# Planbeskrivelse

## Plan 4084 Visnes Havn – 79/188 m.fl.



**Planbeskrivelse og forenklet konsekvensutredning**

# Innhold

1. Innledning ..... 6
2. Bakgrunn ..... 7
2.1 Hensikten med planen ..... 7
2.2 Forslagstiller og eierforhold ..... 8
2.3 Oppstartsmøte ..... 8
2.4 Krav om konsekvensutredning ..... 8
3. Planprosessen ..... 9
3.1 Varsel om oppstart ..... 9
3.2 Medvirkningsprosess ..... 9
3.3 Offentlig ettersyn ..... 9
4. Planstatus og rammebetingelser ..... 10
4.1 Lover ..... 10
4.2 Statlige planretningslinjer ..... 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
4.2.4 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) ..... 12
4.3 Fylkesdelplaner ..... 12
4.3.1 Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (ATP) ..... 12
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
4.4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner ..... 15
4.4.3 Kommuneplan for kulturminner 2014 – 2020 ..... 15
4.4.4 Kommunedelplan for Landbruks, natur, og friluftsområder ..... 16
4.4.5 Skolebruksplan 2015-2030 ..... 16
5. Beskrivelse av planområdet ..... 17
5.1 Beliggenhet og avgrensning ..... 17
5.2 Eksisterende bebyggelse og arealbruk ..... 18

5.3 Landskap....19
5.3.1 Topografi og landskap....19
5.3.2 Solforhold....19
5.3.3 Lokalklima....19
5.4 Kulturminner og kulturmiljø....20
5.5 Naturmangfold....24
5.6 Friluftsliv....24
5.7 Landbruk....24
5.8 Trafikkforhold....25
5.8.1 Kjøreadkomst og vegsystem....25
5.8.2 Trafikkmengde....26
5.8.3 Ulykkessituasjon....27
5.8.4 Kollektivtilbud....28
5.9 Barns interesser....28
5.10 Skolekapasitet....29
5.11 Teknisk infrastruktur....29
5.11.1 Vann og avløp....29
5.11.2 Brannvannskapasitet....29
5.11.3 Energiforsyning....30
5.12 Grunnforhold....31
5.12.1 Stabilitetsforhold....31
5.12.2 Rasfare....31
5.13 Støyforhold....32
5.14 Miljøbelastninger....33
5.14.1 Radon....33
5.14.2 Luftforurensning....33
5.13.3 Forurensning i grunn....34
6. Beskrivelse av planforslaget....34
6.1 Planlagt arealbruk....34
6.1.1 Reguleringsformål....35
6.2 Gjennomgang av reguleringsformål....36
6.2.1 Bebyggelse og anlegg....36
6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur....38

6.2.2 Grønnstruktur ..... 41
6.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift ..... 42
6.2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone ..... 42
6.2.4 Hensynssone ..... 43
6.2.5 Fellesbestemmelser ..... 44
6.2.6 Rekkefølgebestemmelser ..... 45
6.3 Skisse til teknisk plan ..... 45
6.4 Økonomi/gjennomføring ..... 46
7. Konsekvensutredning ..... 47
7.1 Innledning ..... 47
7.2 Kunnskapsgrunnlag ..... 47
7.2.1 Verdi ..... 47
7.2.2 Omfang ..... 47
7.2.3 Konsekvens ..... 48
7.3 Undersøkelsesområde ..... 48
7.4 Metode og tilnærming i planbeskrivelsen ..... 48
7.5 Kunnskapsgrunnlag ..... 48
7.6 Null-alternativet ..... 50
7.7 Planforslaget ..... 51
7.8 Naturmangfold ..... 51
7.8.1 Dagens situasjon og verdi ..... 51
7.8.2 Planforslagets påvirkning og konsekvens ..... 54
7.8.3 Vurdering før avbøtende tiltak ..... 54
7.8.4 Avbøtende tiltak ..... 55
7.8.5 Vurdering etter avbøtende tiltak ..... 55
7.8.6 Vurdering i forhold til null-alternativet ..... 55
7.9 SPR - Strandsoneforvaltning ..... 55
7.9.1 Dagens situasjon og verdi ..... 56
7.9.2 Planforslagets påvirkning og konsekvens ..... 56
7.9.3 Vurdering før avbøtende tiltak ..... 57
7.9.4 Avbøtende tiltak ..... 57
7.9.5 Vurdering etter avbøtende tiltak ..... 57
7.9.6 Vurdering av null-alternativet ..... 57

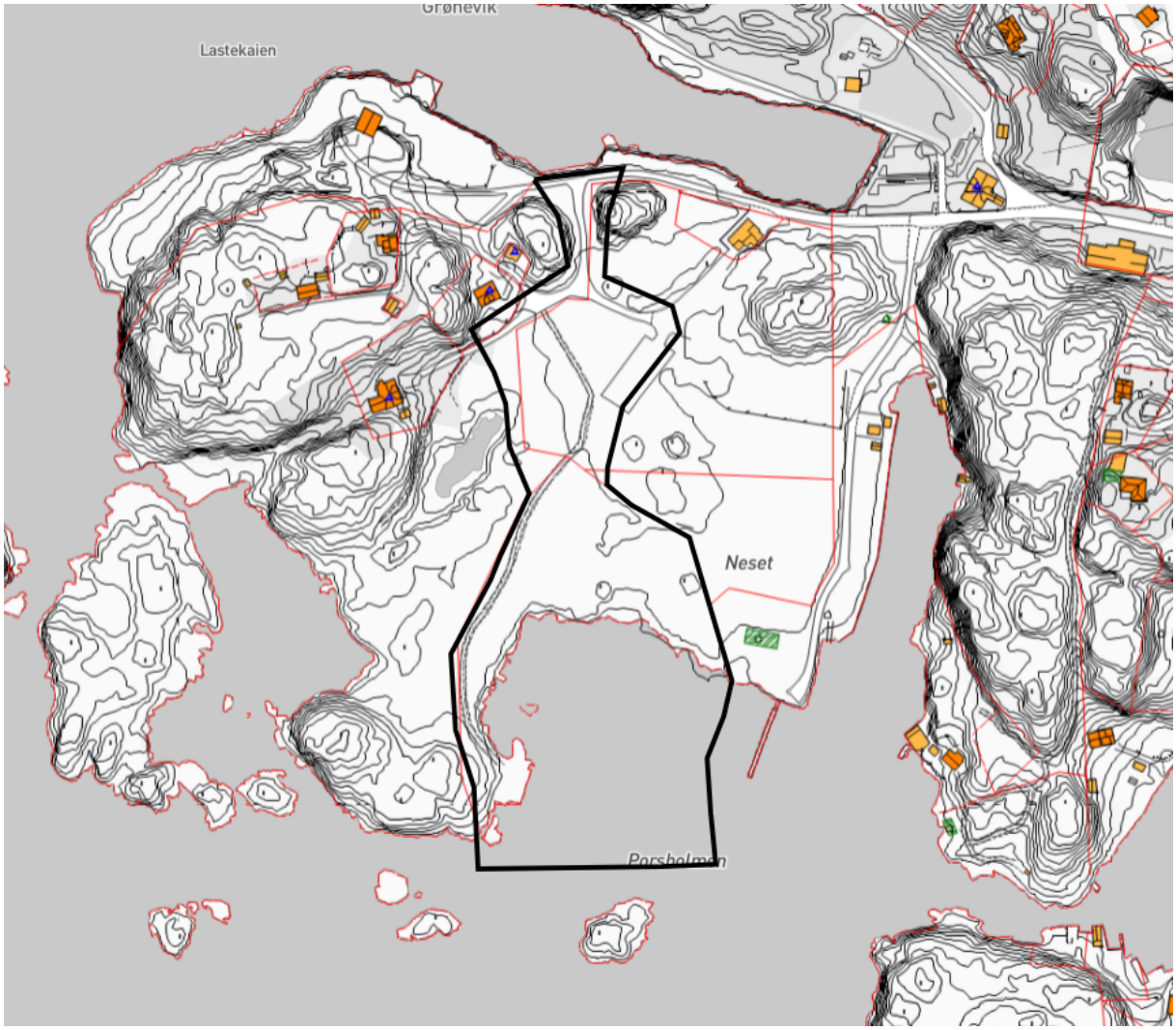
8. Virkninger av planforslaget ..... 58
8.1 Overordnede planer ..... 58
8.2 Landbruk ..... 58
8.3 Kulturminner og kulturmiljø ..... 58
8.4 Vurdering av Naturmangfoldssloven §§8-12 ..... 58
8.5 Rekreasjonsinteresser ..... 59
8.6 Trafikkforhold ..... 59
8.7 Planens innhold i et folkehelseperspektiv ..... 59
8.7 Barns interesser ..... 60
8.8 Skolekapasitet ..... 60
8.9 Universell utforming ..... 60
8.10 Landskap ..... 60
8.11 Jordressurser ..... 60
8.12 Energibehov ..... 60
8.13 Myke trafikanter ..... 61
9. Risiko- og sårbarhetsanalyse ..... 62
9.1 Innledning ..... 62
9.2 Risikomatrise ..... 62
9.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak ..... 64
9.4 Avbøtende tiltak ..... 67
9.5 Konklusjon ..... 67
10. Uttalelser og merknader ..... 68

# 1. Innledning

Visnes Havn AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for «Visnes Havn»

Planområdet ligger i Visnes, ytterst mot Neset, øst for Haugesund lufthavn i Karmøy kommune.

Området utgjør ca. 29 daa og omfatter arealer til kombinert bebyggelse og anlegsformål, herunder sjøboder, fritidsboliger samt lager til privat bruk. Videre tilrettelegges det for småbåthavn, friområde, uteoppoldsareal og samferdselsanlegg.




*Figur 01: Planområdet.*

# 2. Bakgrunn

Bakgrunn for planarbeidet er et ønske om å tilrettelegge for et maritimt miljø ved siden av eksisterende båthavn ved Neset i Visnes. Det skal legges til rette for oppføring av småbåthavn, sjøboder og fritidsboliger/sjøhus samt privat lager.

Området ved Neset er utfylt med masser gjennom den historiske gruvedriften på Visnes. Selve planområdet har tidligere vært bebygd av skole og arbeiderboliger, men som nå er revet.

## 2.1 Hensikten med planen

Området er regulert i gjeldende regulering - plan 448 – reguleringsplan for Visnes - sør for Grønevik, vedtatt 31.10.06. I planen er området satt av til «privat småbåthavn».

I gjeldende reguleringsplan er det satt krav til bebyggelsesplan, heretter kjent som detaljregulering. Gjeldende reguleringsplan legger opp til naust/sjøhus, klubbhus, småbåthavn med tilhørende anlegg.

I foreliggende forslag er det lagt til rette for et maritimt miljø som inkluderer sjøboder, fritidsbolig med opplagsplass/sjøbod i 1. etg, samt fullinnredet fritidsbolig med bod og båtplass. Det legges også opp til sjøhus som kan nyttes til opplagsplass til båt og utstyr for private, herunder privat lager. Det skal også legges til rette for at kjøpere av fritidsboliger kan gjøre egeninnsats innvending, ved slike tilfeller vil det bli søkt om ferdigattest til lager slik at Visnes Havn AS kan få overlevert bygningen til kunden. Kunden vil da søke om bruksendring til fritidsbolig når egeninnsatsen er ferdig. På den bakgrunn er utformingsbestemmelsene lik når det gjelder fritidsbolig og privat lager.

Området består av fyllmasse som ligger for det meste på rundt kote 2,0 - 3 og oppføring av naust med direkte tilgang til sjøen med opptrekk er svært utfordrende å få til uten store endringer i fyllmassen og området for øvrig, noe som vil gjøre at ferdselen langs sjø vil være tilnærmet umulig å få til med slik bebyggelse. Det er også et kjent problem at naust ofte blir tatt i bruk ulovlig til fritidsbolig i etterkant av ferdigattest. Selve utbyggingsområdet fremstår som en stor utfylling av steinmasser uten noen særlige verdier. Det var derfor at et ønske fra både Karmøy kommune og utbygger at det ble utarbeidet en reguleringsplan som tar høyde for å lage et fullverdig maritimt miljø som ivaretar alle krav til planlagt bebyggelse, herunder teknisk forskrift, samt øvrige lovverk og evt. krav fra kommunen. Området er ideelt til å benyttes til slike formål da det ikke vil gå på bekostning av andre verdier i området, og at det videre vil tilrettelegges for fri ferdsel langs sjøarealene uten hindringer/sperringer. Videre legges det opp til rekreasjonsareal som kan benyttes av alle som måtte ønske det. Det er presisert i planbestemmelsene at kaipromenaden samt alle uteområder skal være åpen for allmenheten. Videre er det også stilt krav til gjesteplasser ved flytebryggen samt parkeringsplassen som kan nyttes til allmenheten. Dette vil bli godt skiltet.

## 2.2 Forslagstiller og eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av Visnes Havn AS.

Planområdet omfatter arealer som i all hovedsak er eid av Visnes Havn AS og Karmøy kommune. All utbygging skal skje innenfor arealer eid av Visnes Havn AS, med unntak av samferdselsanlegg som går over eiendom eid av Karmøy kommune. Visnes Havn AS har vegrett over nevnte eiendom. Visnes Havn AS er for øvrig i dialog med eiendomsavdelingen om videre framdrift i forhold til omkringliggende eiendommer samt veganlegg.

## 2.3 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt mellom Visnes Havn AS og Karmøy kommune den 02.11.18.
I oppstartsmøte er følgende hovedtema som må avklares:

- Modellerte ålegressforekomster
- Strandsoneforvaltning – statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø

Tiltaket for øvrig ble sett på som positivt for Visnes og Karmøy i reiselivssammenheng.

## 2.4 Krav om konsekvensutredning

På bakgrunn av at det legges opp til fritidsboliger innenfor planområdet har kommunen vurdert planarbeidet til å innebære krav til å utarbeide en forenklet konsekvensutredning. Siden området er per dags dato allerede utfylt med masser og er i gjeldende kommuneplan avsatt til naust og småbåthavn, mens gjeldende områderegulering viser privat småbåthavn med naust/sjøhus med klubbhus har kommunen vurdert til at konsekvensutredningen kan skje uten planprogram, jf. Forskrift om konsekvensutredning.

Temaer som vil bli spesielt hensyntatt i den forenklede konsekvensutredningen er modellerte ålegressforekomster og strandsoneforvaltning – statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø.

Disse temaene er spesielt hensyntatt under kapittel 7 – Konsekvenser av planforslaget, sammen med øvrige temaer beskrevet under samme kapittel, samt ytterligere i kapittel 8.

# 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 18.12.18.

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 Karmøynytt og på Karmøy kommunes nettsider. Det er innkommet følgende uttalelser og merknader til planforslaget:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Karmsund Havn IKS | - | 12.11.18 |
| 2. | Direktoratet for mineralforvaltning | - | 13.11.18 |
| 3. | Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen | - | 14.11.18 |
| 4. | Avinor AS | - | 22.11.18 |
| 5. | Statens vegvesen, Region vest | - | 04.12.18 |
| 6. | Kommuneantikvaren, Karmøy kommune | - | 05.12.18 |
| 7. | Fylkesmannen i Rogaland | - | 11.12.18 |
| 8. | Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen | - | 14.12.18 |
| 9. | Fiskeridirektoratet | - | 18.12.18 |
| 10. | Kystverket, Vest | - | 20.12.18 |

Sammendrag av innkomne uttalelser samt forslagstiller kommentar er gjengitt i kapittel 10.

## 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.

## 3.3 Offentlig ettersyn

Når planforslaget er 1.gangsbehandlet i hovedutvalg teknisk og miljø, legges det ut til offentlig ettersyn i seks uker. Denne milepælen annonseres i alminnelig lest avis, legges ut på

kommunens nettside og det sendes brev til berørte parter og offentlige instanser. I denne sammenhengen blir det anledning til å komme med innspill til planforslaget. Når høringsperioden er over vil det bli en ordinær behandling av innkomne uttalelser og merknader med en etterfølgende sluttbehandling i hovedutvalg teknisk og miljø og kommunestyret.

# 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 trafikksikkerhet 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.

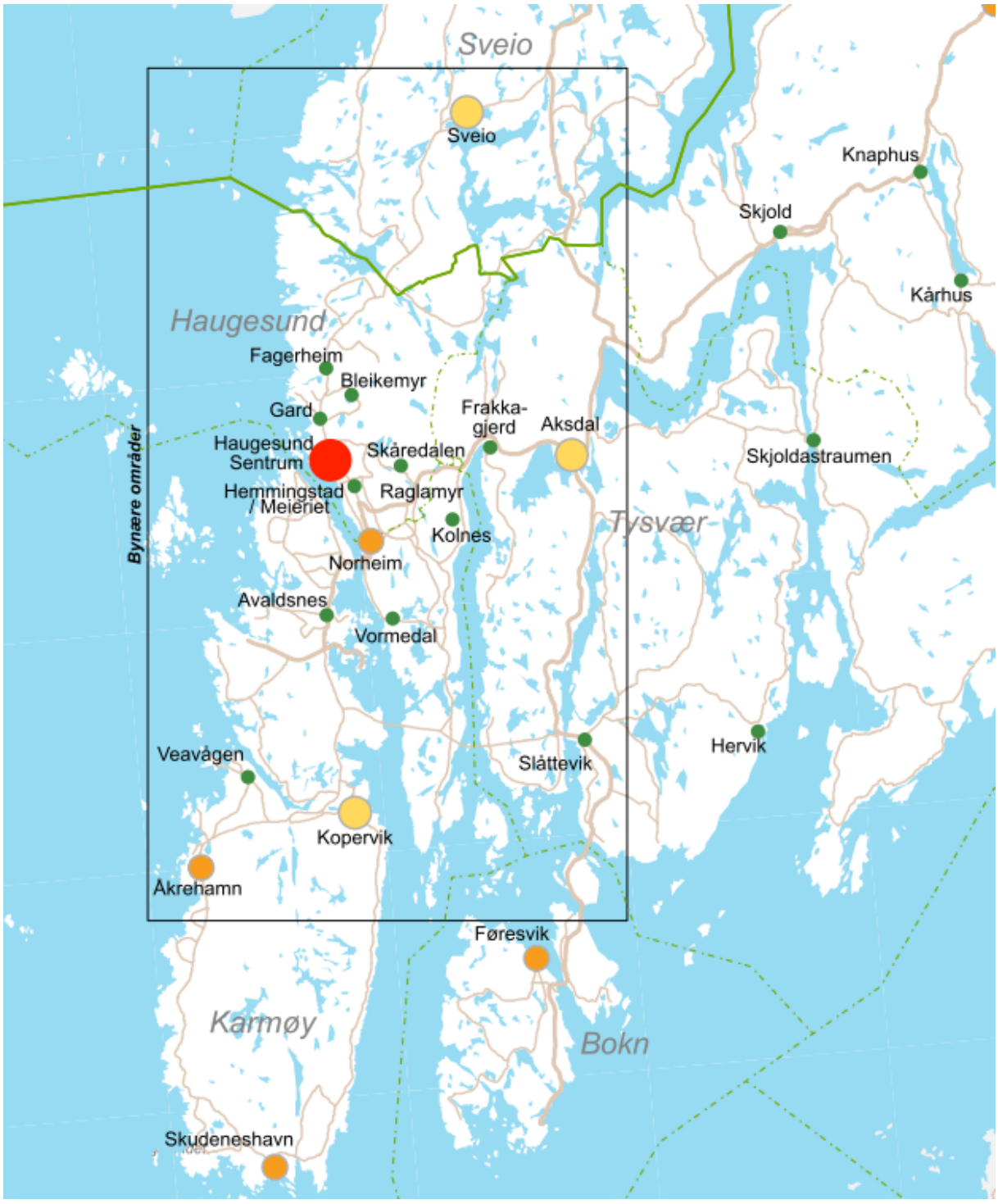
Retningslinjene sier at en så tidlig som mulig skal forta en støyfaglig utredning. I dette tilfellet vil den største støykilden være fra Haugesund lufthavn, Karmøy like øst for planområdet. Avinor har også påpekt at det må gjennomføres en støyfaglig vurdering, og i den anledning er det utarbeidet en 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». Visnes er en del av Avaldsnes som er definert som et tettstedsenter, og er innenfor det som er definert som «Bynære områder».




*Figur 02: Utsnitt fra ATP*

ATP inneholder en rekke retningslinjer for følgende:

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

ATP konkretiserer ikke fritidsbolig, sjøhus eller naust 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 forøvrig 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 formålet «naust» og «småbåthavn». Kommuneplanen er basert på gjeldende områderegulering som viser området til «privat småbåthavn». Kommuneplanens pkt. 1.5 forteller at alle reguleringsplaner godkjent før kommuneplanens vedtak gjelder foran kommuneplanen.

Det ble ikke sendt inn forslag til å endre formålet til fritidsbebyggelse fra forrige eier i forbindelse med arbeidet med ny kommuneplan. Kommuneplanen har derfor basert formålet på gjeldende områderegulering. Kommunen har i møter med forslagstiller vært svært positiv til at dette formålet blir endret til fritidsbebyggelse. Alternativet til foreliggende reguleringsplan er å vente til ny kommuneplan, men da dette er usikkert når dette vil skje, er det et ønske om å fremme den foreliggende reguleringsplanen.




*Figur 03: Kommuneplanen for området*

### 4.4.2 Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

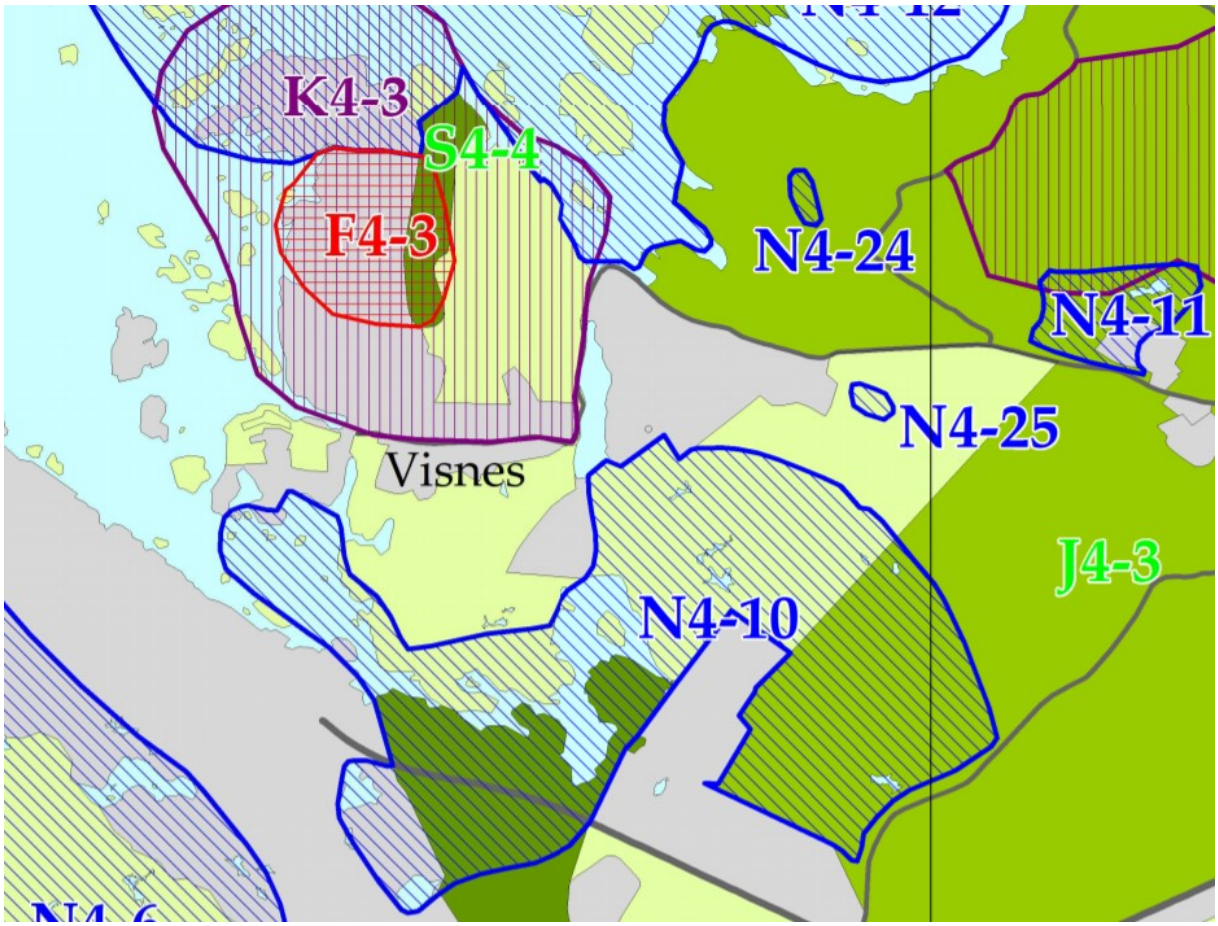
Gjeldende reguleringsplan er plan 448 – reguleringsplan for Visnes - sør for Grønevik, vedtatt 31.10.06. I planen er området satt av til «privat småbåthavn».

### 4.4.3 Kommuneplan for kulturminner 2014 – 2020

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.

### 4.4.4 Kommunedelplan for Landbruks, natur, og friluftsområder

I kartet fremgår det at område i sjø er omfattet av hensynssone N4-10.




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

Fra beskrivelsen står det følgende om N4-10.

*Området omfater mange naturtyper og strekker seg fra Sletthei ved Kvalavågsvegen over til Visnesvatnet og et stykke ut i bukta mellom Visnes og Helganes. Her finnes næringsrike myrer, beitemark, litt fulldyrka eng, litt lynghei, ferskvann, gammel barskog og skjærgård i skjønn forening. Denne landskapsblandingen gjør området svært artsrikt og 9 rødlista fuglearter holder til her. Et viktig område for rovfugl/ugler og for Karmøys hekkende vadefugler.*

Sonen gjelder ikke landområder innenfor planområdet, men gjelder for bukta ved Nes. Avgrensningen er grov og slike forekomster som er nevnt i beskrivelsen er ikke funnet innenfor selve planområdet. Nærmeste rødlista fuglearter er ved Porsholmen i sør; Makrellterne som er klassifisert som «sårbar» (VU) på den norske rødlista. Porsholmen ligger utenfor planområdet og vil ikke berøres som følge av planforslaget.

### 4.4.5 Skolebruksplan 2015-2030

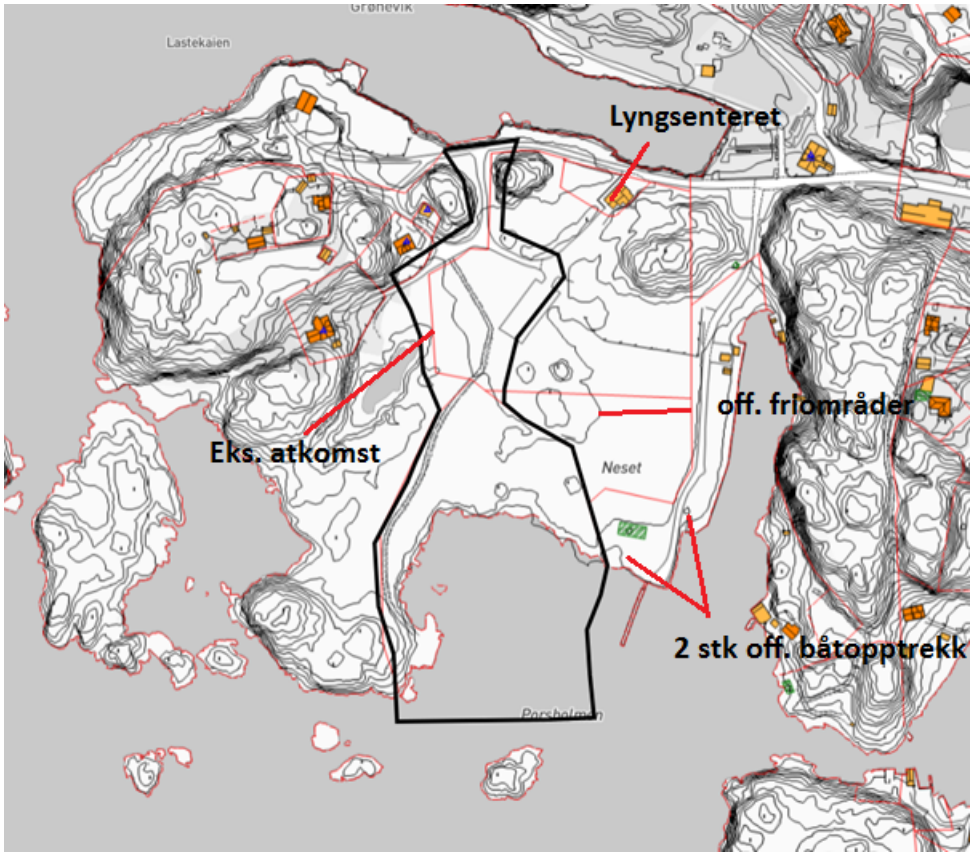
Skolebruksplanen vil ikke være relevant i denne sammenhengen da det ikke skal tilrettelegges for boliger.

# 5. Beskrivelse av planområdet

## 5.1 Beliggenhet og avgrensning

Området ligger i Visnes, ytterst ved Neset, like øst for Haugesund lufthavn Karmøy. Adkomst skjer via fylkesveg 849 – Visnesvegen. Visnesvegen er om lag 4km før den ender i rundkjøring ved E134 på Avaldsnes.

Visnes har 554 innbyggere og ligger vest for tettstedet Avaldsnes som har 2961 innbyggere.




*Figur 05: Området avgrensning*

Området følger gjeldende områderegulering for småbåthavn. Det betyr at planavgrensningen strekker seg mot Porsholmen i sør, selv om det ikke er planer om utbygging i dette området. Dette for å sikre ferdsel og at det blir en helhetlig plan i området. Videre følger planavgrensningen regulert adkomst i vest som skal reguleres bort da det er et ønske om å bruke eksisterende veg i nord øst.

Øst for planområdet ligger eksisterende båthavn, ved Neset. Her er det opparbeidet to offentlige båtopptrekk, samt offentlige lek- og uteoppholdsareal.

## 5.2 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Området er i stor grad ubebygd. Den eksisterende bebyggelsen i nærområdet er noen spredte eneboliger, lyngsenter/gartneri, bebyggelse knyttet gruvedriften samt noen mindre lagerbygninger knyttet til småbåthavnen.

Arealbruken innenfor planområdet er for det meste steinutfylling med lite vekster. Det er også noen små enkle brygger med båtplass. Sørvest i planområdet er det kaianlegg med tidligere bebyggelse som raste i sammen i en storm for en del år tilbake.

F




*Figur 06: Utsnitt av utbyggingsområdet.*

## 5.3 Landskap

### 5.3.1 Topografi og landskap

Området er for det meste planert og flatt med unntak av langs sjølinjen som heller ned mot sjøen. Foruten at tomten grenser i sjø i sør, grenser tomten i nord, øst og vest til samme type landskap. Utenfor planområdet er det noe variert og kupert terreng med bergknauser og svaberg. Det er lite vegetasjon i området, med unntak av noen trær. Planområdet i tillegg til naboeiendommer er i stor grad utfylt areal med masser fra gruvedriften på Visnes.



*Figur 07: Oversikt over 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. For øvrig blir planlagt bebyggelse og uteområder ligge godt tilrettelagt for gode solforhold.

### 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.

Det er registrert aktsomhetssone for flom i og rundt planområdet. 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 ligger det ingen kulturminner som er av verdi for Visnesområdet. Tidligere var det oppført arbeiderboliger og skolebygg innenfor området, men det er kun rester av fundamenter som gjenstår. Det er også noen rester etter andre verdenskrig. Fundament etter det som antagelig var utedo, samt en steinsatt kai.

I kartlegging av kulturhistoriske verdier på Visnes som nylig er gjennomført er det ingenting i dette området som er fremhevet som særlig viktig.



*Figur 08: Tidligere skolebygg og arbeiderboliger, samt toalett helt til høyre i bildet mot sjøkanten.*



*Figur 09: Tidligere skolebygg og arbeiderboliger, samt sjøhusbebyggelse helt ytterst til høyre.*



*Figur 10 – Rester av fundamenter etter tidligere arbeiderboliger og skolebygg.*



*Figur 11 – Rester av fundamenter etter tidligere arbeiderboliger og skolebygg*



*Figur 12: Rester etter toalettbygg.*

Like ved plangrensen i nord går den gamle utskipningskaien, regulert til bevaring og har en høy kulturhistorisk verdi. Kommuneantikvaren i Karmøy kommune har i sin uttalelse sagt at tiltak i dette området ikke må forringe disse verdiene. Bakgrunnen for at plangrensen er i dette området er for å oppgradere eksisterende veg.

I nærliggende områder er det ikke særlig bebyggelse som er av spesiell karakter som bør hensyntas og ny bebyggelse vil for øvrig ikke være særlig synlig fra det øvrige Visnesområdet som er mye brukt til rekreasjonsområdet.

## 5.5 Naturmangfold

Det vises i denne anledning til konsekvensutredningen.

## 5.6 Friluftsliv

Planområdet og bebyggelsen i planområdet grenser til områder som er satt at til friområder i overordnede planer. I umiddelbar nærhet finner man også badeplasser, turområder, baner for ulike ballspill. I planområdet reguleres det inn felles uteoppholdsareal. Området i sin helhet byr på flotte områder for rekreasjon og aktiviteter.



*Figur 13: Området i dag fremstår som forringet av rester av ruiner og ting som er blåst på land i stormer og fremstår dermed og uten særlig rekreasjonsverdi.*

## 5.7 Landbruk

Det er ikke registrert landbruksvirksomhet innenfor planområdet.

## 5.8 Trafikkforhold

### 5.8.1 Kjøreadkomst og vegsystem

Adkomst skjer via fylkesveg 849 – Visnesvegen.
Visnesvegen er om lag 4km før den ender i rundkjøring ved E134 på Avaldsnes.

Veger innenfor planområdet er delvis eid av Karmøy kommune og forslagstiller.

Vegsystemet innafor planområdet var adkomst til skolebygg, arbeiderboliger samt kai. I dag er delvis adkomst til kommunale lekeområder og Lyngsenteret. I dag bærer vegsystemet preg over å ha ligget over lengre tid uten særlig vedlikehold. Det vil være mest samfunnsnyttig og oppgradere eksisterende veger til tilfredsstillende standard.



*Figur 14: Dagens veg innenfor planområdet som er eid av forslagstiller.*



*Figur 15: Dagens veg innenfor planområdet som er eid av kommunen.*

### 5.8.2 Trafikkmengde

Visnesvegen er en Fylkesveg som Statens Vegvesen står ansvarlig for. Del av Visnesvegen som er nærmest området har Statens Vegvesen gjort en skjønnsbasert vurdering av ÅDT som per 2017 er antatt til å være 1350.




*Figur 16: Del av veg som er antatt til å ha 1350 ÅDT.*

### 5.8.3 Ulykkessituasjon

Statens vegvesen har ført statistikk over alle ulykker på vegene på Karmøy. Ulykkene som er registrert de siste 25 årene langs Visnesvegen. Den delen av Visnesvegen som ligger nærmest planområdet er det registrert 5 ulykker de siste 25 årene, hvorav ingen av ulykkene er alvorlig.




*Figur 17: Kartutsnitt fra vegvesen.no som viser ulykkene de siste 25 årene i den siste delen av Visnesvegen.*

### 5.8.4 Kollektivtilbud

Kolumbus har en bussrute (221) som går Avaldsnes-Kopervik tur retur. Bussruten kjører mandag til fredag og har 2 avganger mot Kopervik og 4 avganger mot Avaldsnes.




*Figur 18: Nærmeste busstopp er om lag 200 meter fra utbyggingsområdet.*

## 5.9 Barns interesser

I plan- og bygningsloven av 2008 er krav til ivaretakelse 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 uteområder og badestrand som skal etableres. For øvrig er det opparbeidet kommunale friområder rett øst for planområdet.

## 5.10 Skolekapasitet

Det er ikke etablert barneskole på Visnes. Nærmeste barneskole ligger på Avaldsnes

Det skal for øvrig ikke etableres nye eneboliger, skolekapasiteten er derfor ikke relevant i denne sammenhengen.

## 5.11 Teknisk infrastruktur

### 5.11.1 Vann og avløp

Vanntilkobling kan skje til ledning som ligger i Visnesvegen.

Kloakk skal ledes til 200 mm PVC spillvannsledning i Visnesvegen. Videre skal privat pumpestasjon samt slamavskiller bygges og monteres, som skal driftes og vedlikeholdes privat.

Overvann og flomvann skal ledes til sjø.

Det vises forøvrig til skisse til teknisk plan under beskrivelse av planforslaget.

### 5.11.2 Brannvannskapasitet

Vann- og avløp samt renovasjonsavdelingen (VAR) i Karmøy kommune har gjennomført en kapasitetsberegning på vannforsyningssystemet i Visnes for å sjekke tilgjengelig brannvannskapasitet for eiendom gnr. 79, bnr. 188, eid av Visnes Havn AS.

Rammebetingelser:

Karmøy kommune har som målsetning å holde et trykknivå i hovedledningen mellom 20 mVs – 75 mVs ved normal driftsituasjon på ledningsnettet. Maks. vannuttak pr. abonnent er 10 l/s.

Pr i dag har Karmøy kommune ingen kommunale normer på uttaksmengder av brannvann, men er gjennom Plan og bygningsloven med forskrifter, Brann og eksplosjonsvernloven §14 og Forskrift om brannforebygging §21 pliktig til å ivareta dette.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning (§11-17) definerer at slokkevannskapasiteten må være minst 1200 l/min i småhusbebyggelse og minst 3000 l/s, fordelt på minst 2 uttak, i annen bebyggelse.

Veileder om grad av utnytting (H-2300) beskriver begrepet småhus som en frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. §29-4. NS3457-3:2013 definerer småhus som enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer.

Beregninger:

Beregningene er gjort med følgende forutsetninger:

1. I modellen er det benyttet en ruhet på 1 mm i tråd med teoretiske anbefalinger for støpejern og 0,3 mm i tråd med teoretiske anbefalinger for plast.

2. Vanntrykket er beregnet ved uttak fra hovedvannledning. Evt. trykktap i brannventiler, brannstender og slanger er ikke tatt med.

3. Med vannforsyningens kapasitet menes maksimal leveringsmengde ved et resttrykk på ledningsnettet på 1,5 bar, beregnet for uttaksstedet.

4. Det er ikke regnet med evt. singulærtap i vannmålerkummer eller andre kummer.

5. Brannuttak er beregnet for kl.12:00 – høyeste vannforbruk i sone.




*Figur 19: Utsnitt som viser vannmengde til brannslokking (20-50 l/s)*

Konklusjon:

Slokkevanntest viser at i etterspurt område er det over 20 l/s som er tilgjengelig til brannslokking.

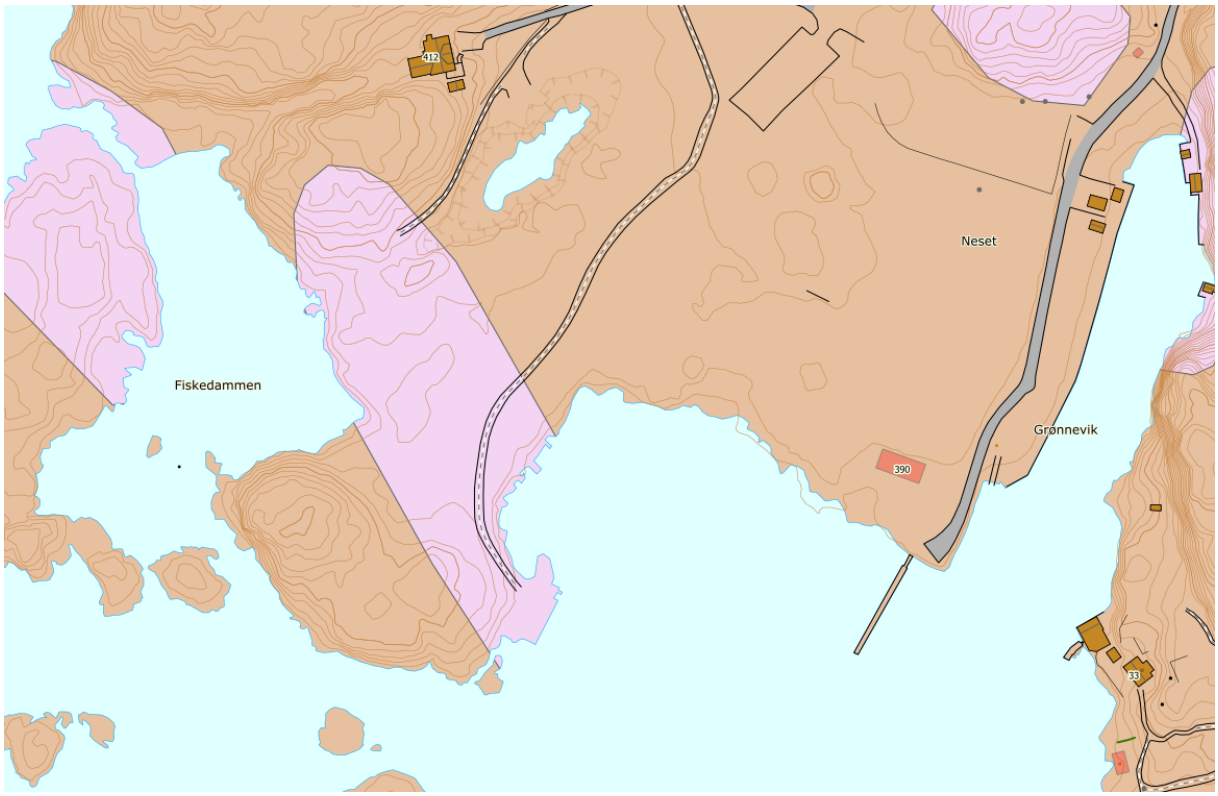
### 5.11.3 Energiforsyning

Avhengig av planlagt behov for nytt effektuttak, vil det bli aktuelt med en eller flere nye nettstasjoner / trafokiosker og nye høyspente jordkabler innenfor planområdet.

Haugaland Kraft uttaler seg om dette og øvrige nye strømforsyningsanlegg til området når konkrete planer for dette foreligger.

## 5.12 Grunnforhold

I henhold til NGU's kartverk består planområdet av Gabbro med variabel tekstur og Trondhjemitt.




*Figur 20: Beige er Gabbro, mens lilla er Trondhjemitt.*

### 5.12.1 Stabilitetsforhold

Området har ingen kjente forhold som tilsier dårlige stabilitetsforhold.

### 5.12.2 Rasfare

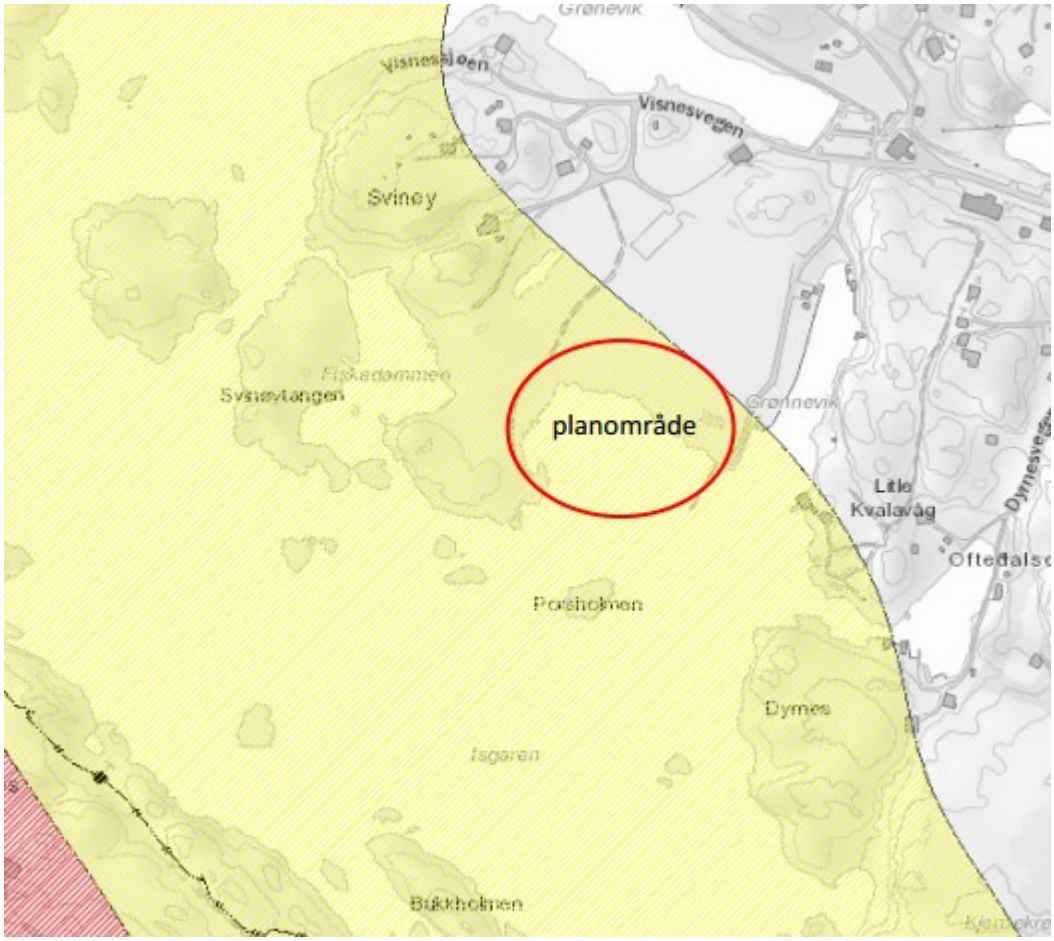
Det er ikke kjent at området er utsatt for rasfare.

## 5.13 Støyforhold

Planområdet og tiltenkt ny bebyggelse ligger i nedre del av gul støysone. Denne støysonen kommer fra Haugesund lufthavn, Karmøy.

Da det er begrenset flyaktivitet i løpet av dagen, vil uteområdet i store deler av døgnet være uten flystøy og godt egnet for utendørs opphold og rekreasjon. Ved avgang og landing vil flystøy være hørbart i området i en kort periode, men det vil da være lite hensiktsmessig med støyskjermingstiltak som følge av at det er få støyhendelser i løpet av en dag.

Som følge av at området er i nedre del av gul støysone, er det i utgangspunktet ikke behov for fasadetiltak ut over normal byggestandard for å ivareta krav til innendørs støynivå fra flystøy.




*Figur 21: Kartutsnitt fra Avinor.no som viser støyutbredelsen for flystøy*

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet støyrapport som er laget av Brekke & Strand AS (Tidligere Sinus AS)

I konklusjonen fremgår det:

*<u>Utendørs støyforhold</u>*
*Plagegrad fra flystøy ved små flyplasser med lav trafikkmengde knyttes til hyppighet av støyhendelsene, og ikke ekvivalent støynivå alene. Støyen ved Haugesund lufthavn vil være sporadisk og støyhendelsene vil være hørbare ved avgang og landing. Det vil være lange pauser mellom*

*hendelsene, hvor det i praksis er helt stille på uteområdene. Planområdet ligger i nedre del av gul flystøysone, med utendørs flystøynivå Lden = 52-54 dB, med inntil 2 dB høyere nivå enn grensen i T-1442. Etter vår vurdering vil det ikke være hensiktsmessig med støyreduserende tiltak basert på at vi er i nedre del av støysonen sett i sammenheng med trafikkmønsteret. Intensjonen i T-1442 anses derfor som ivaretatt uten videre tiltak.*

*Innendørs støyforhold*
*Normalt regner man med en fasadedemping på minst 25 dB, dvs. at innendørs støynivå vil være minst 25 dB lavere enn nivået foran fasade for en standard bolig (forutsatt lukket vindu). Siden minimumskravet til innendørs støy fra utendørs kilder i hht. krav i NS 8175 klasse (byggeforskrift) er 30 dB, vil det ut fra dette ikke være behov for spesielle fasadetiltak dersom utendørs støynivå er 55 dB eller lavere. Da planområdet ligger i nedre del av gul flystøysone, er fasadetiltak mot flystøy ikke vurdert ytterligere. Innendørs støynivå vil ivaretas med normal byggestandard etter TEK.*

Rapporten er for øvrig vedlagt saken.

## 5.14 Miljøbelastninger

### 5.14.1 Radon

Radon er registrert med usikkert aktsomhetsnivå.

Byggteknisk 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/m$^3$.

(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/m$^3$.

(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 ($NO_2$) og svevestøv ($PM_{10}$ og $PM_{2,5}$) Dette avhenger av ÅDT, trafikktype og topografi. Med ÅDT under 10.000 og med god avstand mellom Visnesvegen og utbyggingsområdet 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 luftforurensingen spesielt med tanke på luftforurensning fra de britiske øyer.

### 5.13.3 Forurensning i grunn

De tilførte massene i området har ligget lagret over lengre tid. Øverste lag er vasket ut og har ikke fare for forurensning. Det er noe usikkerhet knyttet til masser som ligger på et dypere nivå, men dette skal i utgangspunktet ikke bli berørt. I forbindelse med utbygging skal det tas prøver av underliggende masser, i de tilfeller dette skal berøres. Eventuell forurensende grunn skal dekkes med duk, eller deponeres til et godkjent mottak.

Konstruksjoner skal i utgangspunktet fundamenteres direkte på fyllmasse uten masseutskifting.

Opplagrinsplass/rengjøringsplass for båt må sikres med nødvendig oppsamling med oljeutskillere.

# 6. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget åpner for oppføring av at maritimt miljø, herunder bebyggelse og anlegg som fritidsbolig/sjøhus, sjøboder og privat lager med tilhørende småbåthavn. Det skal tilpasses det tradisjonelle sjøhusmiljøet i området, men med et moderne preg. Det skal være variert i volum med ulike jordfarger samt ulik taktype (tegl, skifer etc). Det anlegges en kaipromenade i front av bebyggelsen mot sjø som skal være åpent for allmenheten. Videre skal det anlegges uteområder av høy kvalitet i form av badeområde, lekeareal og felles uteoppholdsareal.

## 6.1 Planlagt arealbruk

| **Arealformål** | | **Areal (m²)** |
|---|---|---|
| **Bebyggelse og anlegg** | | |
| | Boligbebyggelse | 5 m² |
| | Andre typer bebyggelse og anlegg | 229 m² |
| | Uteopphold | 1112 m² |
| | Kombinert bebyggelse og anleggsformål | 5075 m² |
| **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** | | |
| | Kjøreveg | 1437 m² |
| | Gatetun | 1612 m² |
| | Gangveg | 115 m² |
| | Annen veggrunn – grøntareal | 13 m² |
| | Kai | 696 m² |
| | Parkeringsplass | 610 m² |
| **Grønnstruktur** | | |
| | Turveg | 7 m² |
| | Friområde | 1768 m² |
| | Badeplass-/område | 490 m² |
| **Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift** | | |
| | Gartneri | 4536 m² |
| **Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone** | | |
| | Ferdsel | 8496 m² |
| | Småbåthavn | 2762 m² |
| | Badeområde | 287 m² |
| **TOTALT** | | **29217 m²** |

### 6.1.1 Reguleringsformål

Planforslaget omfatter følgende reguleringsformål:

**I. Bebyggelse og anlegg**

a. Boligbebyggelse
b. Andre typer bebyggelse og anlegg
c. Uteopphold
d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

a. Kjøreveg
b. Gatetun
c. Gangveg
d. Annen veggrunn – grøntareal
e. Kai
f. Parkeringsplass

**III. Grønnstruktur**

a. Turveg
b. Friområde
c. Badeplass/ - område

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

a. Gartneri

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

a. Ferdsel
b. Småbåthavn
c. Badeområde

**VI. Hensynsoner**

a. Sikringssone – frisikt

**VII. Fellesbestemmelser**

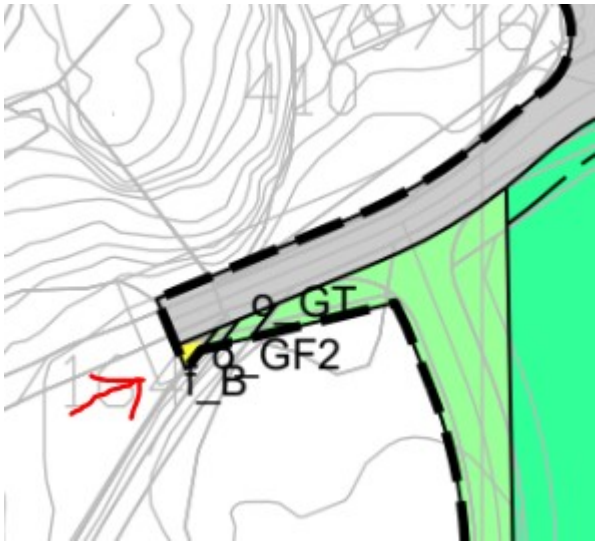
## VIII. Rekkefølgebestemmelser

## 6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

### 6.2.1 Bebyggelse og anlegg

a. Boligbebyggelse

Området som er regulert til boligbebyggelse gjelder flik av rest etter frisiktsone etter at den opprinnelige tilkomstvegen er regulert bort.




*Figur 22. Utsnittet viser flik regulert til boligbebyggelse.*

Bestemmelser er vist til opprinnelig plan.

b. Andre typer bebyggelse og anlegg

Areal avsatt til andre typer og bebyggelse og anlegg er på om lag 0.2 daa. Innenfor dette arealet skal det etableres nødvendig energistasjon, pumpestasjon og slamavskiller. Videre skal det etableres felles renovasjonsløsning for samtlige enheter. Formålet er plassert like ved snuhammer som er utformet med tanke på at en lastebil skal kunne snus.

c. Uteopphold

Innenfor planområdet er det satt av hovedsakelig to områder til felles uteoppholdsareal. Totalt er det satt av ca. 1,1 daa til dette formålet. Områdene skal opparbeides med en parkmessig opparbeidelse. Det betyr at det skal etableres sittegrupper, rekreasjonsområder med tilhørende busker og trær. Videre skal det etableres lekeapparater til barn- og unge.

Det skal lages en egen utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.



*Figur 23: Eksempel på hva som menes med parkmessig opparbeidelse.*

d. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er fordelt på 7 delfelt og er på om lag 5.2 daa.

Innenfor arealene skal det etableres fritidsbebyggelse, sjøhus og privat lager med tilhørende anlegg.

Sjøboder skal ikke overstige kote 8, mens resterende bebyggelse skal ikke overstige kote 11.

Sjøboder skal ikke innredes til varig opphold, mens fritidsbebyggelse kan innredes til varig opphold. Fritidsbebyggelse kan enten innredes i 1. og 2. etasje, eller kun i 2. etasje med lager i 1. etg. Med lager menes rom til oppbevaring av sjørelatert utstyr til privat bruk. Lager kan også innredes i 1. og 2. etasje med tilsvarende fasade som fritidsbolig.

Bebyggelsen skal ha mønttak med trekledning. Kledningen skal ha en variert fargeplan med jordfarger. Tak skal kles inn i ulike taktyper, eksempelvis skifer, tegl og asfaltplater.

Det skal også legges til rette for at kjøpere av fritidsboliger kan gjøre egeninnsats innvending, ved slike tilfeller vil det bli søkt om ferdigattest til lager slik at Visnes Havn AS kan få overlevert bygningen til kunden. Kunden vil da søke om bruksendring til fritidsbolig når egeninnsatsen er ferdig. På den bakgrunn er utformingsbestemmelsene lik når det gjelder fritidsbolig og privat lager.

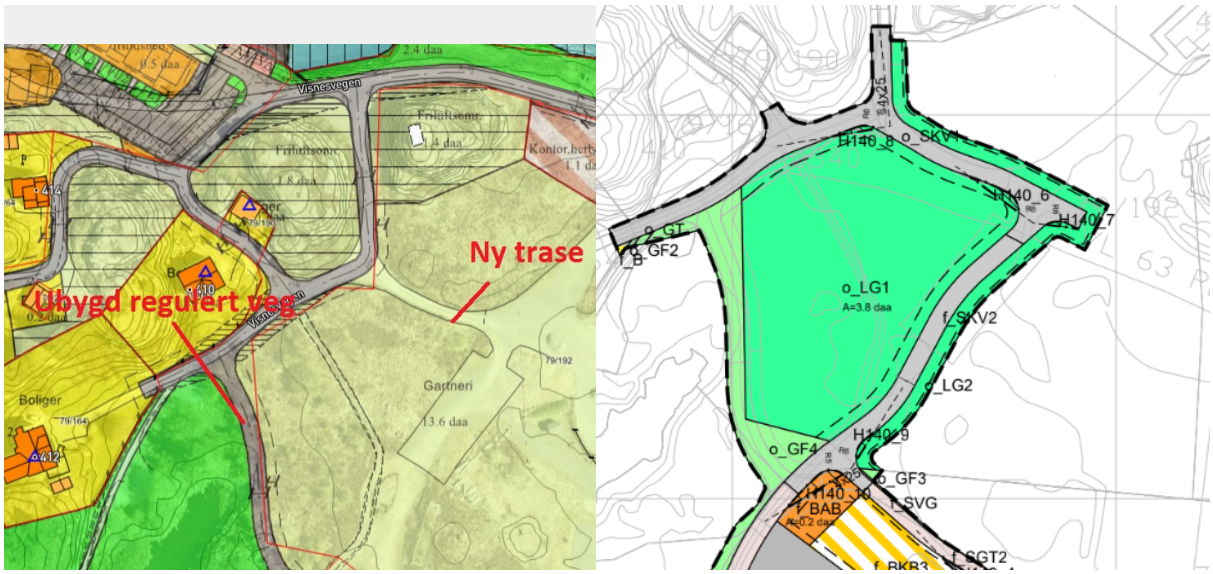
Lager og sjøbod kan også nyttes til opplagringsplass for båt. Ved felles opplagringsplass skal det sikres nødvendig rensing, som f.eks. oljeutskillere. Det samme gjelder for rengjøring av båt.

### 6.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Kjøreveg

Adkomst til planområdet er via Visnesvegen i nord.

Denne er per dags dato regulert i plan 448, vedtatt 31.10.2006. Denne planen viser at planområdet skal få adkomst videre fra en ny ubygd veg som skjærer gjennom friområdet og en skråning.




*Figur 24. Utsnittet viser hvor dagens veg er regulert, samt ny er foreslått.*

Den ubebygde vegen foreslås dermed regulert bort og heller følge dagens veg til tomten. Denne vegen blir opprustet med standarden 3,5 m kjørebredde og 0,75 grøfteareal på hver side.

Ny veg er inndelt i to eierformål. Offentlig er nevnt ved o_SKV1 og vil gi adkomst til offentlige friområder i øst, samt Lyngsenteret i nord. Adkomsten videre til planområdet er felles og skal vedlikeholdes av rettighetshavere som skal nytte vegen. Det skal i den forbindelse opprettes et realsameie som kjøpere av sjøboder og fritidsboliger skal være en del av, noe som skal framgå av skjøtet.

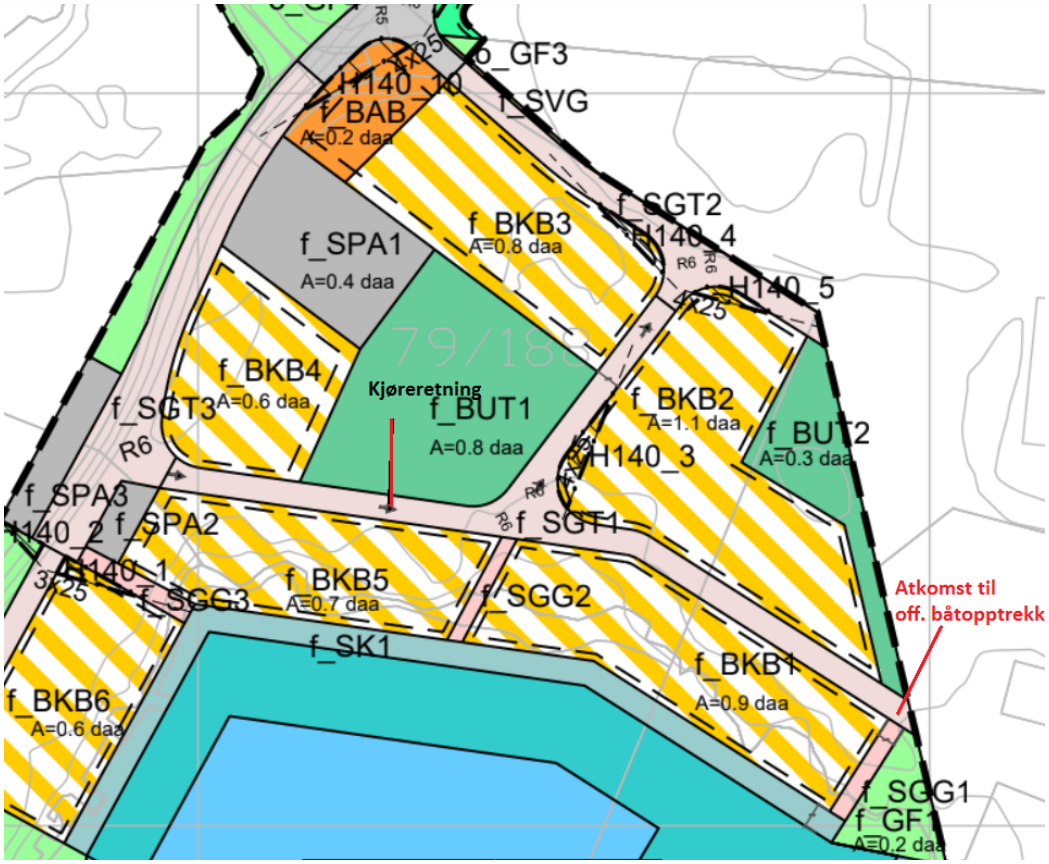
Selv om vegen er felles, skal den være åpen for allmenn ferdsel slik at offentligheten får tilgang til både parkeringsplasser, båtplass, strand og kaipromenade samt nærliggende offentlige friområder.

Kjørevegene skal belyses med lysmaster iht. kommunens norm.

Vegen skal for øvrig rystes opp fram til Visnesvegen. Denne vegen er ikke vist i reguleringsplanen da denne er allerede tilfredsstillende regulert i gjeldende plan 448.

b. Gatetun

Gatetun skal ha fast dekke og ha sykkel og gange som hovedprioritet, men gatetun kan også benyttes til kjøring, f.eks. til atkomst til offentlige båtopptrekk i øst. Det skal være enveis kjøring på deler av gatetun i henhold til markerte piler.




*Figur 25: Utsnitt som viser kjøreretning og atkomst til båtopptrekk.*

c. Gangveg

Gangveg knytter gatetun med kaipromenaden. Gangveg skal være åpen for allmenheten og sikre allmenheten tilgang langs kaipromenaden, samt gjesteplasser for småbåt.

d. Annen veggrunn – grøntareal

Området skal nyttes til blant annet belysning, grøfteareal, sideareal og videre.

e. Kai

Det er planlagt å bygge kai langs hele sjølinjen på eiendommen med unntak stranden i den vestlige delen av bukta. Kaien vil være delt av i to høyder med til sammen 3,0 meters bredde. Hele kaien vil være åpen for fri ferdsel som betyr at man kan gå langs kaien fra småbåthavnen i øst til badestranden i vest. Det skal også settes opp skilt i den østlige enden av kaien som viser vei til badestranden fra småbåthavnen.

Langs kaien vil det bli lagt ut om lag 25 utriggere i tillegg til en flytebrygge med 15 til 20 båtplasser hvorav 2 båtplasser blir satt av til gjesteplass.

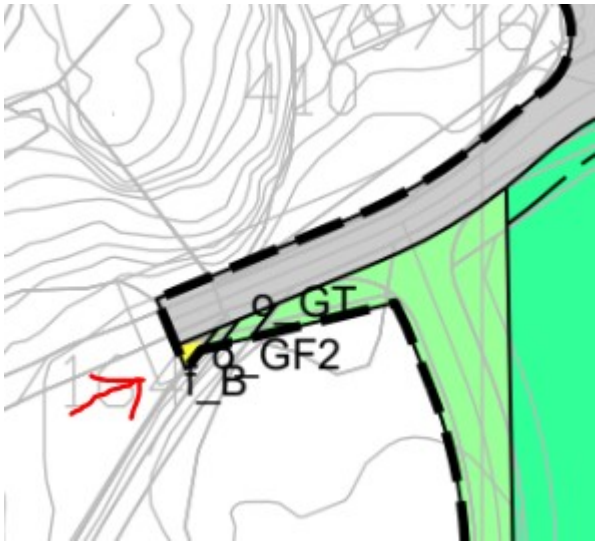


*Figur 26: Illustrasjon på nivå kai*

### 6.2.2 Grønnstruktur

a. Turveg

Området som er regulert til turveg gjelder flik av rest etter frisiktsone etter at den opprinnelige tilkomstvegen er regulert bort.




*Figur 27. Utsnittet viser flik regulert til turveg.*

b. Friområde

Friområder er videreført fra gjeldende plan ifbm. Frisiktsoner, byggegrenser og så videre. Bestemmelser er videreført iht. dagens plan.

c. Badeplass/ - område

Der er planlagt å opparbeide en badestrand i den sørvestlige bukta på eiendommen. Formålet med stranden er at den skal være åpen for allmennheten og ellers brukere av Visnesområdet. Stranden blir opparbeidet på en slik måte at den skal kunne nyttes av mennesker i ulike faser av livet, barn, voksne og eldre.

Det blir lagt duk under sanden for å hindre at eventuell forurensing kommer opp i sanden.

Utover det vil stranden være et flott tilskudd i området for brukere av idrettsanlegget, turister og besøkende av båthavnen.

### 6.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

a. Gartneri

Formålet gartneri er videreført fra gjeldende plan 448 da det ikke foreligger noen konkrete planer om å endre dette formålet slik forslagstiller kjenner til. Formålet er dermed videreført med gjeldende bestemmelser i dagens plan.

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

a. Ferdsel

Områder disponert til ferdselsområde i sjø skal kun brukes ferdsel. Det innebærer at ankring, fortøyning og lignende av båter ikke er tillatt. Utbygging i form av utliggere er dermed heller ikke tillatt.

b. Småbåthavn

I forbindelse med kaipromenaden skal det etableres festepunkter for båt langs kaien. Det bli lagt ut om lag 25 utriggere i tillegg til en flytebrygge med 15 til 20 båtplasser hvorav 2 båtplasser blir satt av til gjesteplass.



*Figur 28: Illustrasjon på flytebrygge i øst.*

Slike områder er søknadspliktig og skal godkjennes av kommunen, samt havnemyndighetene.

Det er to båtopptrekk som offentligheten kan benytte seg av. Det ene opptrekket ligger like ved grensen til planområdet i øst. Det blir tilrettelagt bilvei fra båtopptrekket til sjøhusene i den omsøkte planen.



*Figur 29: Som det fremkommer av bilde er det i dag en eksisterende vei som går mot båtopptrekket, og skal knyttes til gatetun.*

c. Badeområde

Der er planlagt å opparbeide en badestrand i den sørvestlige bukta på eiendommen. Formålet med stranden er at den skal være åpen for allmennheten og ellers brukere av Visnesområdet. Stranden blir opparbeidet på en slik måte at den skal kunne nyttes av mennesker i ulike faser av livet, barn, voksne og eldre.

Det blir lagt duk under sanden for å hindre at eventuell forurensing kommer opp i sanden.

Utover det vil stranden være et flott tilskudd i området for brukere av idrettsanlegget, turister og besøkende av båthavnen.

### 6.2.4 Hensynssone

a. Sikringsone – frisikt

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget for øvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Oppstammete enkelttrær tillates.

### 6.2.5 Fellesbestemmelser

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

1. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg.

   Dette i henhold til fylkesdelplan for universell utforming, samt øvrig lovverk.

2. Utbygging av kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.

   Denne bestemmelsen sikrer at kommunen skal godkjenne en teknisk plan for kommunaltekniske anlegg, samt teknisk infrastruktur.

3. 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.

4. 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.

   I henhold til uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen.

5. Dersom man under gjennomføring av planen støter på arter/miljø som er fredet/vernet etter naturmangfoldloven må kommunens naturforvalter straks varsles.

   Denne bestemmelsen sikrer at naturforvalter blir kontaktet dersom f.eks. Ålegress blir lokalisert.

6. Innenfor formål hvor byggegrense mot sjø ikke fremgår av plankartet er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

   I tilfelle det oppstår situasjoner hvor byggegrensen mot sjø er uklar.

7. Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg over kote 46,3 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

   Vedrørende bruk av kran til oppføring av bygg og infrastruktur i planområdet, aksepteres bruk av mobilkran med kranarm opp til 50 meter over terreng uten separat krav til radioteknisk vurdering. Skal det brukes tårnkran til oppføring av

bygg og infrastruktur i planområdet der bom overstiger kote 46,3 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranen. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av bygg/påbygg/anlegg og kraner.

Denne bestemmelsen er innarbeidet etter uttalelsen fra Avinor. Det vil aldri bli aktuelt å benyttes seg av bestemmelsen da maks kotehøyde for høyeste punkt er kote 11.

8. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende holmer skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for etablering av badeplass, lekeområde, utendørsanlegg og småbåtanlegg.

   Denne bestemmelsen sikrer at gjennomføringen av planen skal skje på en hensynsfull måte mot terreng og natur.

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.

### 6.2.6 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse av uteområder, badestrand og offentlige veganlegg.

Opparbeiding av felles veganlegg for øvrig er sikret gjennom øvrige bestemmelser, f.eks krav til parkeringsplasser og lovlig adkomst iht. plan- og bygningsloven.

## 6.3 Skisse til teknisk plan

Vanntilkobling kan skje til ledning som ligger i Visnesvegen.

Kloakk skal ledes til 200 mm PVC spillvannsledning i Visnesvegen. Videre skal privat pumpestasjon samt slamavskiller bygges og monteres, som skal driftes og vedlikeholdes privat.

Overvann og flomvann skal ledes til sjø med naturlig helning.

Det vises for øvrig til skisse til teknisk plan, vedlagt saken.

## 6.4 Økonomi/gjennomføring

Tiltaket skal gjennomføres i privat regi.

Det er estimert at planen vil medføre en investering på rundt 50-60 millioner kroner.

# 7. Konsekvensutredning

## 7.1 Innledning

Med bakgrunn i at det nå legges opp til fritidsboliger innenfor planområdet som fra før er lagt til rette for naust/sjøhus samt småbåthavn vil planforslaget være i strid med overordnet plan.

Overordnet plan har tatt utgangspunkt i gjeldende områderegulering fra 2006.

Kommunen har vurdert planarbeidet til å innebære krav til å utarbeide en forenklet konsekvensutredning. Dette på bakgrunn av at området allerede er utfylt i masser og er satt av til utbygging i overordnet plan. Kommunen har videre vurdert til at konsekvensutredningen kan skje uten planprogram, jf. Forskrift av konsekvensutredning

Kommunen ønsket at følgende temaer ble vurdert:

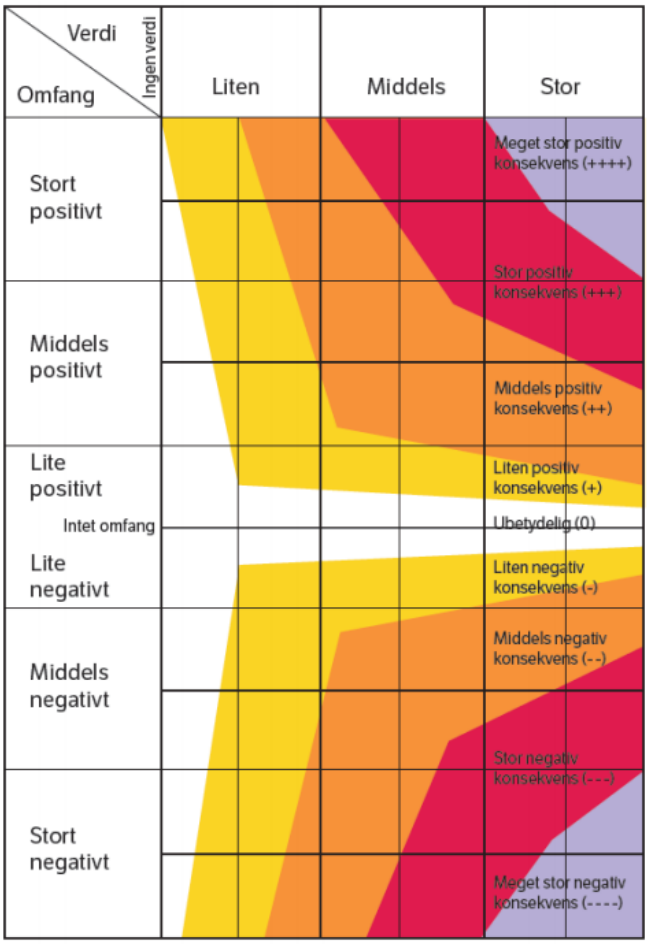
- Naturmangfold, herunder modellerte ålegressforekomster
- Strandsoneforvaltning – statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø

Videre har forslagstiller lagt ytterligere vekt på landskap og nærmiljø under kapittel 8.

For øvrig er konsekvenser/virkninger av andre temaer beskrevet under kapittel 8. Det vises for øvrig til at andre relevante temaer er også vurdert i risiko- og sårbarhetsanalyse som er beskrevet i kapittel 9.

## 7.2 Kunnskapsgrunnlag

Det er i denne sammenheng valgt å bruke metoden som følger Statens vegvesens håndbok V712 om konsekvensanalyser. Verdi og omfang vurderes og fremstilles gjennom beskrivelser og figurer med utgangspunkt i metodikk i håndboken.




Nedenfor angis noen begrep som er relevante for den forenklede konsekvensutredningen.

### 7.2.1 Verdi

Verdi angis på en tredelt skala vist i figuren nedenfor. Skalaen angir liten (1), middels (2), og stor (3) verdi og sammenfaller med horisontal akse øverst i konsekvensvifta i figur 1-4, fra SVV Håndbok V712 (kap. 6.2.4, s. 130).

### 7.2.2 Omfang

Med omfang menes hvilke endringer det vurderes at tiltaket kan medføre for de aktuelle temaene/interessene i området. Det vurderes om tiltaket vil være positivt eller negativt for det berørte

området, og effekten tiltaket medfører. Omfang angis langs en femdelt skala som spenner fra stort negativt omfang til stort positivt omfang og er vist langs vertikal akse til venstre i konsekvensvifta

### 7.2.3 Konsekvens

Konsekvens utledes som produkt av verdi og omfang, og angir hvordan tiltaket medfører negative eller positive konsekvenser for jordbruk og skogbruk. Konsekvensvifta fra SVV Håndbok V712 er vist i figur 6-1. Her angis konsekvens langs vertikal akse til høyre langs en nidelt skala fra meget stor negativ konsekvens (- - - -) til meget stor positiv konsekvens (+ + + +).

*Figur 30: Konsekvensvifte*

## 7.3 Undersøkelsesområde

Undersøkelsesområde omfatter planområdet og tilliggende areal som det er naturlig og vurdere i sammenheng med dette.

## 7.4 Metode og tilnærming i planbeskrivelsen

I kapitlene 1-4 er forholdende rundt planforslaget beskrevet, bakgrunnen og hensikt for dette, hvilke planer som gjelder, planstatus og rammebetingelser samt gjeldende lover og regelverk.

Kapittel 5 gir en beskrivelse av dagens situasjon.

Kapittel 6 gir en beskrivelse av planforslaget som foreligger.

Kapittel 7.1-7.3 gir en oversikt over metodikk i den forenklede konsekvensutredningen for tema utredet etter forskrift om konsekvensutredning, kapittel 7.5 angir hvilket kunnskapsgrunnlag som ligger til grunn, kapittel 7.6 beskriver null-alternativet og i kapittel 7.7-7.9 vurderes temaer og konsekvenser med avbøtende tiltak.

## 7.5 Kunnskapsgrunnlag

Kapittel 5 i forskrift om konsekvensutredning angir innholdet i konsekvensutredningen.

<u>Kart:</u>

Det er tatt utgangspunkt i relevant og tilgengelig informasjon fra offentlige databaser, slik som Artsdatabanken, Temakart Rogaland, vegkart og andre offentlig tilgjengelig kartgrunnlag.

<u>Lokal kunnskap</u>

Det er innhentet informasjon fra velforeningen Hinderaker & Visnes, naboer og andre som har kjennskap til området gjennom møter og telefonsamtaler.

Videre er det avholdt møte med kulturavdelingen i Karmøy kommune.

Merknader og uttalelser:

Informasjon innhentet i forbindelse med oppstartsvarsel, herunder innkomne uttalelser lagt til grunn som relevant kunnskapsgrunnlag.

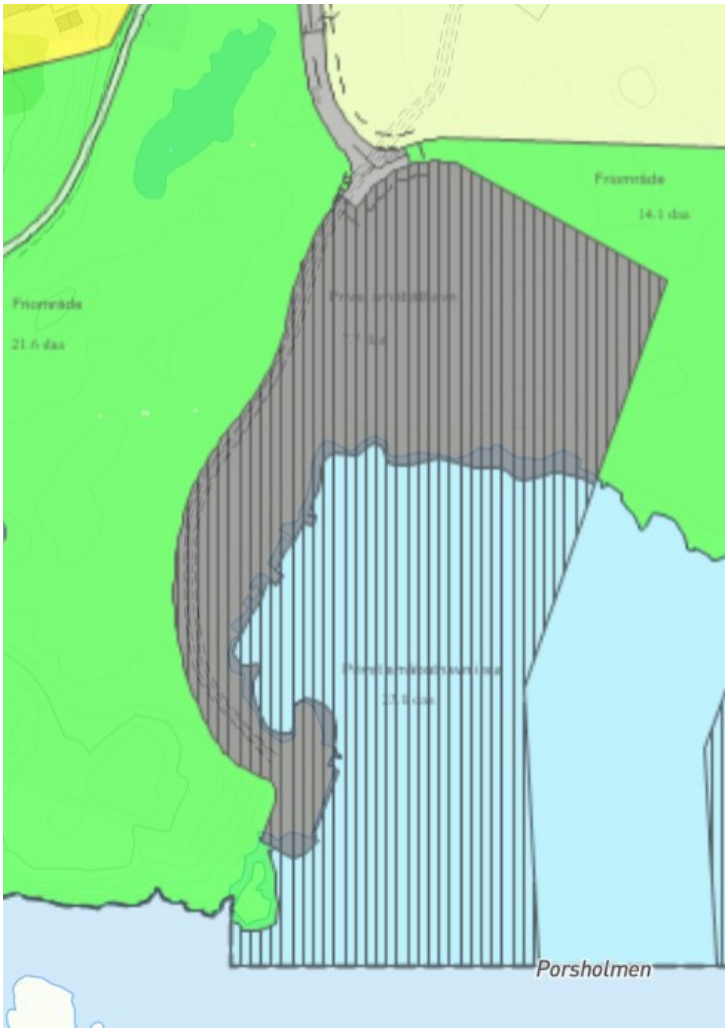
Planer og rapporter:

Kommunedelplaner, fylkesdelplaner samt tilgjengelige rapporter for Visnesområdet er lagt til grunn i utredningen.

## 7.6 Null-alternativet

Nullalternativet i denne konsekvensutredningen er definert som eksisterende situasjon justert for gjeldende planer som sannsynligvis vil bli realisert dersom planforslaget med fritidsboliger ikke fører fram.

Gjeldende situasjon viser området til privat småbåthavn med naust og klubbhus.




*Figur 31: Kartutsnitt fra fonnakart.no som viser vedtatt reguleringsplan. Det er denne som vil være null-alternativet.*

Karmøy kommune har i sak 62/18, behandlet av HTM den 05.06.18 laget definisjon for naust i Karmøy kommune:

*«Bygning til oppbevaring av båt. Uten vindu, med gavl mot sjø. Tørr bygning. Maks 30 m2. Bygget skal alltid være plassert slik at man kan dra en båt inn i naustet. Dersom naustet ligger på vann, kan man kjøre båten inn i naustet.»*

Null-alternativet vil derfor ta utgangspunkt i at gjeldende plan for området blir realisert iht. kommunens definisjon av naust, hvor naustet er plassert slik at båten kan dras inn i naustet fra sjøen.

## 7.7 Planforslaget

Planforslaget legger opp til at området kan bebygges med:

- Sjøboder
- Fritidsbolig/sjøhus/privat lager.
- Småbåthavn herunder fortøyningsplasser langs kaipromenade samt flytebrygger med utliggere
- Privat lager kan nyttes til f.eks opplagshall til vinterlagring av småbåter.
- Trafo, pumpestasjon etc.

Totalt er det anslått at det vil være rundt 30 bygninger av ulike brukstyper. Dette antallet kan dog variere videre i detaljprosjektering, avhengig av størrelse på grunnflaten.

Det vil bli anlagt kai i forkant av bebyggelsen uten sperringer som hindrer fri ferdsel. Videre vil det bli anlagt uteoppholdsareal i form av tunløsning sentrert på tomten, samt badestrand mot sørvest.

## 7.8 Naturmangfold

### 7.8.1 Dagens situasjon og verdi

Planområdet omfatter både areal i sjø og areal på land.

Det er ikke gitt treff på noen naturtyper i kjente databaser for landareal.

For sjøarealet er det gjort treff på modellert Ålegress.

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.

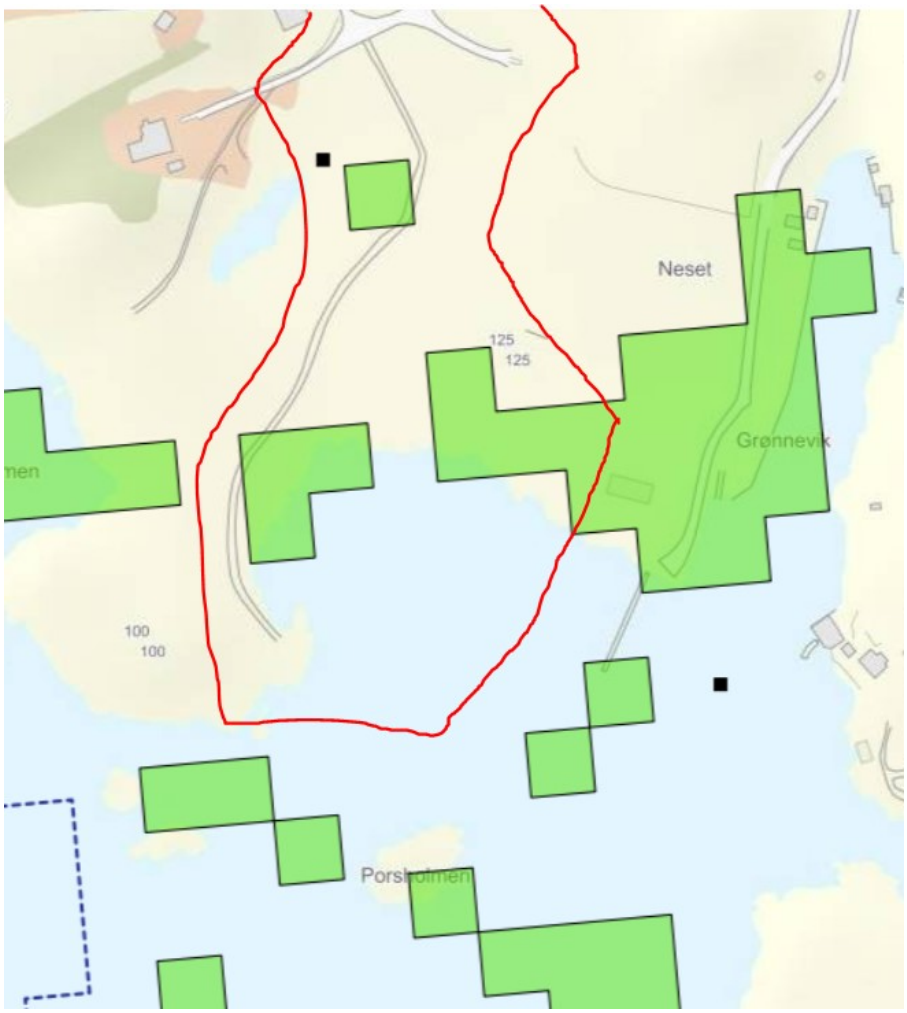
Ålegras forekommer langs hele norskekysten og finnes ofte i bukter, poller, strender og estuarier ned til ca. 10 meters dybde hvor det kan danne store enger. Slike enger har høy primærproduksjon, evnen til å lagre karbon, hindrer erosjon, og fungerer som yngleområde, oppfostringssted og næringsområde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

Ålregress som er modellert ved og i planområdet er av arten Zoztera 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




*Figur 32: Temakart-Rogaland.no, utsnittet viser modellerte Ålegressforekomster innenfor planområdet.*

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, samt fly og dronefoto fra vekstsesongen.

Det er ikke gjort noen observasjoner av ålegras innenfor området. Det vurderes derfor som liten sannsynlighet for at det er forekomster av ålegras i området som skal nytte til

småbåthavn. Det må likevel påpekes at det er en usikkerhet om hvordan forholdene er på dypere nivåer.

I forhold til null-alternativet så vil dagens situasjon og det forestående forslag være tilnærmet lik med tanke på selve småbåthavnutbyggingen.

Artsforekomster

Det er ikke gjort funn for rødlistearter innenfor planområdet. Utenfor planområdet er det i 2010 gjort funn av 3 reir med 3 egg av Makrellterne i 2010 med 3 reir og 3 egg. Utbyggingen vil ikke påvirke dette området.

Det er gjort funn av svartelista arter i form av Mink i 2016.

Andre forekomster
Det er ikke påvist andre verdifulle verneområder eller forekomster i planområdet.

Samlet tabell iht. dagens verdi

| | Verdi | Begrunnelse |
|---|---|---|
| Landskapsøkologiske sammenhenger | Liten | Det er ingen forhold som tilsier at området gir gode oppholdsvilkår for fugler. Nærmeste oppholdssted for hekkende fugler er utenfor planområdet. |
| Vannmiljø | Uten betydning | Ikke aktuelt. |
| Verneområdet | Uten betydning | Ikke registrert verneområder. |
| Naturtyper på land og vann | Liten | Lyng på deler av planområdet på land |
| Viltområder | Uten betydning | Ingen registrerte områder. |
| Funksjonsområder for fisk | Uten betydning | Ingen registrerte verdifulle fiskebestander. |
| Geologiske forekomster | Uten betydning | Fyllmasse |
| Artsforekomster | Middels | Ingen truede arter innenfor planområder. Forekomster av turede arter utenfor planområdet. |

### 7.8.2 Planforslagets påvirkning og konsekvens

Området på land skal i hovedsak bebygges med bebyggelse, veger, gangveger, kai og uteområder. Deler av lyng som er innenfor planområdet vil forsvinne, men skal bevares så langt det er mulig. Områdene på land vil ikke ha noe betydning for Ålegress eller andre forekomster. I forhold til Mink så vil det redusere ferdselsområdet på land som følge av utbyggingen.

Områdene i sjø er regulert til ferdsel og småbåthavn og en mindre del badeområde. Alt som er med å skape skygger eller organisk avfall er forringende for Ålegress.

| **Område** | **Forekomst** | **Verdi** | **Omfang av tiltak** | **Konsekvens** |
|---|---|---|---|---|
| Land | Mink | Liten | Utbygging vil redusere ferdselsområdet | Vil redusere ferdselsområdet til Mink. Liten positivt konsekvens (+) |
| Land | Lyng | Liten | Utbygging vil fjerne deler av Lyng innenfor planområdet | Liten negativ konsekvens (-) |
| Sjø | Modellert Ålegress | Middels | Småbåthavn med utligger vil gi skygge samt risiko for organisk avfall | Det er liten sannsynlighet for at det er Ålegress innenfor planområdet. Det kan være risiko for Ålegress på dypere nivå, men her er det regulert til ferdselsområde. Liten negativ konsekvens (-) |

### 7.8.3 Vurdering før avbøtende tiltak

Utbygging i området er vurdert til å ha liten negativ (-) konsekvens for naturmangfold.

### 7.8.4 Avbøtende tiltak

- Lyng skal bevares der det er mulig.
- Lyng skal bevares der det er mulig, men vil fortsatt medføre at store deler av lyngen innenfor planområdet fremdeles vil fjernes. Imidlertid vil det hensyntas på en bedre måte og vil tas med videre i detaljprosjekteringen. Dette er sikret i planbestemmelsene § 52.

- Dersom funn av ålegress innenfor planområdet skal naturforvalter kontaktes og videre tiltak skal diskuteres i samråd med naturforvalter. Dette er sikret i planbestemmelsene §49.
  Selv om Ålegress ikke er per dags dato påvist innenfor planområdet er det tatt føre-var prinsippet om at dersom det gjøres funn av Ålegress under utbyggingen skal naturforvalter kontaktes for å iverksette nødvendige tiltak.

### 7.8.5 Vurdering etter avbøtende tiltak

Utbygging i området er vurdert til å ha ubetydelig til liten negativ (-) konsekvens for naturmangfold.

### 7.8.6 Vurdering i forhold til null-alternativet

Null-alternativet vil ha samme utbyggingsvolum som foreliggende forslag. I foreliggende forslag er det imidlertid foreslått park og badestrand. Det er sannsynlig at dette ikke vil være tilfellet i null-alternativet. I forhold til null-alternativet vil det likevel være ubetydelig forskjell i forhold til naturmangfoldet.

## 7.9 SPR - Strandsoneforvaltning

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen har som formål 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.

Karmøy er kategorisert som en kommune med høyt arealpress i strandsonen i Statlige planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsonen. I retningslinjene står det blant annet at: «Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.» Videre står det at areal til bolig-, sentrum- og næringsutvikling bør prioriteres framfor areal til fritidsboliger.

### 7.9.1 Dagens situasjon og verdi

Området er avsatt til naust og småbåthavn i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Selve området en kunstig fylling som tidligere har vært bebygd av skolebygg og arbeiderboliger samt kaianlegg.

Planområdet i seg selv har lav verdi som friluftsområde, rekreasjonsområde eller annet oppholdsareal med dagens situasjon. Ved null-alternativet vil området blir bebygd med naust og klubbhus samt småbåthavn.

Ved null-alternativ vil det ikke være tilrettelagt for uteoppholdsareal eller badestrand da det ikke stilles krav iht. kommunens norm. Det vil heller ikke oppført kaipromenade i forkant av bebyggelsen da båtene skal kunne dras inn direkte fra sjøen.

Området per dags dato fremstår lite estetisk og fremstår som en kunstig utfylling.  Det er ikke registrert særlige allmenne interesser innenfor planområdet. Planområdet er fritt tilgjengelig, men har ikke stor rekreasjonsverdi slik det fremstår i dag.

Samlet vurdering:

Området har ubetydelig til liten verdi for som rekreasjonsområde, friluftsområde eller andre allmenne interesser. Det er likevel slik at området per dags dato har ingen private innretninger som gjør at området oppfattes privatisert.  Det kan medføre at allmenheten opplever at området kan lett oppleves uten privatisering. Området oppleves noe estetisk skjemmende med tanke på oppbygging av steinutfylling og rot.

### 7.9.2 Planforslagets påvirkning og konsekvens

Området på land skal i hovedsak bebygges med bebyggelse, veger, gangveger, kai og uteområder.

Veger følger i hovedsak eksisterende traseer. Hovedatkomsten flyttes fra jomfruelig terreng til å følge dagens trase. Det betyr at eksisterende veger vil få en betydelig oppgradering som vil lette atkomsten samt ferdsel til og langs planområdet.

Småbåthavnen blir redusert i størrelse forhold til gjeldende plan. Det legges opp til 1 båtplass per enhet, samt gjesteplasser for allmenheten.

Det etableres kaipromenade i forkant av bebyggelsen med adkomst fra gangveger. Både gangveger og kaipromenade skal være åpen for allmenheten. Videre tilrettelegges det for badestrand og uteoppholdsareal som også er åpen for allmenheten.

### 7.9.3 Vurdering før avbøtende tiltak

Planforslaget vil med fritidsboliger kunne oppleve mer privatiserende enn enkle naust iht. kommunens definisjoner. Planforslaget vil ha en middels negativ innvirkning ift. Tilgang til strandsonen (--).

### 7.9.4 Avbøtende tiltak

Det er innarbeidet i bestemmelsene at alle uteområder, kaipromenade, gatetun, gangveger og lignende tilgangsområder til strandsonen skal være åpen for allmenn ferdsel. Det skal ikke etableres hindringer/gjerder som hindrer passering. Det er også satt krav til parkeringsplasser til båt og bil for allmenheten.

### 7.9.5 Vurdering etter avbøtende tiltak

Etter avbøtende tiltak vil planforslaget ha en liten (-) negativ innvirkning i forhold til tilgang til strandsonen, men kan lette presset i mer verdifulle områder. Planforslaget vil gjøre området mer attraktiv for allmenheten og gjør at tilgangen og bruk blir lettere.

### 7.9.6 Vurdering av null-alternativet

Null-alternativet vil bli oppført med enkle naust med direkte opptrekk fra sjøen. Ferdsel må derfor skje i bakkant av naustene. Naust oppleves likevel som mindre privatiserende. I nytt forslag skal det likevel etableres kaipromenade og uteområder jf. Pkt. 7.9.4 som er til stor fordel for allmenheten. I forhold til null-alternativ er planforslaget derfor vurdert til liten (+) positivt innvirkning i forhold til tilgang til strandsonen.

# 8. Virkninger av planforslaget

## 8.1 Overordnede planer

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

## 8.2 Landbruk

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

## 8.3 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.

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

Fylkeskommunen v/kulturavdelingen samt Stavanger maritime museum har i sin uttalelse sagt at de ikke kan se at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner verken på land eller sjø.

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.

## 8.4 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 miljøforringelse, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Kunnskapsgrunnlaget er sammensatt av registrerte, offentlig tilgjengelige data samt befaring 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 vises i den anledning til konsekvensutredning av naturmangfold.

## 8.5 Rekreasjonsinteresser

Området vil bli gjort tilgjengelig for allmenheten. Det vil bli lagt til rette for badestrand, uteområder, og kaipromenade som vil være åpen for alle. Området vil bli gjort mer attraktiv som et destinasjonsområde, både for lokale og tilreisende. Barn- og unge vil få tilgang til lekeområder, samt nærhet til kommunale friområder.

## 8.6 Trafikkforhold

I forhold til gjeldende plangrunnlag vil planforslaget ikke gi en merbelastning på Visnesvegen, fylkesveg 847. I forhold til dagens trafikkgrunnlag vil trafikken ha en liten økning. Det er ingen fasit på hvor mye trafikk som vil komme som følge av utbyggingen, men en legger til grunn at hver sjøbod og fritidsbolig får i snitt 2 besøk i uken gjennom hele året. Videre antar vi at hvert besøk utgjør 2 ÅDT, noe som betyr i snitt 4 ÅDT ber enhet i uken gjennom hele året. Ut fra dette kan en anta at samlet

## 8.7 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

Det omsøkte planområdet ligger svært gunstig til sett i et folkehelseperspektiv.

I umiddelbar nærhet finner man turstier, strand, fotballbane, volleyballbane, basketballbane og skatepark. I tillegg er det planlagt utendørs treningsanlegg med ulike treningsapparater. Alle aktivitetstilbudene er gratis og åpen for alle.

Utover ulike sportslige aktivitetstilbud er det også i en avstand på 2-300 meter kulturhistoriske severdigheter som de gamle gruvene, gruvemuseet og Fransehagen.

Da fokuset for tiden er svært høyt på folkehelse, anses utbyggingen i dette området å gagne folkehelsen i positiv retning. Her ligger alt til rette for enhver bruker av området til ulike former rekreasjon og helsebringende aktiviteter.

Videre er det også i planforslaget lagt inn egen badestrand i tillegg til den eksisterende stranden i nærområdet.

Alle enhetene som skal bygges vil ha tilgang til privat solrikt uteområdet i nærhet til sjø i tillegg til felles uteoppholdsareal som er tilrettelagt for bl a lek.

## 8.7 Barns interesser

I plan- og bygningsloven av 2008 er krav til ivaretakelse 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 opp til nye uteområder med lek og badeplass. Disse 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.

## 8.8 Skolekapasitet

Planforslaget vil ikke medføre noen konsekvenser i forhold til skolekapasiteten.

## 8.9 Universell utforming

Alle felles arealer og uteoppholdsarealer, skal være utformet ift. prinsipper for universell utforming. 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.

## 8.10 Landskap

Utbyggingen av eiendommen vil ha positiv innvirkning på landskapet rundt. Da eiendommen som tidligere nevnt er mer eller mindre en steinutfylling vil utbyggingen i stor grad gi et løft til område i sin helhet. Bygningsmassen vil bli plassert på en slik måte at det fortsatt er utsikt til sjø fra naboeiendommene. Når man ser på nåværende bruk og planlagt bruk av naboeiendommene passer det omsøkte planforslaget godt inn. Dette er basert på tilbakemeldinger fra Visnes Båtforening og Hindereker og Visnes Velforening som disponerer og bruker flere av naboeiendommene. Nord for det omsøkte planområdet er det flotte rekreasjonsområder med fjellknauser, svaberg og strand som passer godt i planen om å videreutvikle det maritimemiljøet i Visnes.

## 8.11 Jordressurser

Planen medfører ingen endringer i forhold til jordressurser.

## 8.12 Energibehov

Planen vil medføre økt behov til energi i området. Kabelplan og opparbeiding blir gjort i forbindelse med grunnarbeidet og i dialog med Haugaland kraft. Det anses som positivt at området blir tilrettelagt med ny infrastruktur.

## 8.13 Myke trafikanter

Planområdet i seg selv vil ha liten trafikk fra biler. Det er stort sett til parkeringsplassen og sporadisk kjøring i forbindelse med atkomst til det kommunale båtutslippet i vest. Intern gatetun skal prioriteres myke trafikanter i form av gående og syklende. Det skal dokumenteres minimum 1 sykkelplass per enhet inne på feltet. En vil anta at mange av de enhetene vil bli eid av lokalbefolkningen slik at lett atkomst via sykkel bør prioriteres. Planområdet vil ellers ha god tilgang til friområder rundt som er forbehold myke trafikanter.

# 9. Risiko- og sårbarhetsanalyse

## 9.1 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.

## 9.2 Risikomatrise

For å gi en visuell kvantifiserbar fremstilling 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<br><br>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.

## 9.3 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 | | | | 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 strengere krav i planbestemmelsene jf. Kommuneplanen. |
| **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/tettin g 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 planbestemmelsen e 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** | Nei | | | | Ikke aktuelt |
| **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** | Ja | **2** | **4** | **8** | Se avbøtende tiltak. |
| **39. Støy, støv, lukt** | Ja | **2** | **2** | **4** | 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. Nytt ledningsnett med tilstrekkelig slukkevann skal etableres. |
| **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** | Ja | **2** | **5** | **10** | Sikre adkomstforhold spesielt. Ryddige siktsoner. |
| **54. Ulykke med gående/syklende** | Ja | **2** | **5** | **10** | Sikre adkomstforhold spesielt. Ryddige siktsoner |
| **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 |

## 9.4 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 havninvåstigning er det valgt å legge bygningenes 1. etasje på kt +2,5 med tilhørende uteområder på samme nivå.

Dette er sikret i planbestemmelsene.

Pkt. 38. Forurensning i grunn/sjø.

Øverste lag er ikke forurenset. Det foreligger noe usikkerhet til dypere nivåer. Disse skal i ikke berøres, da konstruksjonen skal settes direkte på det øverste laget.

I forbindelse med utfylling skal det ikke brukes lokal masse.

Dersom mudring vil dette være søknadspliktig i henhold til forurensningsloven og skal utarbeides av fagkyndig med prøver av bunnsedimenter og er sikret gjennom §47 i planbestemmelsene.

Øvrige punkter

Øvrige avbøtende tiltak er kommentert enkeltvis i kommentarfeltet.

## 9.5 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.

Eventuell forurensning i grunn og sjø er ivaretatt gjennom forurensningsloven.

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

# 10. Uttalelser og merknader

1. **Karmsund Havn 12.11.18:**

Det opplyses fra Karmsund Havn at planarbeidet må hensynta Havne – og farvannslovens bestemmelser. Videre er det også viktig at ikke noe ifm utbyggingen kommer i konflikt med fremkommeligheten i farleden.

**Forslagstiller vurdering:**

Forslagstiller vurderer det slik at utbyggingen i den omsøkte planen ikke vil komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet da eiendommen ligger innerst i en bukt. Det er også sikret ferdselsareal, og det vises i den anledning til plankartet.

2. **DMF 13.11.18:**

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan for Visnes Havn i Karmøy kommune.

**Forslagstiller vurdering:**

Forslagstiller har ingen kommentar

3. **Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 14.11.18:**

Deler av planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF formål. En eventuell omdisponering av LNF formålet er ofte konfliktfullt, og bør som hovedregel kun tillates gjennom en kommuneplanprosess.

Deler av planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til friområde. En endring av dette formålet vil fra et regionalt perspektiv være konfliktfullt fordi det reduserer allmennhetens friluftsliv tilbud. Vi vil også påpeke at endringen fra nautsområde til fritidsbebyggelse og sjøboder innebærer en annen type privatisering av Visnes havn enn det formålet i kommuneplanen legger opp til (naust). Planområdet er innenfor 500m buffersone fra det statlig sikra friluftslivsområdet «Visnes og holmane utanfor», som innebærer et spesielt ansvar for å sikre frilufts- og naturopplevelseskvalitetene på stedet. Videre planarbeid bør ta hensyn til friluftsliv og rekreasjonsmulighet for allmennheten, herunder både vise hvordan det ivaretas og eventuelle avbøtende tiltak.

Det videre planarbeidet bør også vektlegge tilgjengelighet (universell utforming), barn og unges interesser, medvirkning og folkehelse. Det vil bli sendt eget brev fra Rogaland fylkeskommune kulturseksjonen.

**Forslagstiller vurdering:**




Gjeldende områderegulering viser områdene til friområde. Dette er i stor grad videreført, med noen mindre justeringer. Største endringen er at det flyttet friområdet i sørøst til badeområde for å unngå inngrep i det som er å anse som mest naturlig langs strandlinjen. Samlet sett er det mer friområde/grøntareal i nytt planforslag enn hva gjeldende områderegulering.

Det er lagt stor vekt på tilgang til strandsonen der alle gangveger, veger, uteareal osv. er sikret åpent for allmenheten. Videre er det sikret parkeringsplasser for både bil og båt for allmenheten.

I forhold til det statlig sikra friområdet i nord, ref utsnitt til høyre. Så kan ikke forslagstiller at området kommer i konflikt med avbøtende tiltak som forslagstiller har foreslått. Planforslaget innebærer at allmenheten vil ha tilgang til planområdet med både båt, bil og gange. Planforslaget innebærer en betydelig oppgradering av tilkomstmulighetene i området. Slik området fremstår i dag har det lite verdier for bruk som friluftsområde.

**4. Avinor 22.11.18**

Ifølge Avinors uttalelse ligger planområde så lavt i terrenget i forhold til flyplassen at det med planens innhold ikke vil komme i konflikt med flytrafikken.

Det må i planbestemmelsene legges inn maksimal tillatt byggehøyde for hvert av utbyggingsformålene.

BRA-krav er gitt av flynavigasjonsanlegget LOC13 med 46,3 moh for hele planområdet. Vedrørende fritidsbåter i havn i planområdet og under seiling i leden frem til planområdet, tror Avinor ikke blir noe problem med hensyn til BRA-krav.

Det vises også til krav om utarbeidelse av støyrapport

Utarbeidet støyrapport understreker at planområdet ligger i utkanten av støysonen og at det er uproblematisk å sette opp fritidsbebyggelse, sjøhus og naust.

Avinor bemerker at det innenfor gul flystøysone sjelden vil være mulig å overholde kravene til utendørs støy i henhold til grenseverdiene i tabell 3 i retningslinjen da det er vanskelig å skjerme uteområder for støy som kommer ovenfra.

**Forslagstiller vurdering:**

Forslagstiller har fått utarbeidet støyrapport og viser til denne. For øvrig er det satt inn maks kotehøyde for planområdet på henholdsvis 8 og 11. Bestemmelsen til Avinor er også innarbeidet.

**5. Statens vegvesen 04.12.18:**

Statens vegvesen kan ikke se at planarbeidet vil medføre vesentlige endringer i trafikkforholdene på overordnet vegnett sammenlignet med gjeldende plangrunnlag. Vi har ingen merknader til planarbeidet.

**Forslagstiller vurdering:**

Forslagstiller har ingen kommentar

**6. Kommuneantikvaren i Karmøy kommune 05.12.18**

Plangrensen går fra den gamle utskipingskaien og mot området som skal bebygges. Utskipingskaien er regulert til bevaring og er av høy kulturhistorisk verdi. Tiltak som skal utføres i dette området må ikke forringe disse verdiene. Vi tolker at dette skal fange opp en oppgradering av vegen. Tiltak i dette området avklares med kommuneantikvar.

Innenfor planområdet ligger få/ingen kulturminner som er av verdi for Visnesområdet. Tidligere stod både arbeiderboliger og skolebygg i dette området. Det ligger noen rester etter andre verdenskrig her. Fundament etter det som antakelig var utedo, samt en steinsatt kai. I kartlegging av kulturhistoriske verdier på Visnes som nylig er gjennomført er ingenting i dette området fremhevet som særlig viktig.

Vi oppfordrer til at bebyggelsen utformes med volum, materialbruk og fargesetting som tar opp i seg tradisjonene i området. Saltak, ulikt volum på bygningskroppene, trekledning, tegl, skifer, rødt og oker er elementer som tradisjonelt har vært i bruk. Dette betyr ikke at vi mener at bebyggelsen bør utformes som det gamle, men at elementene kan benyttes i et moderne uttrykk.

Området som skal bebygges er ikke særlig synlig fra det øvrige Visnesområdet som er mye brukt som rekreasjonsområde. Det vil være viktig at bebyggelsen ikke blir så høy at det påvirker opplevelsen av området for øvrig.

**Forslagstiller vurdering:**

Plangrensen går helt i nord til utskipingskaien. Det er for i tilfellet dette området behøvde å tas med i reguleringsplanen. Området er likevel i gjeldende reguleringsplan ivaretatt tilfredsstillende.

Det er innarbeidet i bestemmelsene at bebyggelsen skal ha mønt tak og kles i jordfarger. For øvrig skal bebyggelsen tas utgangspunkt i det tradisjonelle sjøhusmiljøet, med preg av moderne elementer. Bebyggelsen skal ha variert volum og taktype, men gjennomgående rød tråd.

**7. Fylkesmannen i Rogaland 11.12.18:**

Fylkesmannen er i utgangspunktet positive til videreutvikling av eksisterende maritimt miljø, men er negative til fritidsboliger og sjøhus/fritidsboliger i 100-metersbeltet som hindrer fri ferdsel og allemannsretten i strandsonen.

I de statlige retningslinjene står det: «Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.

**Forslagstiller vurdering:**

Forslagstiller vurderer det slik at det omsøkte planområdet er svært godt tilrettelagt for bebyggelse i kombinasjon av sjøbod, fritidsboliger og lager. Da mesteparten av planområdet er kunstig utfylt med steinmasser som gjør området dårlig fremkommelig langs strandlinjen og at området ser lite tiltalende ut, mener forslagstiller at området blir langt mer tilgjengelig for allemannsretten. Forslagstiller har sikret at alle uteområder, herunder kaipromenade, gangveger, kjøreveger, badeområde, uteoppholdsareal m.m er åpnet for allmenheten. Videre er det også sikret allmenne parkeringsplasser for bil og båt som skal skiltes tydelig. Området skal være en del av det maritime miljøet og skal utvikles på en slik måte at allemannsretten ivaretas på en best mulig måte.

**8. Rogaland fylkeskommune, kulturavdelinga 14.12.18:**

Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner. Vi anser heler ikke potensialet for funn som stort all den tid planområdet bare ligger noen meter over havet.

Fylkesrådmann har på denne bakgrunn ingen merknader til det varsla planområdet. Det skal allikevel forsøkes å unngå inngrep som kan føre til skade på kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufter m.m. Inngripende i terrenget bør også være så små som mulig.

Selv om det pr. i dag ikke er kjent automatisk freda kulturminne i planområdet skal det ved eventuelle funn varsles Rogaland Fylkeskommune.

Vedrørende kulturminne i sjø har ikke Stavanger Maritime Museum merknader til den omsøkte planen da de ikke kjenner til skipsfunn eller andre automatisk freda kulturminne.

**Forslagstiller vurdering:**

Det er innarbeidet i planbestemmelsene at evt. funn av fornminner at arbeidet skal stanses og Rogaland fylkeskommune skal straks varsles. For sjø gjelder Stavanger sjøfartsmuseum.

**9. Fiskeridirektoratet 18.12.18:**

Fiskeridirektoratet kan ikke se at planen vil ha nevneverdige innvirkninger fra deres ståsted, men ser helst at mudring og utfylling unngås.

**Forslagstiller vurdering:**

Forslagstiller har behov for mindre utfylling for å rette av kailinjen noe. Der hvor utfylling er påkrevd er det veldig grunt og det er svært lite liv i dette området. Videre er planlagt å fylle ut med sand i den en liten vik i den vestlige delen av eiendommen. Utfylling vil skje etter nærmere søknad i forbindelse med utbygging.

**10. Kystverket 20.12.18:**

Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.

**Forslagstiller vurdering:**

Forslagstiller mener at planforslaget ikke kommer i konflikt med fremkommeligheten i farvannet da tomten ligger innerst i Visnesbukta og ligger i le for det meste av vær og vind. Det vises til at det er etablert småbåthavn på naboeiendommen i øst der flytebrygger og båter ligger trygt hele året.

Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten er innarbeidet i planbestemmelsene