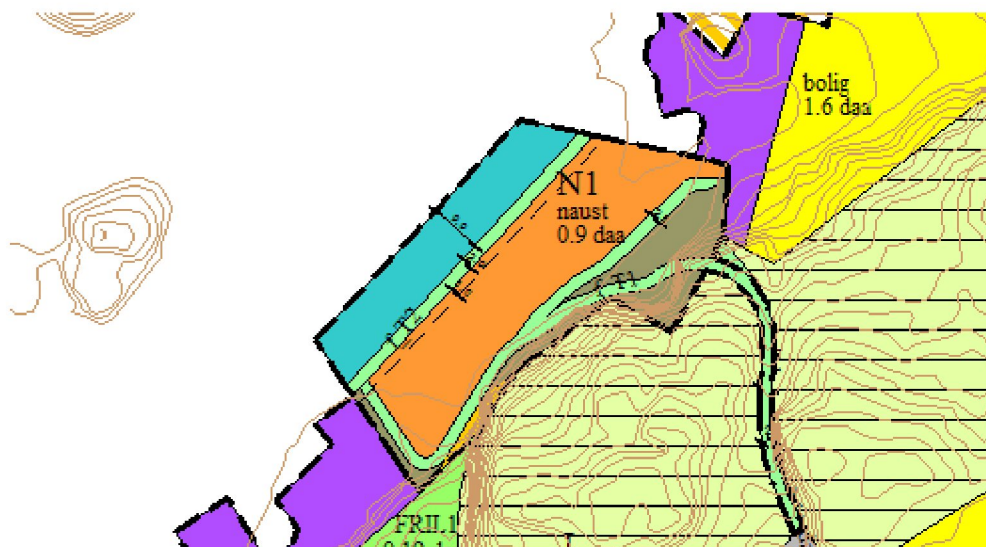


Planbeskrivelse

Plan 2134 - Skuteberg naust - detaljregulering - gnr. 2, bnr. 177 mfl.

ArkivsakID: 21/9707

Godkjent i Karmøy kommunestyre 13.2.2023



1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1	Plankonsulent, forslagstiller og eiendomsforhold	3
1.2	Hensikt med planarbeid	4

2. Planprosessen

2.1	Oppstartsmøte og avgrensing	4
-----	-----------------------------	---

3. Planstatus

3.1	Gjeldende planer	7
3.2	Tilgrensende planarbeid i området	8

4. Beskrivelse av området

4.1	Beliggenhet og adkomst	9
4.2	Eksisterende bebyggelse i og rundt planområde	10
4.3	Topografi og grunnforhold	11
4.4	Solforhold	11
4.5	Kulturminne	11
4.6	Offentlig service og kommunikasjon	11

5. Beskrivelse av planforslag

5.1	Arealbruk	11
5.2	Boligbebyggelse og anlegg	11
5.3	Samferdsel og infrastruktur	12
5.4	Grønnstruktur	13
5.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag	15
5.6	Naturforhold	15
5.7	Miljø, støyforhold og energi	15
5.8	Folkehelse	16
5.9	Renovasjon	16

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Plankonsulent, forslagstiller, eiendomsforhold.

Plankonsulent.

Vikanes Bungum Arkitekter AS
Strandgata 202
5525 Haugesund

Forslagstiller:

Hjemmelshavere til eiendommene Gnr/Bnr 2/177:

Anne Bergland
Arvid Johan Johannessen
Hilde Johannesen Lande
Morgan Langåker
Per Langåker
Anne Tomine Lund
Aina Janet Sevland
Anne June Susort.

Kontaktperson er Per Langåker.

Eiendomsforhold.

Gnr/Bnr 2/49

Anne Bergland
Aina Janet Sevland
Angunn Johannessen
Anne June Susort
Arna Andersen
Arvid Johan Johannessen
Aud Judith Tønnessen
Audny Bachmann
Brit Synnøve Vermundsen Solsvik
Einar Tveit
Margun Tveit
Hild Signy Nilsen
Rigmor Karin Sørbo
Sissel Johannessen
Terje Eivind Johannessen
Hilde Johannesen Lande

Gnr/Bnr 2/96 Eva Vedø

Gnr/Bnr 2/252 Audny Bachman

Gnr/Bnr 2/186 Lidunn Sevland

Gnr/Bnr 2/106 John Arve Gunvaldsen

1.2 Hensikt med planarbeid

Forslagstiller har tatt initiativ til utvikling og utbygging av området ved sjøen på Vea – Skutevik. Formålet med detaljregulering er å tilrettelegge for ca. 7 stk. naust og 7 naustboder. Det vil anlegges tilhørende felles kai og småbåthavn, og felles parkeringsplass. Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, og med respekt for både naturgitte og bygde omgivelser.

Området for utbygging er i plan 214 Skuteberg satt av til industri/lager. Det er i kommuneplanens arealdel satt til bebyggelse og anlegg som åpner for bolig, fritidsbebyggelse, naust og kontor, og ny plan er dermed i samsvar med overordnede planer. Sjøareal er i kommuneplanens arealdel avsatt til småbåthavn og dermed i samsvar med overordnede planer.

2. Planprosessen

2.1 Oppstartsmøte, avgrensing.

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte hos Karmøy Kommune den 06.05.21. Det ble annonsert for oppstart av planarbeid 01.06.21 i Haugesund Avis i tillegg til Karmøy Kommune sine nettsider. Samtidig gikk det ut varsling til naboer og berørte myndigheter. Frist for merknader ble satt til 01.08.21. Avgrensing er avklart med Karmøy Kommune.

Varseltekst:

**VARSEL OM PLANARBEID – Plan 2120 Detaljregulering for Skuteberg – Karmøy Kommune.
Detaljplan for naustbebyggelse.**

I samsvar med § 12-8 plan- og bygningsloven blir det med dette varslet oppstart av privat reguleringsarbeid. Plan vil inkludere Gnr/Bnr 2/177, 2/49, 2/96, 2/252, 2/106 og 2/189. Planområdet utgjør ca. 3600 m².

Området for utbygging er i plan 214 Skuteberg satt av til industri/lager. Det er i kommuneplanens arealdel satt til bebyggelse og anlegg som åpner for bolig, fritidsbebyggelse, naust og kontor, og er således i samsvar med overordnede planer.

Formål med reguleringsarbeid er etablering av naustbebyggelse på eiendommene Gnr/Bnr 2/177 med tilhørende kai/båtplasser. Adkomst vil være via Salvøyvegen til regulert parkeringsplass i plan 214 Skuteberg, og ned via regulert turvei eller eksisterende sti.

Karmøy Kommune har vurdert planforslag til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Varsel og mer detaljert beskrivelse for planlagt tiltak kan også leses på Karmøy Kommunes nettsider: www.karmoy.kommune.no/oppstart.

Naboer som grenser til området vil bli særskilt varslet.

*Henvendelser og innspill vedrørende planarbeidet kan rettes til:
VIKANES BUNGUM Arkitekter AS,
v/ Vælde, Pb. 358, 5501 Haugesund,
tlf. 90605494, e-post; velde@vikanes-bungum.no
Frist for eventuelle merknader er satt til 01.08.21*

Vist kartutsnitt over ble sendt ut ved varsling av oppstart. Her inkluderes en «arm» mot øst som inkluderer areal for en turveg som skulle være en forbindelse med grøntareal på eiendom 2/261. Etter at planen har vært ute på høring er det kommet til enighet med kommunen at denne turveg ikke skal reguleres inn. Det vil allikevel ikke være nødvendig med en ny varsling, da planen er redusert.

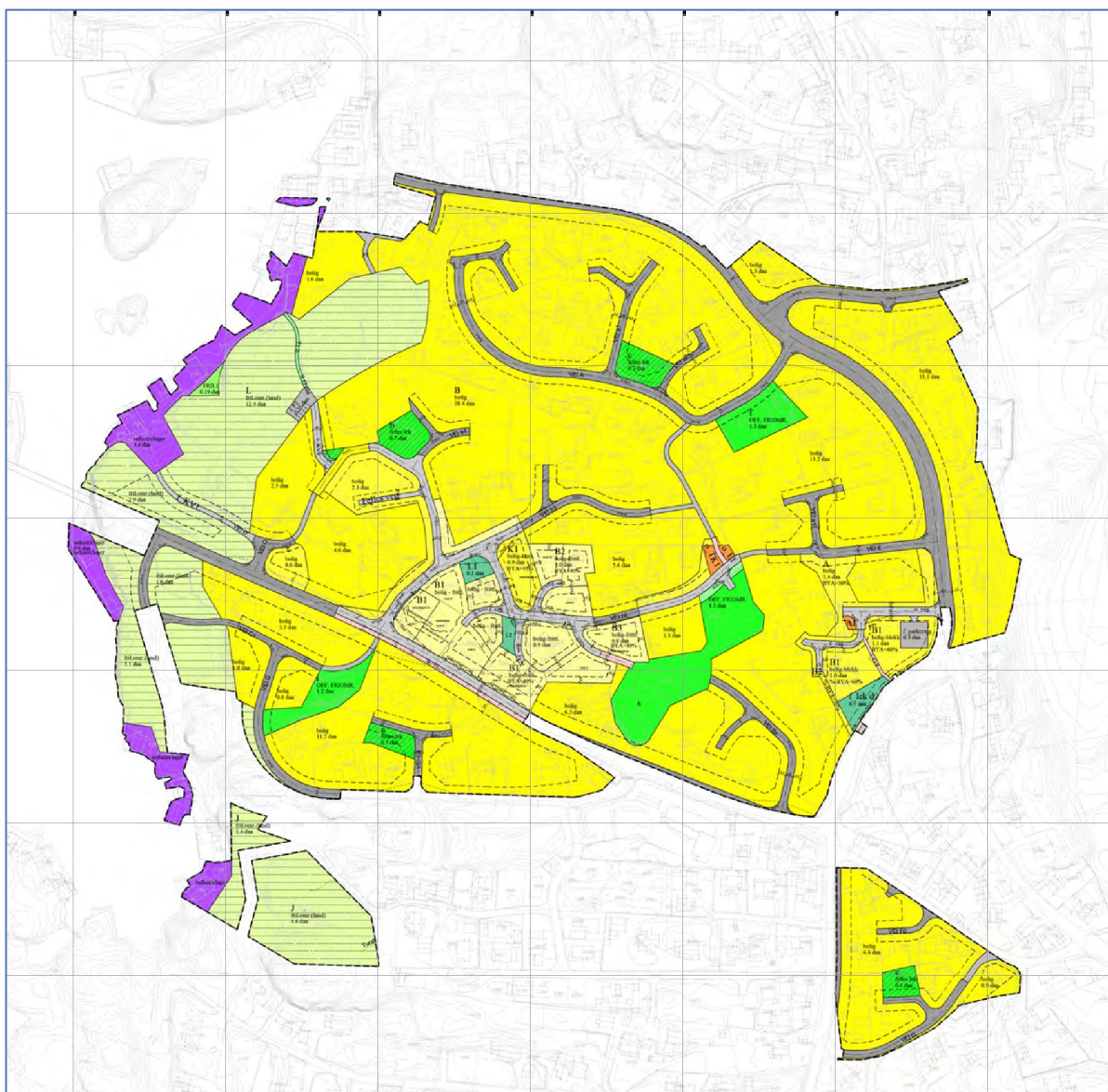
Avgrensing berammer selve eiendommene ved sjøen:

Avgrensning for traseen for tursti f_T1 ned til sjøen er stort sett den samme som i gjeldende plan. Den avviker noe helt nede ved eiendomsgrensen mot 2/177 hvor vi har lagt inn en sving mot vest for tilpasning av allerede opparbeid eksisterende terreng og turveg videre som går ned til f_T2 foran naust. Størrelsen på det arealet som går inn på LNF areal er så og si det samme som frigis.

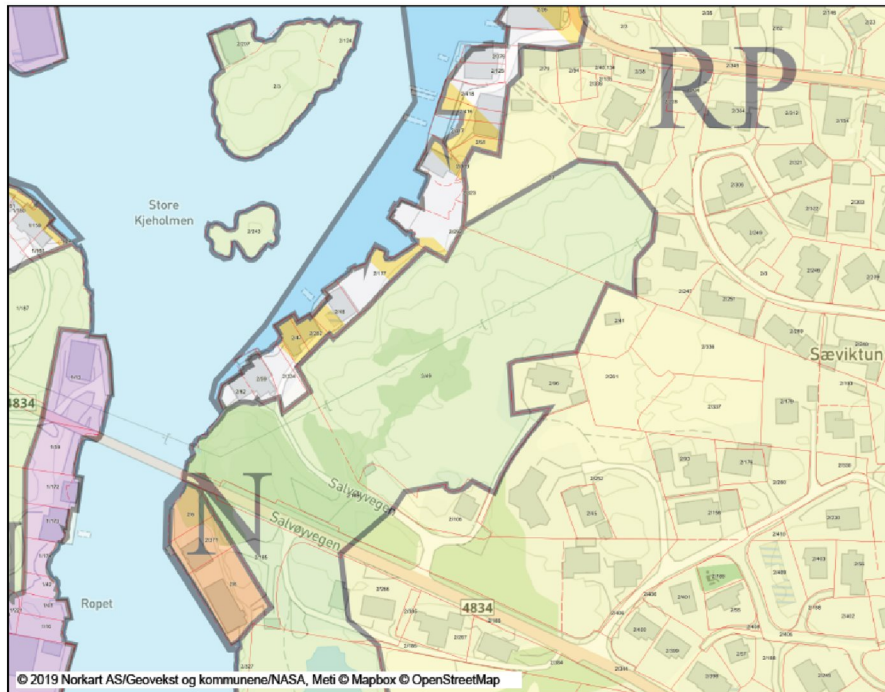
3. Planstatus

3.1 Gjeldende planer

Området for utbygging er i plan 214 Skuteberg satt av til industri/lager.



Det er i kommuneplanens arealdel satt til bebyggelse og anlegg og småbåthavn.



3.2 Tilgrensende planarbeid i området.

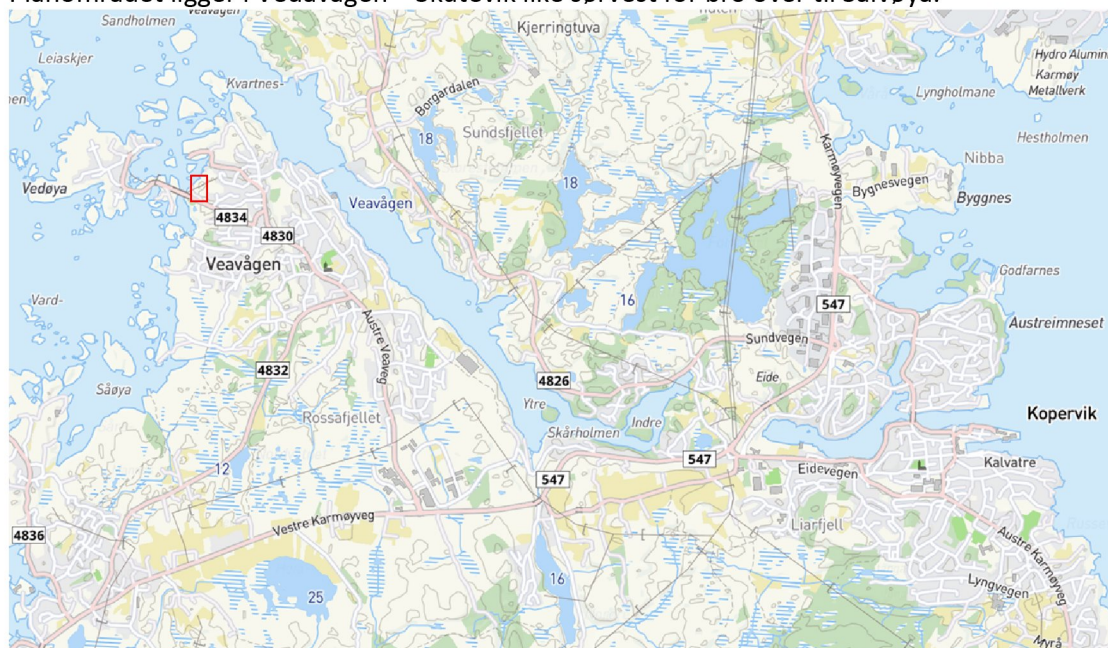
Det er ingen pågående planer i nærheten.

4. Beskrivelse av området.

4.1 Beliggenhet og adkomst

Beliggenhet.

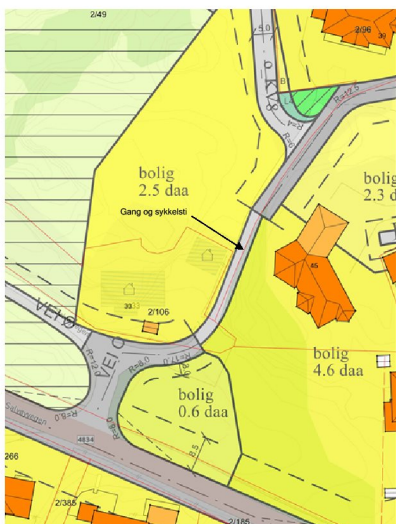
Planområdet ligger i Vedavågen – Skutevik like sørvest for bro over til Salvøya.



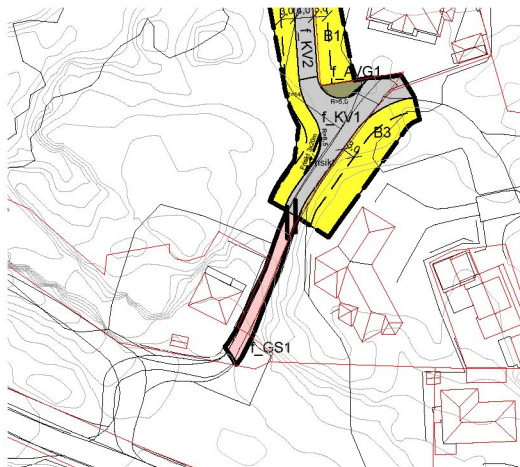
Adkomst.

Adkomst til planområdet vil være via regulert veg Dolhaugvegen.

Alternativ adkomst vil være via dagens adkomst til parkeringsplass, fra Salvøyvegen. Det vil i tilfelle være nødvendig å søke om dispensasjon for bruk av denne traseen, som er regulert gang- og sykkelveg. Privatrettslige rettigheter for bruk må også avklares.



Gjeldende plan



Ny plan

4.2 Eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet.

Selve planområdet har ikke eksisterende bebyggelse. Det er et planert område med natursteins mur i front mot sjøen. Omkringliggende bygninger er fritidsbebyggelse og sjøhus i en maritim stil med saltak, tre kledning med lyse farger.





4.3 Topografi og grunnforhold

Planområdet ved sjøen består av opparbeidet/planert areal da det her ble utført en utfylling i sjø for noen år tilbake. På området for parkeringsplass er det allerede planert ut ifht. gjeldende regulering.

4.4 Sol forhold.

Området ligger mot vest med en terreng rygg i sør, men har allikevel ha gode solforhold hele året.

4.5 Kulturminner

Det er ingen kjente automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

4.6 Offentlig service og kommunikasjon.

Kolombus har bussruter som går ned til Veavågen sentrum. Nærmeste matbutikk er også i Vedavågen Sentrum.

5. Beskrivelse av planforslag

5.1 Arealbruk.

Innenfor planens begrensninger er det avsatt arealer til følgende reguleringsformål:

Formål	m2
Naust N1	912,58
Småbåthavn f_SBH1	483,57
Turveg f_T1	337,62
Turveg f_T2	116,47
Kjørevei f_KV1	250,15
Kjørevei f_KV2	119,79
Parkering f_P1	225,87
Boligbebyggelse B1	207,22
Boligbebyggelse B2	236,16
Boligbebyggelse B3	275,17
Annen veggrunn grønt f_AVG1	24,10
Annen veggrunn grønt f_AVG2	169,61
Annen veggrunn grønt f_AVG3	122,46
Annen veggrunn grønt f_AVG4	33,86
Landbruk, natur for friluftsområde LNF1	31,09
Totalt	3545,72

5.2 Bebyggelse og anlegg.

Naustbebyggelse N1

Formålet med detaljregulering er tilrettelegge for 7 stk. naust og 7 stk. naustboder.

Naust vil plasseres langs med sjøsiden i rekker og/eller som frittliggende enheter. Plassering av bygninger skal brytes opp med mellomrom for å få til en variasjon i bygningsmassen. De skal også plasseres med ulik avstand til sjøsiden. Det skal ved byggesøknad foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser plassering av naust og eventuelle støttemurer og tomtedelingslinjer.

Naust skal gis et uttrykk som i form og volum forholder seg til nærliggende bebyggelse. De skal ha saltak hvor takvinkel i bestemmelser er satt til mellom 20-45 grader. Det kan godkjennes et våtrom med toalett og dusj. Våtrom kan være maks. 4 m2. Naust vil ha en maks størrelse på 30m2 i henhold til kommuneplanens krav. Naustbod kan være 10 m2. Vi har sett på krav for BYA og mønehøyde i omkringliggende kommuner som:

Kommune	Maks BYA m2	Maks mønehøyde
Haugesund	30	5
Sveio	40	5
Bømlo	40	5
Tysvær	40	5

Som vi ser så har alle disse kommunene 40 m2 BYA med unntak av Haugesund. Felles for de som har 40 m2 er at de har mye strandlinje. Karmøy har noe mindre strandlinje og Haugesund minst. Da tiltaket vil få 14 båtplasser og det er 7 naust vil det være greit om det i tillegg til naust kan føres opp tilhørende naustboder. Da vil det være mulighet for å eventuelt leie/selge båtplass med tilhørende naust bod med mulighet for lagring av tilhørende utstyr.

Vedr. mønehøyde så ligger alle på 5 meter. Vi mener allikevel at 5,5 meter for vår plan vil være det riktige med hensyn til omkringliggende bebyggelse langs sjøsiden, som har en klart høyere mønehøyde. 5,5 meter vil være mer samsvarende med eksisterende bebyggelse og gi et estetisk bedre helhetsuttrykk.

Fargevalg kan varieres med hvitt, grått, rødt, okergult og ubehandlet trepanel.

5.3 Samferdsel og infrastruktur.

Turveg/kai T2.

Ved planert området er det anlagt en natursteins mur som en avslutning mot sjø. For å trappe ned til sjøen vil det legges opp til en trekai som ligger ca. 1 meter lavere enn eksisterende mur. Den skal ikke forankres i sjøbunn. Mulig løsning er å legge stålbjelker horisontalt ut mot sjøen som støtte for tre dekke over. Turveg/kai vil være tilgjengelig for allmennheten og ha en bredde på 2 meter. Ut fra denne vil det legges utriggere for småbåter. Turveg/kai skal vedlikeholdes av rettighetshavere av naust.



5.4 Grønnstruktur.

Turveg T1.

Turveg ned fra parkeringsplass til sjøen skal fungere som en adkomst vei for brukere av naust. Denne skal opparbeides med en bredde på 2 meter. Det er i dag utført en del planering/gravearbeid ifht. gjeldende plan som også har denne innregulert. Utgraving er stoppet opp før en kommer helt ned til sjøen hvor det er veldig bratt. Det er i ny plan regulert inn en fortsettelse på denne turvegen langs med skråning ned til nivå for naust. Den fortsetter i sør frem til T2, og avsluttes helt i nord slik at den gir adkomst/tilkomst til alle naust. Det partiet som er brattest fra der sti er opparbeid i dag og ned til nivå for naust vil legges langs med fjellpartiet hvor høyden vil tas opp best mulig og for å unngå sprengning. Sprengning tillates ikke. Se bilde 5 neste side. Skråningen nedenfor vil beplantes med lyng og naturlig vekster for å oppnå et naturlig terreng som omkringliggende

Det er lagt inn i bestemmelser at det tillates endringer av trasé med maks. 1 meter på hver side for best mulig tilpasning til terrengforhold, men ikke utover planavgrensning. Eventuelle støttemurer skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad.

Det vil etableres trinnfri adkomst mellom T1 og T2.

Eksisterende situasjon.



Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4



Bilde 5

Den vei som vises på bildene ovenfor og som er påbegynt er en bredere turveg enn den som er regulert. Denne vil etterfylles etter at plan er godkjent, og dette er avtalt med utførende entreprenør og Karmøy Kommune.

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Småbåthavn.

I tilknytning til naust vil det reguleres inn småbåthavn. Den skal brukes til fortøyning av småbåter og disponeres og vedlikeholdes av de respektive rettighetshavere til tilhørende naustbebyggelse. Det vil etableres tilstrekkelig med redningstiger.

I byggesøknaden skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan som viser båtplasser og manøvreringsareal. Det tillates 14 båtplasser. Båtplassene skal ikke hindre ferdsel i sjø.

5.6 Naturforhold og grønnstruktur.

Naturforhold (ref. naturmangfoldloven kapittel II, § 8-12)

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Risikoen for skade vil være avgjørende om det vil være nødvendig med ytterligere undersøkelse. Det er ingen registreringer i Naturbasen om vernede områder og arter ifølge søk. Planområdet består stort sett av areal som allerede er opparbeidet og bebyggt. Potensialet for funn av særegne arter er liten og derfor også risikoen liten for at planforslaget vil føre skade på naturmangfoldet. Utfra risikoen for skade regner en at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke krav til kunnskapsgrunnlaget.

For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmede skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet.

Det vises til Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland hvor følgende arter er listet opp. Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

5.7 Miljø, forurensing, støyforhold og energi.

Vedr. energiforsyning og tillatt energibruk henvises det til gjeldende teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Det er ingen synlige støykilder i området, og det er vurdert til at det ikke er behov støyvurdering.

Tilknytning til vann og avløp og beregninger for overvann/ flomvann vil vises på vedlagt planskisse utarbeidet av Cowi. Overvann skal føres til sjø. Ytterligere avklaringer/detaljer vil utarbeides forkant av en IG-søknad.

5.8 Folkehelse.

Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav f «fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet».

Punkter som i dette planforslag er med å fremme folkehelsen:

- Formål naustbebyggelse
- Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger.
- Barns mulighet for opphold i naturen.
- Hensyn til lyd krav.

- Rekkefølgekrav i bestemmelser for gjennomføring av tiltak.

Planen regulerer tursti ned til området som går helt ned til turveg/kai langs med naust. Denne er allmenn tilgjengelig og gir folk i området mulighet til turgåing og opphold langs med sjøsiden. Eksisterende sti på sørsiden er holdt vedlike, og det er utført arbeid med å forskjønne området og stien. Dette gir mulighet for en rundtur i området. Området ligger sentralt på Veia med god mulighet for å sykle frem til området.

Ved realisering av plan vil omkringliggende friluftstarealer bli mer brukt, og generelt vil folk bli mer oppmerksomme på mulighetene for bruk.

Området har ligget planert i en del år nå og har «manglet» en sjøhus/naust bebyggelse for å få en helhet i strandlinjen både estetisk og sosialt.

Småbåthavn vil skape noe støy ved oppstart av båter og utkjøring fra havnen. Men dette er minimalt pga. småbåthavnens størrelse. Bebyggelsen er naust uten varig opphold, som betyr at det vil være moderat bruk av båter.

Planen tillater kun bilkjøring og bruk av vei for eiendom 2/96 og felles parkering for naust. En del av naust eiere bor i nærheten og vil kunne gå til naustområdet. Det vil derfor skapes minimalt med trafikk og trafikkstøy. Veien er der allerede i dag, og det er kun trafikk for fellesparkering som kommer i tillegg.

5.9 Renovasjon

Eiere av naust skal selv sørge for at søppel blir tatt med til nærmeste søppelplass/miljøpark.