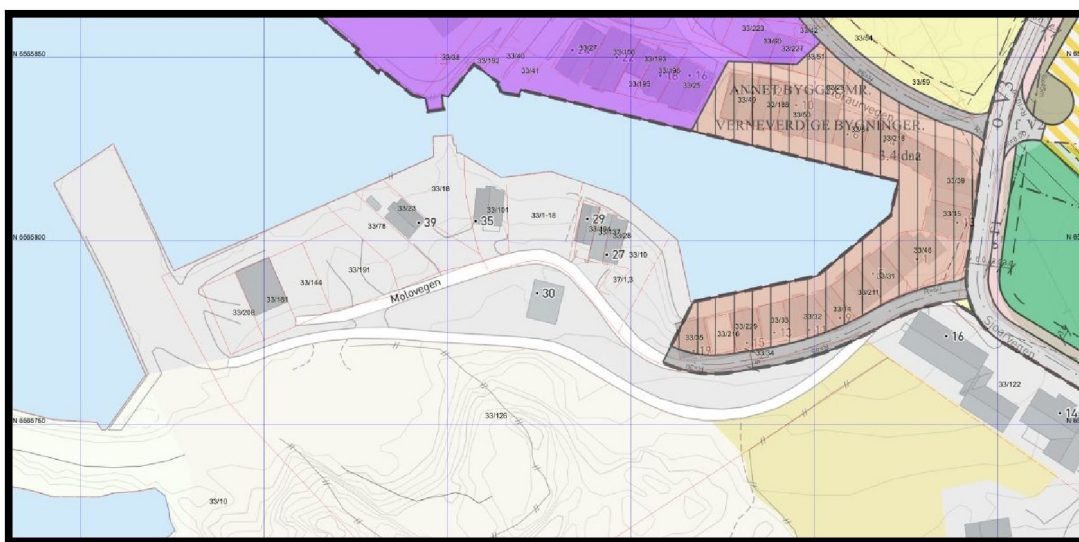
3.3 Pågående/tilgrensende planer

Det pågår ikke planarbeid i området.

Planområdet overlapper en eksisterende reguleringsplan *Vikre-Sandve* og grenser til plan *Gamle Sandve skole*.

Plan ID	Plan navn	Type	Forhold	Ikrafttredelsesdato
111	Vikre-Sandve	Reguleringsplan	Overlapper	22.02.1978
1009	Gamle Sandve skole	Reguleringsplan	Tilgrenset	08.02.2016
670		Kommuneplan	Overlapper	

Tabell 02 – Eks, Reguleringsplaner.



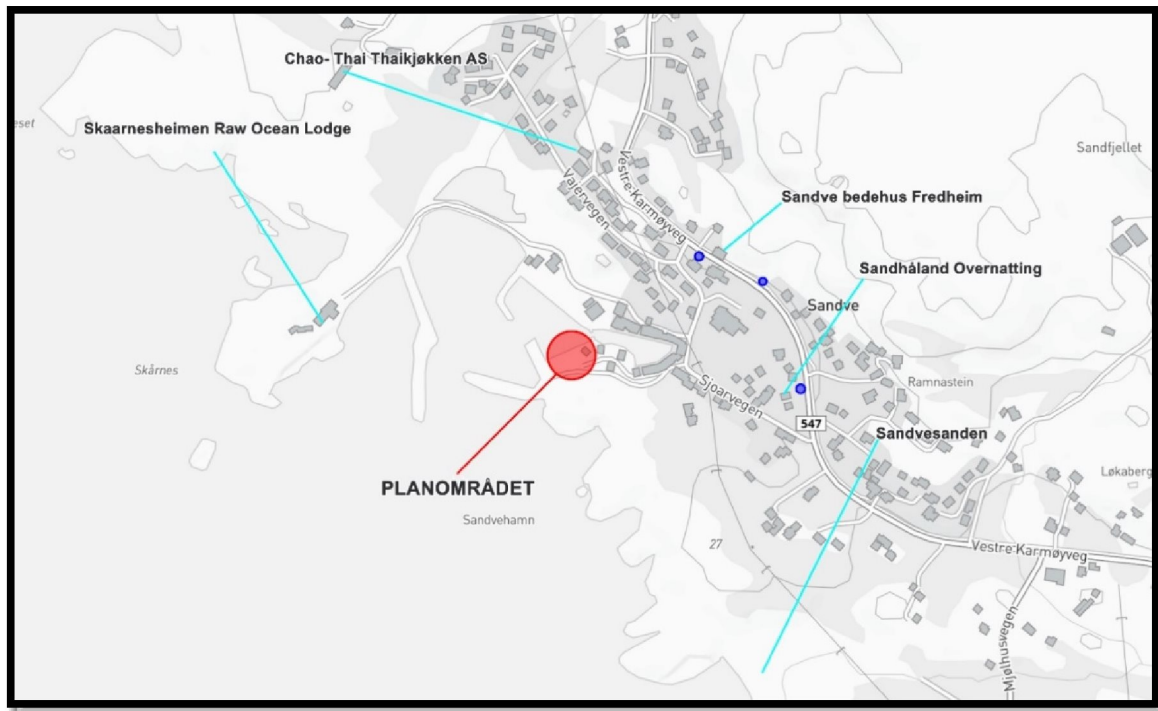
Figur 04 – Gjeldene Reguleringsplaner

Kapittel 4: Dagens situasjon

4.1 Beliggenhet, adkomst og avgrensning

Beliggenhet

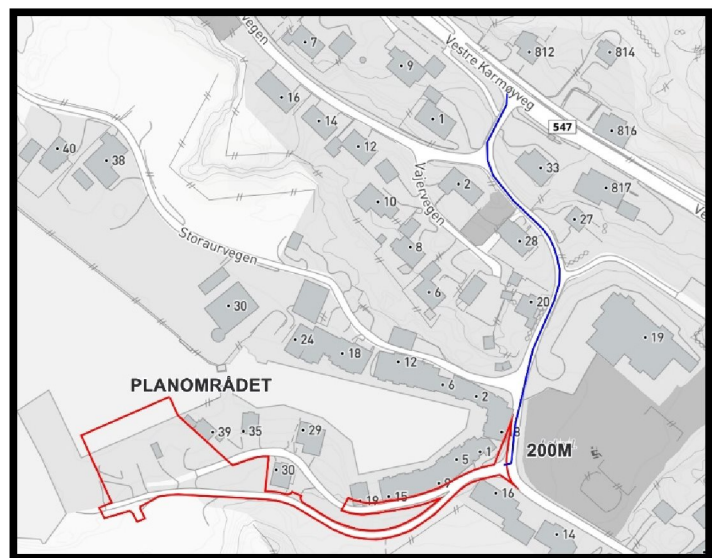
Planområdet ligger på Sandve i Karmøy kommune, Sør ved havnebassenget Sandvehamn, langs Molovegen PV. 1419.



Figur 05 – Plassering av planområdet med sosiale infrastruktur Sandve – Blå prikker viser busstopp – Kilde; Fonnkart.no – Revidert av RH Oppmåling.

Adkomst

Adkomst til planområdet fra Vestre Karmøy veg (FV. 547), hvor man tar av vest på Sjoarvegen (KV.1351) og ankommer Molovegen etter 200 m, her starter planområdet (fig. 06). Mørke blå linje viser ankomst fra Karmøyvegen (200m).



Figur 06 – Ankomst planområdet – Kilde; Fonnkart.no – Revidert av RH Oppmåling

Avgrensning

Planområdet på 4.38 daa, ligger nordvendt ved havnebassenget innenfor moloen ved Sandvehamn. planen inneholder fritidsboliger/naust mot nord-vest (tilrettelagt tiltak), Molovegen (PV. 1419) som skal justeres til å bli vei fram til tiltaket, et område som justeres og stenges av vei møt øst og et mindre område for snuhammer mot sør-vest.



Figur 07 – Planavgrensning i Rød, - Kilde; Fonnkart.no – Revidert av RH Oppmåling.

4.2 Topografi, grunnforhold og landbruk

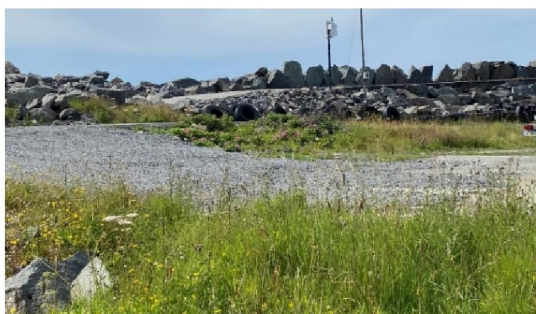
Topografi og Vegetasjon

Ved starten av Molovegen er høyden ca. kote 5 og den heller mot vest til ca. kote 3.

Nord for Molovegen går planområde fra vei høyde ned til kystlinjen relativt jevnt i helning.

Sør for Molovegen er det relativt flatt ca. 100m til man kommer til et større område som er gravd ut fra en naturlig forhøyning i landskapet (ca. + kote 12) som til grenser planområdet mot sør.

Vegetasjon på land er begrenset til gress, ettersom det meste er planert og anvendt til veg, sjøhus, naust og betong brygger, det står mindre busker ved planområdet (se fig. 08 og 09) en av buskene er registrert svartliste (se KAP 5.16).



Figur 08 – Høyt gress med Rynkerose i bakgrunnen.



Figur 09 – Observert Rynkerose mot vest - Jessica Candau.

Rynkerose (Rosa rugosa)

Rynkerose vurderes å medføre svært høy risiko i norsk natur; den har et stort invasjonspotensial og dessuten en rekke negative økologiske effekter Rynkerose står på listen over de 100 mest invasive artene. Planområdet går også ut i sjø hvor det er modellert sannsynlighet for åleggess og tareskog

Sol/Skyggeforhold

Planområdet er, nordvendt, men har godt lysinnfall fra alle himmelretninger, se vedlagt soldiagram.

Nyere tids kulturminner/frede kulturminner

Temakart Rogaland viser ingen kjent automatisk freda kulturminner i området, men eksisterende reguleringsplan har regulert naustene øst for planområdet som det som planen kaller "Verneverdige bygninger" (plan Vikre-Sandve). Set bort fra de regulerte naust/fritidsboliger finnes det allerede naust og fritidsboliger utenfor det allerede regulerte området.

Innenfor planområdet kan vi ikke se at det finnes noen strukturer med videre kulturverdi.

Grunnforhold

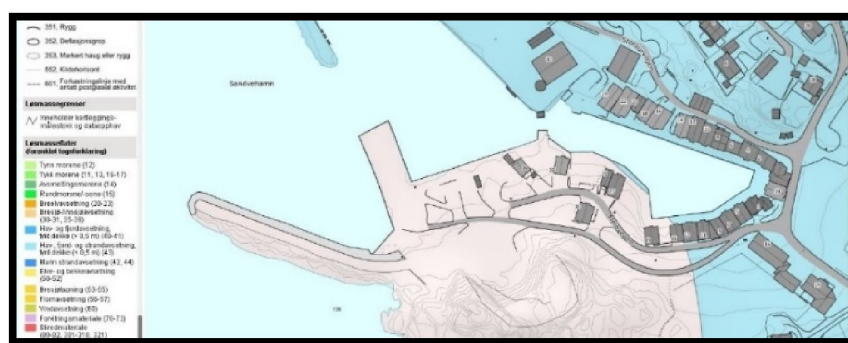
Nord for Molovegen er det allerede etablerte naust og kai arealer, mellom naustene er det mye tynnere lag av molddekke over fjell.

Sør for Molovegen er det ca. 100m med jordbruk til man kommer til et større område som er gravd ut fra en naturlig forhøyning i landskapet forhøyningen består stort sett av rundere fjellformasjon med flekker av jord kled vegetasjon.

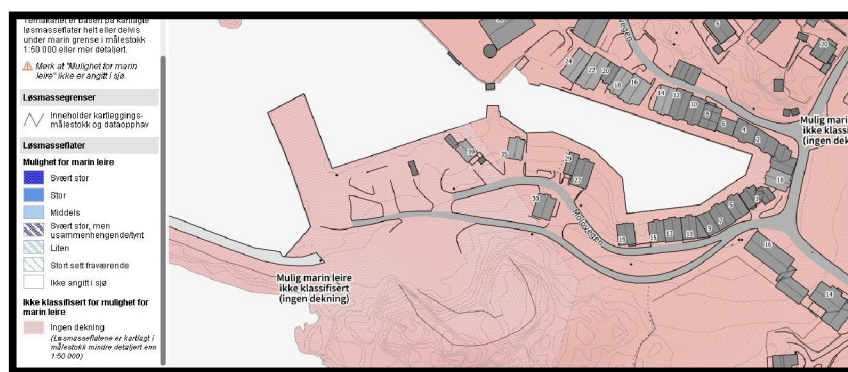
- Radon risiko i området viser; Moderat til lav. (se geo.ngu.no).
- Bergarter som er registrerte her, består av; Kordieritt-muskovitt-biotittgranitt (Syregranitten), mørk, middelskornt, foliert, rik på xenolitter. (se geo.ngu.no)

Nasjonale løsmassedatabase (NGU) viser bart fjell, stedvis tynt løsmasse dekke (130) i mesteparten av planområdet og ca. 50m med Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke mot øst (< 0,5m) (43), samme sone som miljodirektoratet.no har markert som marine grense.

Iht. foreslått tiltak i ROS foretok grunneier befarings av området FB/N1-2 hvor grunn undersøkelser i sammenheng med masse utskifting viste sprengstein til fjell.



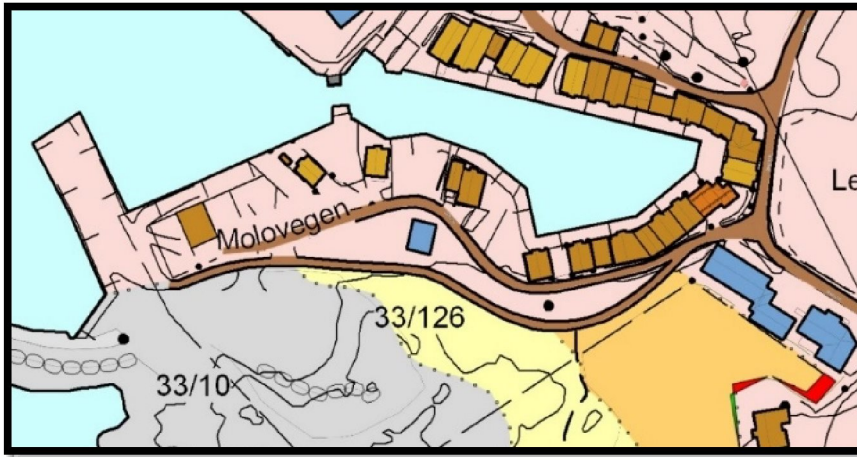
Figur 10 – Løsmasse kartlegging NGU



Figur 11 – Ikke klassifisert sone i rosa, marine grense sone i blått. Bilde fra NGU kart om Marin grense og mulighet for marin leire.

Landbruk

NIBIO – kartlagt fra Gårdskart.no viser at det ikke er registrert dyrkbar matjord i planområdet. Registrert jordtype er; Bebygd (Rosa) og Annet markslag (grått).



Figur 12 – Temakart Rogaland, arealbruk markslag.

Sjøhavstigning/Flomfareutredning

Havnivå-notatet viser at strøklengdene er såpass korte at det ikke vil oppstå vindbølger av betydning. Det er tatt høyde for bølger fra båt trafikk og bølgeoverskylling ved Moloen mot vest.

**laveste golvnivå på bølgeutsatt side(er) settes til:
Stormflonivå kote 1,9 + bølgetillegg 0,36 m = kote 2,26 m (NN2000)**

Dette har lite å si siden vi har lagt fritidsboligene på kote 2.5 iht. § 5.12 Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø. Alle rom som befinner seg under dette nivået skal føres opp i materiale som tåler bølgeskyld, dette gjelder da naust del i fritidsboligen som er plassert på kote 1.7, men som hovedsakelig har bærende funksjon som fritidsboligens fundament.

Utredning av dette kommer frem i Havnivå notat og ROS.

Tilstøtende arealbruk

Tilstøtende arealbruk består av havnebassenget til Sandve hamn mot nord, mot vest tilgrenset planområdet får man moloen på Sandve og et stort brygge element som strekker seg mot nord. Sør for planområdet befinner det seg et stort LNF området, som delvis anvendes til jordbruk og delvis består av steinutbrudd.

Gjenboende over havnebassenget er det utbygget naust og fritidsboliger, mot øst befinner det seg flere sjøhus.

4.4 Bebyggelse og grunneier forhold

Eksisterende vei

Det eksistere i dag allerede småbåthavn med kai og veiadkomst til både molo og de nye fritidsboligene som man ønsker å tilrettelegge for.



Figur 13 – Adkomst planområdet.

Eiendommen 33/181 er bebygd med en 130 m² betongplate og det er etablert kai langs eiendommene (se fig. 14).



Figur 14 – Støpt betongplate



Figur 15 – Støpt betongkant i brygge vest i planområdet.

Bebyggelse og grunneier forhold

Tiltakshaver er grunneier og det befinner seg ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdets tomter.

Det bør nevnes at planområdet tilgrenset Sandve fiskerihavn, som er overført fra Kystverket til Rogaland fylkeskommune.

Rogaland fylkeskommune leier kaien av Karmøy kommune.

4.5 Sosial infrastruktur

Barn og unge

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre krav om erstatningsareal for barn og unge.

Barnetråkk viser at det ikke kommer til å bli noe konflikt mellom planenes intensjoner og barnetråkk registreringer. Det er mange fine alternativer for lek i friområder. Planområdet ligger over veien fra Sandve barneskole som nå er nedlagt, men skolens lekeanlegg er fremdeles der. Det vurderes som positivt med nærhet til offentlige friområder med hensyn til folkehelseperspektivet. Friluftsområder er i form av sand stranden på Sandve og flotte turløyper i nær gangavstand fra planområdet.



Figur 16 – Barnetråkk registrering nær planområdet.

4.6 Veier, ledninger og tekniske anlegg

I Planområdet er det flere veier, (fig. 17). Det som ser ut til å være registrert som Molovegen hos States vegvesen består av en kombinasjon av forskjellige veger, deler av vegen eksisterer ikke lenger som vei. Se vedlagt VEI og VA Notat.

Eksisterende bygninger er i dag tilknyttet strømmettet, men eventuelt fremtidig fritidsboliger må avklare med Haugaland Kraft/Fagna angående behovet for å bygge ut strømdekningen.

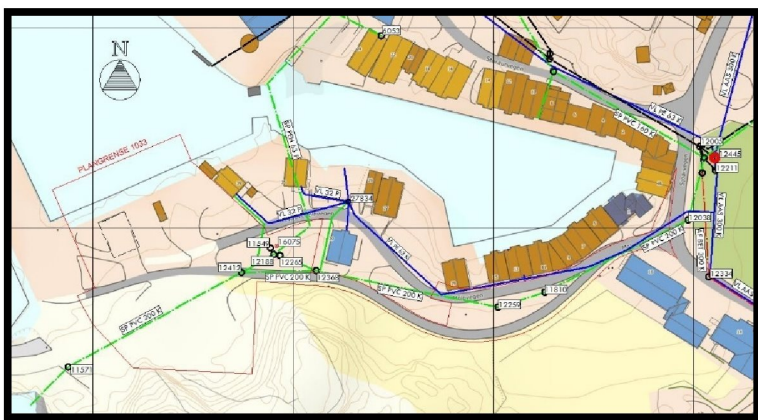
Molovegen (PV1419) har en fartsgrense på 30 km/t, den nyere asfalterte vegen parallelt mot sør har en fartsgrense på 50 km/t. Se vedlagt VEI og VA Notat. Vegene på Sandve har ikke registrert ÅDT.

I dag anvender fotgjengere veibanen for å komme seg vest til moloen og kaianlegget i hamna.

Det ligger kommunal VA i planområdet.



Figur 17 – Eksisterende VEI



Kapittel 5: Planforslaget

5.1 Overordnet ide:

Planen ønsker å tilrettelegge for bygging av fritidsbebyggelse med naust. Fritidsboligene skal ha naustrom i underetasje.

Selv om det skal tilrettelegges for fritidsboliger med naustrom, så skal det fremdeles være mulig å føre opp tradisjonelle naust, og det legges derfor inn kombinerte arealformål her.

Avkjørsel mot klubbhus

Planforslaget markerer avkjørsel mot klubbhus og eiendommer utenfor planområdet mot nord, Man skal her kunne komme seg til tomten 33/1-18 og den gamle Moloveien som leder til di fredete sjøhusene tilgrensende planområdet mot nordøst.

Det blir en mindre justering av veien som ligger sør for di fredete sjøhusene opp mot eksisterende grus vei.

Sandve fyrlykt

Utbygging av bebyggelse i og nært havnebassenget ved Sandvehamn kan forårsake utilsiktet forstyrrende lys forurensning som påvirker fyrbelysning i faglederen utenfor Sandvehamn, her legger vi inn bestemmelse som skal sikre at belysning fra fasade i fritidsbebyggelsen skal hensynta fyrtårn belysning.

5.2 Reguleringsformål og arealbruk

Arealformål er vist med gjeldende SOSI kode i parentes:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- Bolig frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1) (1111)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (felt; AB1-2) (1500)
- Annet uteoppholdsareal (felt; o_AUTE1) (1690)
- kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt; BF/N1-2) (1800)

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

- Kjøreveger (felt; o_KV1-4 og f_KV5) (2011)
- Annen veggrunn teknisk (felt; o_AVT1-4) (2018)
- Annen veggrunn grønt (felt; o_AVG1 og AVG2-3) (2019)
- Kai (felt; o_KAI1 og KAI2) (2041)
- Renovasjon (felt; f_R1) (1550)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Turveg (felt; T1) (3031)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

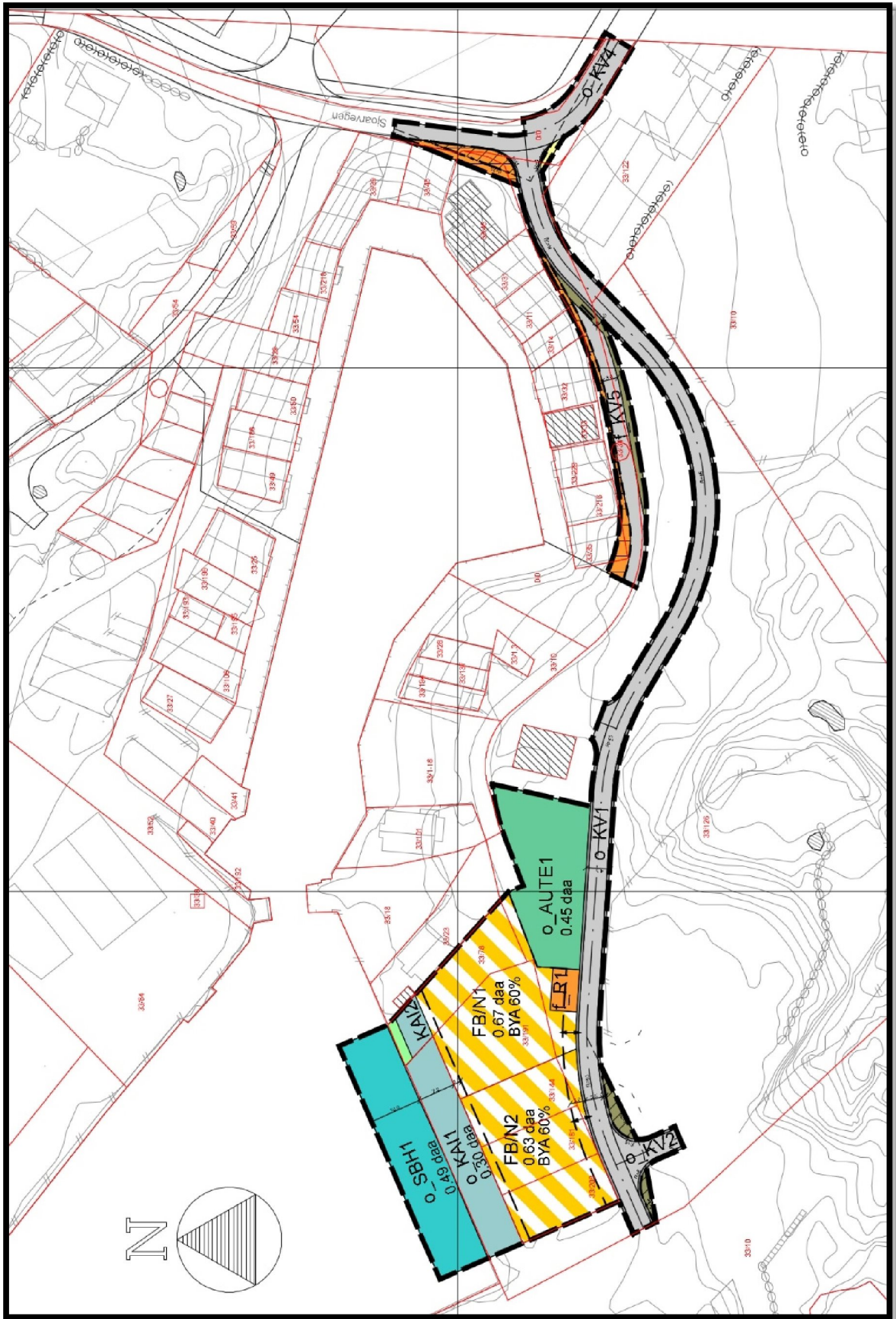
- Småbåthavn (felt; o_SBH1) (6230)

Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- Sikringssone - Frisiktsone (felt; frisiktsone1-4) (140)

Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

- Angitt hensynssone - Bevaring av automatisk fredet kulturminne (felt; H570_1-2) (570)



Figur 19 – Detaljplan for Sandve hamn sør, nord er til venstre.

Arealregnskap

Planområdet utgjør 4,38 daa.

Arealformål	Feltnavn kort		Eierform	Areal
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF1		Annen	12,1 m ²
angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	FB/N1-2	Fritidsboliger/Naust	Annen	1295,5 m ²
Andre typer bebyggelse og anlegg	AB 1-2	Bevaring av bygninger	Annen	146,7 m ²
Annet uteoppholdsareal	f_AUTE1		Felles	447,6 m ²
Kjøreveg (Vei/snuhammer)	o_KV1-4, og f_KV5		Offentlig/felles /Annet	1257,7 m ²
Kai	KAI1		Annen	342,9 m ²
Turveg	T1		Annen	17,1 m ²
Småbåthavn	o_SBH1		Offentlig	488,3 m ²
Renovasjons	f_R1		Felles	41,3 m ²
Annet Veggrunn Teknisk	o_AVT1-4		Offentlig	226,4 m ²
Annet Veggrunn Grønt	o_AVG1 og AVG2-3		Offentlig/Annen	99,6 m ²
Total	PLANID 1033			4375,1 m²

Tabell 03. – Arealregnskap.

Det ligger en sikring sone i planområdet og en hensyns sone.

Sikrings-, støy- og faresoner formål	Feltnavn	Grunnlag Feltnavn	Areal
Frisikt (140)	Frisikt 1-4	Frisikt ved avkjørsel.	72,7 m ²
Angitt Bestemmelse område			
6 sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	Bevaring av bygninger1-2	Bevaring av bygninger	146,7 m ²

Tabell 04. – sikrings/faresoner.

Eiendomsforhold

Alle fellesarealer som er felles for FB/N1-2 vil bli eiet av rettshaveren i planområdet i fellesskap, disse vil ha felles bruksrett/vedlikeholdsplikt av anleggene, herunder mener vi f_R1.

Fritidsboliger som etableres innenfor arealformålet FB/N1 kan deles av og får adskilte eiere fra parkeringen arealet ved adkomst som da blir felles areal.

5.3 Bebyggelse og anlegg

5.3.1 Andre typer bebyggelse og anlegg (felt; AB1-2)

For å regulere inn frisiktklinje og justere plassering av vei, inkluderte denne planen tilgrensende arealformål mot øst, uten at bestemmelsene for selve arealformålet skal forandres. For tomtearealene som ble berørte i dette tilfelle, gjelder planbestemmelser for *Annet byggeområde* fra tilgrensende plan (PLANID 111).

5.3.2 Bolig Frittliggende småhusbebyggelse (felt; BF1)

For å regulere vekk frisiktklinje og justere arealplangrensen til o_KV1, inkluderte denne planen tilgrensende arealformål mot sørøst, uten at bestemmelsene for selve arealformålet skal forandres. For tomtearealene som ble berørte i dette tilfelle, gjelder planbestemmelser for *Frittliggende småhusbebyggelse* fra tilgrensende plan (PLANID 111).

5.3.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt; FB/N1-2) (1900)

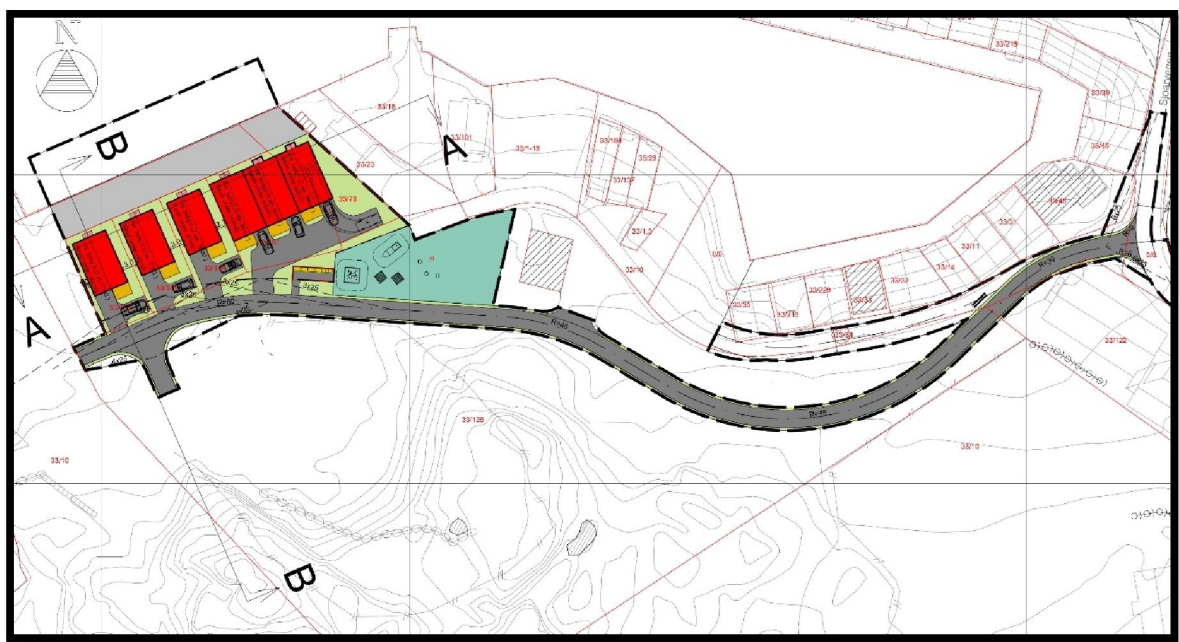
Innenfor arealformålet BF/N1-2 tillates det å føre opp fritidsboliger som må ha naust i underetasjen på min. 30 m², men det tillates å føre opp naust alene. Det er viktig at fasadene som vender mot sør og vest ikke blir en forstyrrende lyskilde for belysningen fra Sandve fyrårn. Slik at det kan bli usikkerhet ved farleder utenfor Sandvehamn.

For å skape tydelig variasjon i bebyggelsen har vi delt arealformålen i 2 adskilte formål, hvor det nordlige formålet (FB/N1) tillater 3 enheter sammenhengene med maks høyde, mens det adskilte formålet mot sør (FB/N2) tillater 1 enhet pr. eiendom, men med noe lavere saltak høyde.

Det skal tilrettelegges for 1 biloppstillingsplasser pr. fritidsbolig/naust. fig. 20. Perspektiver og snitt dokumenterer at volumene tilpasser seg godt høyder på eksisterende landskapet og bygningsmiljøet. (se snitt fig. 25 og 26).

Renovasjon er samlet i et felles arealformål (f_R1) se KAP 5.4.4.

Fritidsbolig/naust som etableres innenfor arealformålet FB/N1 kan deles av og får adskilte eiere fra parkeringsarealet ved adkomst som da blir fellesareal.



Figur 20 – Situasjonsplan av mulighetsvurdering (vedlagt).

5.3.3.1 Fritidsbolig

Foreslått bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60% av tomtens nettoareal.

Det tillates å bygge sammenhengende/ i nabogrensen forutsatt at brannsikkerhet blir ivarettatt i samsvar med byggetekniske forskrifter.

I området skal bebyggelsen bestå av fritidsboliger på maksimum 100 m² og med min. 30 m² naust i underetasjen/1.etg. og fritidsboligareal i resterende arealer.

Totalt byggehøyde skal være maks 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng som er et avvik fra kommuneplanen.

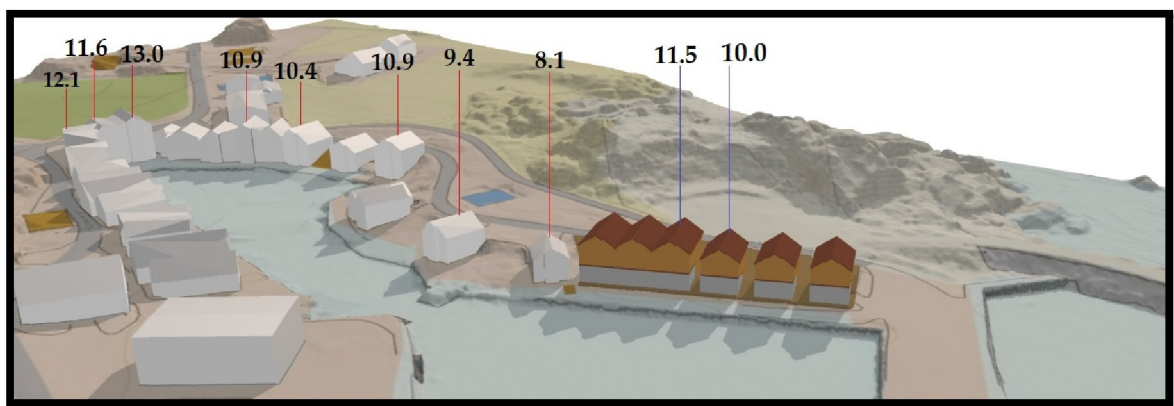
Begrunnelsen til arealer og høyder ligger i tilpasningen til eksisterende sjøhus og at vi skal ha naust i underetasje, vurdert sammen med høyden på landskapet og fjellet tilgrensende planområdet mot sør.

Det er ønsket at helhetsinntrykk klart viser til eldre sjøhusbebyggelse som uttrykk og direkte inspirasjon, samtidig som fritidsboligene blir tilrettelagt til å følge moderne byggekrav og byggetekniske forskrifter. Ved utforming av fritidsboliger skal det legges vekt på arkitektonisk kvalitet som harmonerer med sjøhusene lengre inne i havnebassenget, med hvit tre kledning og røde takstein.

All ny bebyggelse skal ligge med kortsiden mot kystlinjen, slik eksisterende bebyggelse er ført opp. Selv om vi ønsker at materialbruk, form og takstruktur føres videre fra den eksisterende arkitekturen ønsker vi at det klart skal skilles mellom ny og eldre arkitektur.

I arealformålet tilrettelegges det for fritidsboliger hvor takform skal være saltak, men for å skape litt variasjon vil total byggehøyde for FB/N1 være på kote11,5, mens byggehøyde for FB/N2 skal ikke overstige kote+10,0.

Nærlekeplass er plassert i eget arealformål (o_AUTE1) se KAP 5.3.3.



Figur 21 - Oversikt bilde med kote høyder.



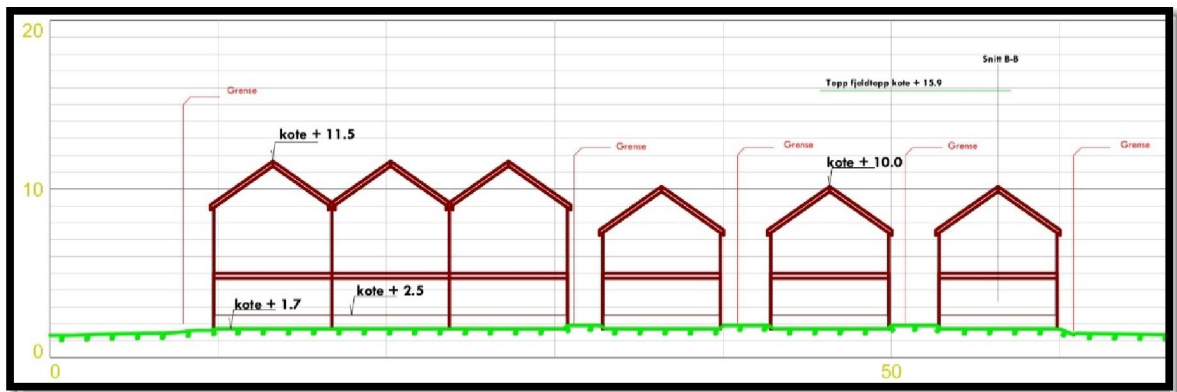
Figur 22 – eldre sjøhusbebyggelse innerst i havnebassenget.



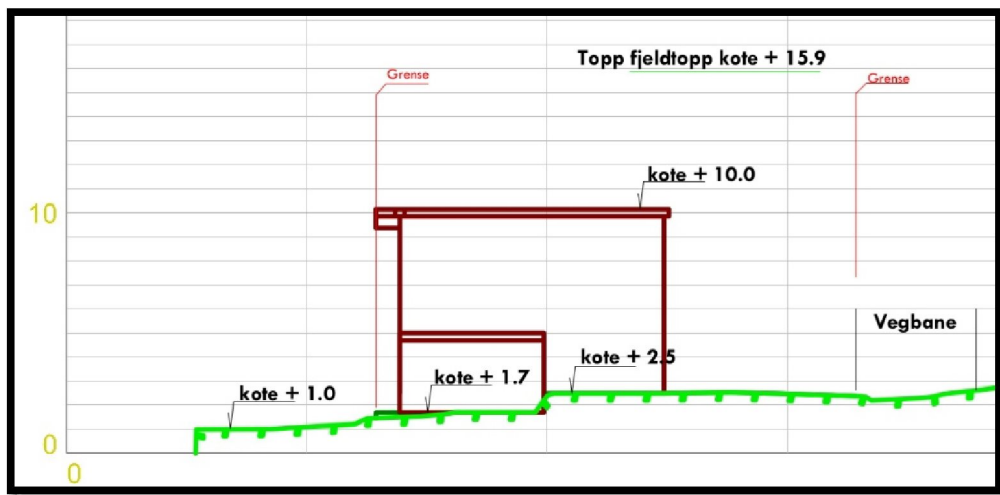
Figur 23 – Viser fasade mot Nord



Figur 24 – Viser fasade mot vest



Figur 25 – Snitt A for referanse se fig. 20



Figur 26 – Snitt B for referanse se fig. 20

5.3.3.2 Naust

Vi avviker fra kommuneplanens bestemmelser §8.4 i sammenheng med areal og mønehøyde begrensning. I området tillates oppført naust med tilhørende anlegg.

- Naust er bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.
- Størrelsen på naust avviker fra kommuneplanens begrensning på 30 kvm, men skal ikke overstige 60 kvm og mønehøyden skal ikke overstige 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Naust skal ha saltak med en takvinkel på minimum 15 grader. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer.

5.3.4 Annet uteoppholdsareal (o_AUTE1)

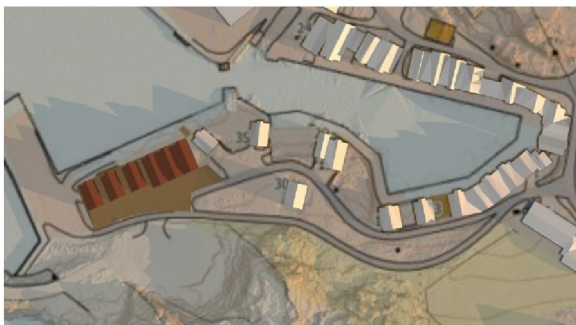
Kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal gjelder her, hvor kravet er 50 m² per boenhet, hvorav 30 m² felles uteopphold og 20 m² er nærlekeplass (minimum 150 m² nærlekeplass), krav til kvalitet skal være iht. kommunal norm.

Arealformålet o_AUTE1 skal ha minimum 150 m² nærlekeplass og minimum 180 m² avsettes til fellesareal for fritidsboligene.

Lekeplass skal opparbeides som vist i planen i henholdt til kommunal norm. Situasjonsplan for lekeplassene skal godkjennes via teknisk plan.

5.3.5 Solforhold

Det er vedlagt soldiagram, som viser at det er gode solforhold for alle de planlagte bygningene. Fritidsboligene soleksponeer uteplass på terreng eller terrasse iht. krav kommunalteknisk norm.



Figur 27 – Soldiagram 21 sep. kl. 09



Figur 28 – Soldiagram 21 sep. kl. 12



Figur 29 – Soldiagram 21 sep. kl. 15



Figur 30 – Soldiagram 21 sep. kl. 18

5.3.7 Støy

Det er basert på ROS vurdert til og ikke være behov for støyrapport.

5.4 Samferdselsanlegg

5.4.1 Veg (o_KV1-2 og f_KV3)

Hoved adkomst (o_Kv1)

Arealformålet o_KV1 skal nyttes som hoved adkomstvei til Sandve molo og sørvestlig del av havnen i sin helhet. Med o_KV2 tilrettelegge for snuhammer sør for tilkomstvei Moloveien, denne snuhammeren skal fungere som avkjørsel for tilkomst til moloen og som tilkomst til offentlig steinbrudd.

Det er lagt inn veistubbe nord for o_KV1 øst for klubbhuset for å sikre adkomst til eiendommer langs gamle molo veien.

Det finnes ikke Gang-/sykkelvei og fortau innenfor planområdet.

f_KV3 består av gamle Molovegen og er regulert inn i planen som en del av videreføringen av eksisterende veinett rundt sjøhusene mot nord som er sikret som verneverdige bygninger.

Det er tilknyttet flere tinglyste rettigheter til denne veien, og generelt er det ønsket at man har direkte veitilkomst for av/pålessing, derfor er den beholdt.

Regulering av denne veien er justert litt for at den skal stemme mer med den eksisterende situasjonen.

For mer om vei viser vi til vedlagt Vei og VA notat.

5.4.2 Annen Veggrunn Teknisk (AVT1-4) og Grønt (AVG1)

Arealene reguleres til Annen veggrunn teknisk skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Feltene omfatter fyllinger og skjæringer rundt veganleggene. Arealene skal matjorddekkes og tilsås med plen eller annen lav vegetasjon, og vedlikeholdes av de ansvarlige myndighetene.

I arealet regulert til Annen veggrunn grønt skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum, dette felte omfatter skjæringer, støttevegger og fyllinger rundt veganleggene.

AVG1 skal være åpent for allmenn ferdsel og nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

5.4.3 Kai område o_KAI1 og KAI2

Overkant offentlig kai skal ikke ligge lavere enn kote 1,0. offentlig Kai skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

Siden offentlig kai utgjør største del av sjøfronten, regulerer vi in stige i dette formålet, dette er et relativ enkelt tiltak for å fremme folkehelse og gjøre området sikrere.

Dekke på privat kai skal være likt utenforliggende arealformål, felt T1.

5.4.4 Renovasjon f_R1

Det er lagt opp til at arealformålet FB/N1-2 skal ha felles renovasjonsområder regulert inn i planen med eget arealformål (f_R1). Sjøpelpunkt skal være skjermet/innbygget og med nøkkelfri løsning. Byggegrense for formålet f_R1 ligger i formåls grensen.

5.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.5.1 Turveg (felt; T1)

Arealformålet skal opparbeides som kai. Overkant kai skal ikke ligge lavere enn Kote 1,0.

Dekke på kai kan være trebord, betong eller naturstein.

Turvegen skal ikke benyttes til lagring eller møbleres med faste installasjoner som hindrer fri ferdsel for allmennheten.

5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

5.6.1 Småbåthavn (felt; SBH1)

Området skal nyttes til småbåthavn slik bruken er i dag, men det blir ikke tillatt å vedlikeholde båtene innenfor planområdet dette må løses utenfor planområdet.

Båtplassene skal organiseres på en slik måte at kapasiteten blir best mulig.

Det kan etableres utriggere innenfor området, men før det tillates og etablert utriggere skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal, dette er slik at båtplassene ikke skal hindre ferdsel i sjø.

5.7 Teknisk infrastruktur:

For vann, avløp og trafikk sikkerhet viser vi til VA notatet.

For forhold tilknyttet elektriske anlegg har vi kontaktet Haugaland kraft/Fagne og det er bekreftet at det er tilfredsstillende dekning i området for behovet som vi tilrettelegger for i planområdet.

Forhold tilknyttet elektriske anlegg løses i sammenheng med byggesak for ytterlige detaljer på hvordan strømmettet vil bli etablert.

5.8 Sikringssoner

5.8.1 Frisiktlinje

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veianlegget ellers. I frisiktsonene skal det være frisikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegplan. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

5.8.2 Angitt Bestemmelsesområde (Bevaring av bygninger1-2)

(6 sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer)

Dette bestemmelsesområdet skal videreføre hensynssonen som allerede befinner seg i tilgrensende reguleringsplan PLAN ID 111. i bestemmelser viser vi til "E Verneverdige bygninger" §23;

"Formålet med plan og reguleringsbestemmelser er å bevare den kulturhistoriske og antikvariske verdifulle bebyggelse og dette områdets særpregede miljø med sin direkte tilknytning til sjøen. Dette ved side av å verne om og berike eksisterende bruksmiljø. Bebyggelsen skal nyttes til rom for lager, mindre håndverksmessige erverv som er, eller har vært, vanlig i området. Ny bebyggelse eller påbygg vil bare bli tillatt under den forutsetning at bygningen ikke bryter med den øvrige bebyggelsens særpreg. Dette gjelder også ved fornyelse etter eventuell brann og andre skader"

5.9 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

For FB/N1 ligger Byggegrense mot sjø i formåls grensen med unntak for mot Nord, hvor byggegrensen er flyttet 1.5m fra formåls grensen.

Byggegrensen mot sjøkanten er trukket vekk fra kA11-2, for å kunne etablere et klarere skille mellom privat område og offentlig kai ved å kunne etablere platting foran naust åpning til FB/N1-2, derfor tillates det takutstikk / vindehus terrasser og mindre murer under 1m over byggegrense mot sjøfronten, mens fasade livet et trukket tilbake.

5.10 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av bygninger og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

5.11 Sosial infrastruktur

Planen har liten konsekvens for eksisterende sosial infrastruktur Skole-, helse, barnehager og kulturtilbud.

5.12 Grønnstruktur

Det ligger ingen grønnstrukturer innenfor planområdet, men utenfor planens avgrensning mot sør ligger det offentlig tilgjengelig regionale grønnstruktur i planområdets nærhet. Beste måte for å komme til denne er en sti sør for arealformålet P1. Sandve sanden som ligger 400 m mot sør, er del av den regionale grøntstrukturen og en populær badestrand.

5.13 Barn og unges interesser

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge. Lek internt i område er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafikksikker for alle brukergrupper.

I dag er området ubebygget og åpent. Ved å tilrettelegge fritidsboliger i rekke like ved en offentlig kai, kunne dette området følt privatisert, men siden det er 7.5 med åpent kaiområdet, lik kaikanten lengre inne i havnebassenget (her er ca. 5m) kan dette få den motsatte effekten, siden barnetråkk faktisk har vist at det gamle havneområdet mot øst, er mer populært å leke langs, en det kaiområdet i planområdet her er i dag, i tillegg kan tilretteleggingen av lekeområde ha ytterligere effekt å tiltrekke seg flere lekende barn til området.

For å sikre kaikanten har vi foreslått etablering av stige langs det offentlige kaiområdet.

5.14 Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS for planområdet kommer frem av eget skriv.

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.

5.15 Miljøkonsekvenser

-Det er nå ikke tillatt å vedlikeholde båt innenfor planområdet, dette gjør utslipp fra forurensende produkter mindre sannsynlig noe som er bra for miljøet.

-Bestemmelse som hensyntar fredet fugleliv i nærhet av planområdet er nå sikret med bestemmelse som holder aktivitet tilknyttet byggeprosessen utenfor hekkings tiden (15 April – 30 Juni).

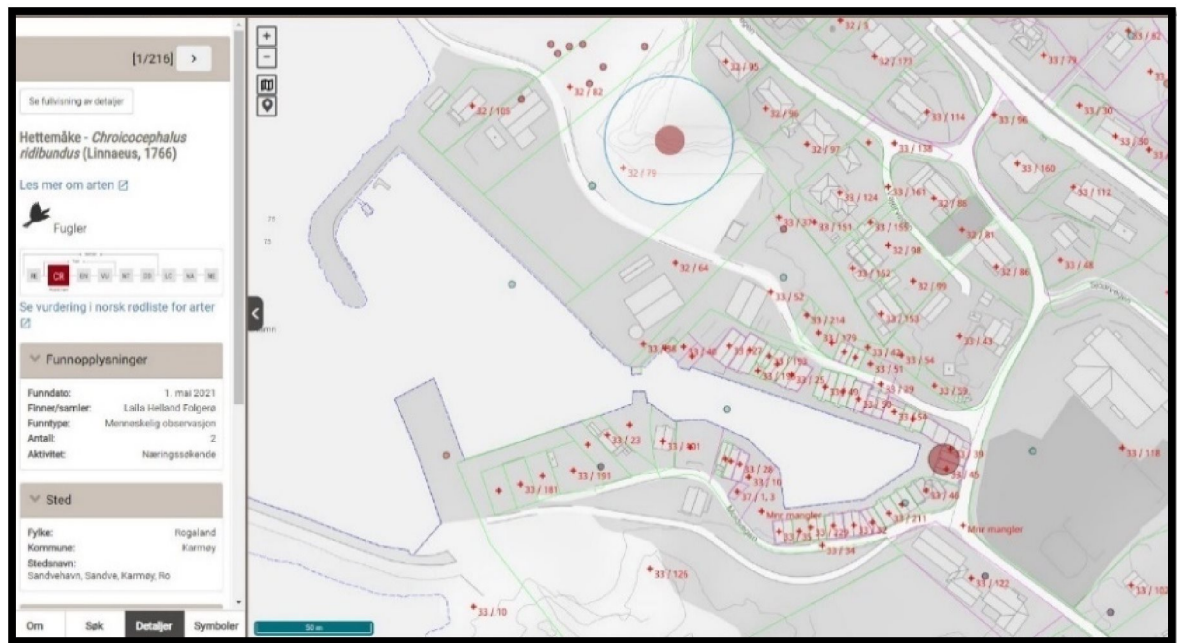
-Bestemmelse som sikrer karlegging og fjerning av rynkerose (*Rosa rugosa*) er lagt in i planen.

5.16 Naturmangfold (ref. Naturmangfoldlovens §§ 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfold. Risikoen for skade vil være avgjørende for om det vil være nødvendig med videre undersøkelser eller tiltak.

Planområdet består i all hovedsak av arealtypen bebygd i AR5 registreringen, mens Artsdatabasen viser ingen røde arter, men det gjort funn av svartlistede vegetasjon innenfor planområdet, I den forbindelse har vi i ROS foreslått tiltak for å redusere risikoen for spredning.

Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det er observert viktige svartlistede naturtyper innenfor planområdet, I tillegg ble det i 2003 observert alkefuglen Lomvien tilgrensende planområdet mot øst.



Figur 31 – Skjerm bilde fra artskart.artsdatabanken.no

Ut over denne vurderingen gjøres det vurdering i ROS. Da naturmangfold ellers i liten grad berøres av planforslaget så legges det til grunn at ytterligere vurdering i forhold til Naturmangfoldloven §§ 9-12 ikke vil bli nødvendig.

I kravet i Naturmangfoldloven § 8 står det at vurdering av naturmangfold skal baseres på grunnlag av eksisterende og tilgjengelig kunnskap, og dette antas dermed å være oppfylt.

	Kategori	id	Dato	Navn
<p>Fremmedartlistede</p>	SE	30114419	19.08.2022	Rosa rugosa rynkerose
<p>Rødlistede</p>	CR	645779	02.03.2003	Lomvi <i>Uria aalge</i>

Tabell 05. – Svartlistede og rødliste, naturmangfold.

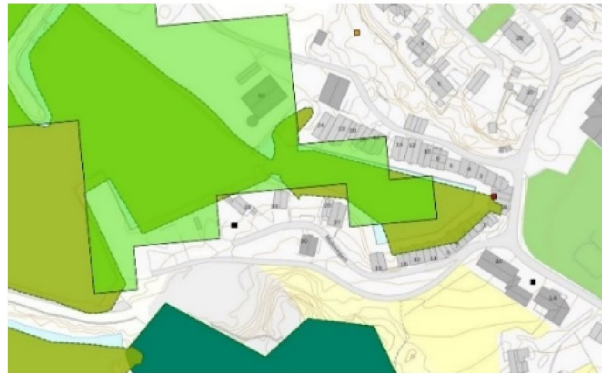
Innenfor planområdet

Rynkerose vurderes å medføre svært høy risiko i norsk natur; den har et stort invasjonspotensial og dessuten en rekke negative økologiske effekter knyttet til fortregning og strukturendring av naturtyper, spesielt langs kysten, og kanskje også genetisk forurensning av hjemlige arter. Rynkerose står på listen over de 100 mest invasive artene (alle organismer) i Europa (databasen DAISIE).

(artsdatabanken.no/Fab2018/N/154)

registrert forekomst av tareskog med kun stortare (Verdi A), ved kaikanten, tareskog har verdi gradering «svært viktig» (oliven grønn til høyre).

I samme område er det registrert modellering av mulig ålegress, men det er ikke registrert noen faktiske forekomster av denne naturtypen, som man kan se er denne moduleringen ganske generell og grov (lysegrønn til høyre).



Figur 32 – Det er modellert Ålegress (lysegrønn) og registrert tareskog (olivengrønn). Kilde temakart Rogaland. – Revidert av RH Oppmåling

Utenfor planområdet

Lomvi (*Uria aalge*) hekker i Norge spredt og for det meste fåtallig i kolonier (fuglefjell) langs norskekysten fra Rogaland til Varangerfjorden i Finnmark. Arten vurderes til rødlistekategori kritisk truet CR, på bakgrunn av overvåkingsdata og basert på kriteriet A2 (> 80 % nedgang de siste tre generasjoner).

Siden planområdet ligger nært en kartleggings sone, fikk vi bekreftet av Stats forvalteren i Rogaland at det ikke kom til å være konflikt med eventuelt fredete arter som ble kartlagt her, se vedlagt merknadsvurdering.

konklusjon

Det antas med dette at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke kravet til kunnskapsgrunnlag og at den samlet belastning for arter i distriktet med dette ikke vil bli skadelidende.

Vi anbefaler følgende rekkefølge bestemmelse for arealformålet FB/N1-2;

Planten rynkerose (*Rosa rugosa*) skal fjernes fra hele byggeområdet innenfor FB/N1-2 før Byggestart. Vedlagt byggesøknad skal det legges ved tiltaksplan som viser kartlagt forekomst av planten innenfor hele byggeområdet. Kartlegging må være utformet av kvalifisert botaniker og kartlagt nært i tid, til den dato byggesøknad er innsendt, byggesøknad skal beskrive hvordan man forsvarlig skal fjerne planten iht. "Handlingsplan mot rynkerose" - DN-rapport 1-2013 utarbeidet av Direktoratet for naturforvaltning.

Naturmangfold skal i tillegg ivaretas vha. deponeringsplan. Hele planområdet skal kontrolleres iht. Forskrift om fremmede organismer §9 og §24, punkt 2 og 4, vedlegg 1. Deponeringsplan skal være godkjent av kommunen v/landbruksavdelingen og naturforvalter før det gis igangsetting av gjennomføring av planen.

I planbestemmelse § 6 er det som alltid lagt inn krav om at Karmøy kommune straks varsles og arbeidet stanses inntil løsning er avklart med kommunen dersom man under planens gjennomføring støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven.

5.17 Kulturminner

Planen hensyntar fredet bebyggelse mot øst med bevarings sone som viderefører intensjonen i tilgrensende plan (PLANID 111) hvor det befinner seg verneverdige bygninger, dette er i sammenheng med justering av arealformål for kjørevei se KAP 5.4.1.

Det er for øvrig ikke andre kjent automatisk freda kulturminner i området. Dersom man støter på gjenstand funn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jfr. Lov om kulturminner §8, 2. ledd).

5.18 Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven §3-1, pkt. e og f. Planområdets hovedsamlingsplass/lekeplass ligger i området o_AUTE1 som er sentralt plassert i planområdet med utsyn fra stor del av fritidsboligene. Den skal tilrettelegges som en sosial møteplass med sitteplasser og utstyr tilpasset forskjellige alders- og funksjonsgrupper. Den skal være tilstrekkelig belyst. Lokaliseringen, innredningen og lyssettingen av fellesarealene antas å virke kriminalitetsforebyggende.

5.19 Folkehelse

Folkehelsen følger av Folkehelseloven § 4 Kommunens ansvar for folkehelsearbeid

"Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

Kommunen skal medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt av andre myndigheter og virksomheter. Medvirkning skal skje blant annet gjennom råd, uttalelser, samarbeid og deltagelse i planlegging. Kommunen skal legge til rette for samarbeid med frivillig sektor."

Planens viktigste positive faktorer mht. folkehelse er vurdert å være:

- Nærhet til flere typer friluftsområder, kyststi, Sandstrender og skjermet havnebasseng.
- Restriktiv tilrettelegging av parkering.
- Planområdet består av åpne fellesarealer/privateide arealer med godt lys store deler av dagen.
- Sosiale møteplasser forebygger ensomhetsfølelsen når en enkelt kan gå ut internt i planområdet og bli inkludert. Dette utjevner sosiale forskjeller og helseforskjeller over tid.

En faktor som kan ha negativ innvirkning på befolkningens helse er vurdert å være avstand til dagligvarebutikker og offentlig renovasjons anlegg.

Kapittel 6: Vedlegg

- PLANID1033_ARTSDATABANKEN_29062021
- PLANID1033_HAVNIVÅ NOTAT
- PLANID1033_MD-MARINGRENSE
- PLANID1033_SITUASJONSPLAN-mulighetsvurdering_13102022
- PLANID1033_SNITTA-A og B-B_21102021
- PLANID1033_SOLDIAGRAM_26102021
- PLANID1033_ILLUSTRASJON-SKISSER og bilder_26-10-2022