

Planskildring

Detaljreguleringsplan 201517 Eikeli, gnr./bnr. 37/1, Steinsvik, Tysvær kommune.

Vedtatt i kommunestyret 11.12.2018

1. BAKGRUNN

1.1 Lokalisering.

Planområdet ligg mellom Hervikfjorden og FV776 nord for Hervik og like sør for avkøyringa til Borgøy. Planområdet omfattar eit areal på ca. 10,7 daa. (Vedl.1)

1.2 Planarbeidet sitt føremål.

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbustadar, grøntområde, båt plassar og naust.

1.3 Forslagstillar, plankonsulent, eigarforhold.

Forslagstillarar er Terje Gunnar Steinsvik og Leif Karsten Steinsvik. Plankonsulent er sivilarkitekt Kåre Frøland. Eigar er Leif Karsten Steinsvik.

1.4 Konsekvensutgreiing.

Konsulenten (søkar) har vurdert planarbeidet til at det ikkje er krav til utarbeiding av planprogram og konsekvensvurdering, jfr. plan- og bygningslova §§ 4-1 og 4-2.

2. PLANPROSESSEN.

2.1 Oppstartmøte, føringar og avgrensingar.

I oppstartmøtet den 09.09.2015 vart fylgjande klårlagt: (sjå møteref. Vedl. 2):

2.1.1 Gjeldande planar i området:

- Planområdet er lagt inn som hytteområde i kommuneplanen.
- Båt plassar kan leggest inn som ein del av kommuneplanen.

- Ifl. kommuneplanføresegna pkt. 6.3.14 bør det setjast av areal til båtplassar for sjønære hytter i reguleringsplan.

2.1.2 Veg, trafikk. Tekn. infrastruktur. Logistikk.

- Plassering av fritidsbustadar må avklarast med Statens Vegvesen. Vanleg praksis er byggegrense 30 m frå vegmidte.
- I hytteplanar er det ikkje krav om fortau. Det er heller ikkje aktuelt med kollektiv tilgjenge eller tilrettelagd infrastruktur.
- Køyreveg har normalt minimum 2,5 m bredde. Privat eller felles må visast på plankart og i føresegnene.
- Parkering kan opparbeidast som felles. Dersom det ikkje skal kunne etablerast vegar til den enkelte fritidsbustaden må dette visast i plankartet.
- Ein parkeringsplass pr. hytte er i tråd med tidlegare hytteplanar i kommunen. Det bør også leggest opp til nokre gjesteparkeringsplassar.
- Planen må sendast til HIM. Det må vere plass til søppelhandtering i planområdet.
- Det ligg ein bekk i planområdet. Overvasshandtering må visast i ein teknisk plan.
- Vatn og avløp vil bli privat og ein må ha utsleppsløyve for slamavskiljar. Det må lagast ein teknisk plan.
- I planforslaget må det gjerast greie for tilgjenge til sløkkevatn i fall brann.
- Haugaland Kraft må varslast.

2.1.3 Omsynsfaktorar som må utgreiast.

- Biologisk mangfald må vurderast etter naturmangfaldslova. Ålegras må sjekkast og status dokumenterast. ROS-vurdering må gjennomførast for planområdet.
- Kulturminne må sjekkast.
- Barn og unge sine vilkår må vere ein del av planarbeidet. Det er ikkje krav om leikeplassar i hytteplanar, men ein bør ha område som eignar seg til leik.
- Det er ikkje krav til universell utforming av eksisterande sti. Den høyrer til planen og planen er eit hytteområde.

2.1.4 Planområdet: Innhald, krav og analysar.

- Landskapstilpassing er viktig i hytteplanar. Kommuneplanføresegna pkt. 6.3 omhandlar fritidsbustadar.
- Grønndrag er viktige i hytteplanar. Tilgjenge til sjø må sikrast. Rett til bruk av eksisterande sti må framgå av planføresegna og plankart.
- Avkøyrsløyvet frå Statens Vegvesen må stemme med talet på fritidsbustader.
- Tomtene kan ifl. kommuneplanen ikkje vere større enn 1 daa. Hyttene har ei maks grense på 135 m²/ 90 m² BYA.
- Hyttetomtene bør organiserast samla slik at naturområde, turdrag og friområde både visuelt og som bruksareal får eit samanhengande uttrykk.

- I samband med revisjon av kommuneplanen er det laga ein rapport som viser funksjonell strandsone. Denne rapporten bør nyttast i planarbeidet. 100-meters beltet må likevel visast i plankartet.
- Det er viktig å ha sikre eigedomsgrenser i planarbeidet. Eigedomsgrenser og plangrenser må vere samanfallande.
- Båtplassar må med i planområdet om ynskjeleg.
- Dersom det skal etablerast naust og bodar til båtplassane, må dette også leggest inn i planen.
- Inngrep som utfylling i samband med småbåtanlegg o.l. må også med i planen.
- I plankart og føresegner må det gå klårt fram kva som er private og kva som er felles areal.

2.2 Varsel om oppstart av planarbeid.

Igangsetting av planarbeid vart varsla gjennom annonse i Tysvær Bygdablad og Haugesunds Avis 29.10.15 (vedl. 3) og i brev til grunneigarar, grannar, berørde partar, private og offentlege instansar (vedl. 4) i samsvar med vedlagde liste (vedl. 5).

2.3 Merknadar/ kommentarar til oppstartvarselet.

Det kom 6 merknadar til oppstartvarselet frå offentlege/ private instansar og 1 merknad frå privatperson.

1. Haugaland Kraft AS nett. Datert 30.10.15. (Vedl. 6)

Haugaland Kraft har lagt ved kart med oversikt over Haugaland Kraft sine nettanlegg i området. HK har som føresetnad at eksisterande nettanlegg blir tatt omsyn til i reguleringsplanarbeidet.

Avhengig av planlagt behov for nytt effektuttak, kan det vere aktuelt med ein ny nettstasjon/ trafokiosk og nye høgspente jordkablar innanfor planområdet. Dette må ein kome attende til når konkrete planar ligg føre.

Kommentar:

Haugaland Kraft sine nettanlegg er det tatt omsyn til så langt det let seg gjere. Omsynet til grensa for 100-metersbeltet, eit ynskje om å unngå dominerande hytter på høgderyggen og ei topografisk skånsom vegføring har gjeve relativt få val når det gjeld bygningsplassering. Dette har medført at nokre av eksisterande stolpar og del av eksisterande luftleidning må få ei anna løysing for å gjennomføre utbygginga. I samband med planarbeidet har det vore kontakt med Haugaland Kraft for å sondere om det er råd å legge lågspent kabel i den interne vegen. I samsvar med generelle tilrådingar i slike tilfelle er det ynskjeleg med ei byggefri sone på min. 1 meter på kvar side av kabelen. Dette er det tatt høgde for i planforslaget.

2. Fylkesmannen i Rogaland. Datert 06.11.15 (Vedl. 7)

Fylkesmannen skriv at oppføring og tilrettelegging av tiltak på 37/1 må vere i samsvar med kommuneplanen. I planen må det leggest vekt på landskapstilpassing og estetisk gode løysingar.

Planområdet er omfatta av 100-metersbeltet i strandsona, (jfr. pbl §1-8). Fylkesmannen viser til statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona der Tysvær ligg i kategori 2, noko som inneber ein streng praksis i forhold til å åpne for utbygging i strandsona. Av plankartet ligg store deler av omsøkt strandsoneareal som tilgjengeleg i eit friluftsperspektiv, noko som betyr at det ikkje skal påverkast av privatiserande tiltak.

Planen må vurderast i forhold til naturmangfoldslova §§ 8-12, og naturverdiar må sikrast. Vassdraget langs delar av planområdet må takast vare på og det må leggest vekt på god estetikk for skjermingstiltak som vil hindre utslepp og forureining til vassdraget.

Kommentar:

I planforslaget ligg alt areal for fritidsbustadar innanfor kommuneplanen sitt tilsvarande føremål. Alle fritidsbustadane er i illustrasjonsplanen vist utanfor 100-meters grensa mot sjø. Noko tomteareal til «fritidsbustad-føremål» ligg i 100-metersbeltet. For å hindre bygging nærare sjøen enn føresett i illustrasjonen, er det lagt inn byggegrense mot sjø i lina for 100-metersbeltet.

Kommuneplanen sine krav om skjerings- og fyllingsutslag er lagt til grunn for både vegføring og fritidsbustadane si høgdeplassering og terrengfall på den enkelte tomt. Bygningane er ikkje prosjektert og kommuneplanen sine krav til høgder og takform er lagde inn i planføresegnene. Fargeval og materialbruk er og i samsvar med kommuneplanen sine føringar.

Ved sjøen er det mellom eksisterande naust vist areal for naust. Naust og brygge skal ikkje fundamentarast på fylling i sjø, men på pælar i sjø der dette er naudsynt. Utliggarar skal festast i brygge utan botnfeste på sjøbotn.

Miljødirektoratet sin «Naturbase» er gjennomgått. Korkje i Naturbase eller kommuneplanen er det registreringar som påverkar løysingane på land. Naturbase viser delar av Steinsvika med naturtype «Ålegrassamfunn. Vanleg ålegras». Ved registreringane i 2011- 2012 er ikkje arealet ved omsøkte småbåtanlegg omfatta av ålegras-samfunnet. (Jfr. vedlegg 16).

Ved eiga synfaring sommaren 2017 var det ikkje mogeleg å finne ålegras inntil omsøkte småbåtanlegg. For å vere føre var skal faste konstruksjonar festast i overflatenært svaberg og utliggarane skal ikkje ha botnfeste .

Reguleringsføresegnene har med eit forbod mot tiltak på sjøbotnen utanfor omtalte brygge.

Føresegnene har og med eit krav om at det ikkje kan settast opp hindringar for allmenn ferdsel ved naust og brygge.

Planområdet ligg innanfor området «Borgøy- Romsalandsvågen» i «Vakre landskap i Rogaland». Arealet er klassifisert som «Meget vakre landskap». I prosjektet er problemstillingar i Borgøy- Romsalandsvågen kommentert slik: «Deler av strandsonen inneholder spredt bebyggelse i form av bolighus og hytter. Enkelte hyttekonsentrasjoner og bygninger som ligger på høyderygger forstyrrer det lokale landskapsbildet.»

I planarbeidet er det gjort eit grundig arbeid for å unngå bygningar på høgderyggar. For å unngå konflikt med 100-metersbeltet må bygga noko oppover og det er mest uråd å plassere bygg utan at dei blir synlege frå sjøen. Dominans over strandsona skal likevel vere dempa og for fleirtalet av fritidsbygga unngått. (Jfr. vedlegg 18 og 19.)

Kontakt mellom hytteområdet og naust/småbåtanlegg vil skje via eksisterande sti i kommuneplanen sitt LNF-område som i hovudsak ligg utanfor reguleringsplanområdet. Sti frå omsøkte fritidshusområde er tenkt frå køyreveg sin snuplass i sør og via eksisterande sti ned til omsøkte småbåtanlegg/ naust.

3. Kystverket Vest. Datert 25.11.15. (Vedl.8.)

Kystverket viser til oppstartvarselet der det går fram at det ved sjøen er vist eit område på ca. 0,5 daa for naust/sjøbuer og båtplassar. Sjøarealet er på 165 m². I merknaden står det vidare: «Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøverts ferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet.

Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne-og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.»

Kommentar:

Nord for omsøkte småbåtanlegg er det svært grunt og reletivt smalt rundt holmen. I hovudsak er det berre mogleg å kome fram med mindre båtar. (Jfr. vedl. 17.) Merknaden blir tatt til fylgje.

4. Fylkesrådmannen. Regionalplanavdelinga. Datert 26.11.15. (Vedl. 9).

Regionalplanavdelinga skriv: «Kommuneplanen for Tysvær har avsatt et lite område til hyttebygging. Fylkesrådmannen forutsetter at planen med bestemmelser følges og at planen tar tilstrekkelig hensyn til tilgang i strandsonen for allmennheten og for øvrige naturverdier som fins i området.

Bebyggelsen vil ligge noe visuelt utsatt fra sjøen, dette må være førende for bebyggelsens plassering og utforming.

For øvrig har ikke fylkesrådmannen innvendinger til at planarbeidet strarter.»

Kommentar:

Det vert ikkje lagt hindringar i vegen for tilgang til strandsona. Øvrige naturverdiar blir tatt vare på og både veg og bygningar blir lagde slik at eksisterande terreng blir minst mogeleg endra. Det er elles ei utfordring å plassere bygningar og veg slik at dei ikkje kjem på høgdedraget eller kjem i konflikt med 100-metersbeltet. (Jfr. vedl.14)

5. Statens vegvesen. Region vest. Datert 02.12.15. (Vedl. 10.)

Planområdet grensar til fv. 776. Planarbeidet legg opp til at det skal etablerast eiga avkøyrsløse frå fylkesvegen og felles parkeringsplass for nye hytter. Statens vegvesen uttalar seg på vegne av Rogaland fylkeskommune som er vegeigar.

Vegvesenet skriv at Fv. 776 er vist i haldningsklasse 3 i *Rammeplan for avkøyrsløse og byggegrensar på riks- og fylkesvegar i Region vest* og tilrådd byggegrense til vegen er 30 m. Mellom byggegrense og fylkesveg skal det normalt ikkje tillast arealbruk som er naudsynt for å ta hand om eigedomen sin funksjon i samsvar med reguleringsføremålet. Det gjeld mellom anna areal til parkering, manøvrering av køyretøy, opphald, lagring og faste innstallasjonar.

Talet på avkøyrsløse til fv. 776 må avgrensast. Planområdet bør utvidast slik at nye hytter kan få tilkomst via eksisterande kryss mot Borgøy. Eksisterande kryss har tilfredstillande standard.

Planføresegnene må stille krav til teknisk plan for utforming a krysset mot fylkesvegen. Teknisk plan skal utførast i samsvar med vegvesenet si handbok *R700 Tegningsgrunnlag*.

Kommentar:

Grunnlaget for oppstartvarselet av oktober -15 var eit ynskje om å prøve inntil 8 hytter med felles parkering ved fylkesvegen og opparbeidd gangsti til hyttene. Etter gjennomgang av dei innkomne merknadane, mulegheitsvurdering av ulike offentlege krav og føringar (jfr. vedl. 14) – og ikkje minst topografiske tilhøve – vart talet på fritidsbustadar redusert til 5 og ein terrengtilpassa smal grusveg vart vist fram til kvar hytte med parkering der. Noko av grunnlaget for dette resultatet er sitert i Vegvesenet sin merknad over: «Mellom byggegrense og fylkesveg skal det normalt ikkje tillast arealbruk....som areal til parkering, manøvrering av køyretøy....»

I «lokal renovasjonsnorm for HIM-kommunane» er det krav om snuplass for tung lastebil og 5 meters vegbredde. Topografi og krav til vegbredde tilseier at renovasjonspunkt vert lagt så nær fylkesvegen som råd er. Parkeringsplassane er i planforslaget lagde til den enkelte tomt.

Byggegrense mot fylkesvegen.

Under vegg i planarbeidet har det vore kontakt med Vegvesenet for å få godkjent ei byggegrense på 15 meter. Dette ut frå konsekvensane av 30 meters byggegrense som vist i vedlegg 14, men og ut frå trafikketal og god vegstandard.

I epost av 30.mai 2017 skriv Vegvesenet: « Byggegrense til fv. 776: ÅDT og plassering av eksisterende bygninger i området tilsier at Statens vegvesen kan akseptere at byggegrensen reguleres 15 m fra senter fv. 776».

Avkøyrsløse.

Vegvesenet skriv i merknaden at talet på avkøyrsløse til fv. 776 må avgrensast . Planområdet bør utvidast slik at nye hytter kan få tilkomst via eksisterande kryss mot Borgøy.

Ulike løysingar er vurdert ut frå dei fysiske og formelle rammene vi arbeider innanfor. Arealet som er vist som fritidsbustadar kommuneplanen ligg i hovudsak mellom 10 og 15 meter høgare enn Borgøyvegen. Skråningen ned mot flatare parti vest for vegen er svært bratt og tilkomstveg vil medføre store terrenginngrep med skjering og fylling.

Planområdet er i fylkeskommunen sitt landskapsprosjekt «Vakre landskap i Rogaland» klassifisert som «Meget vakre landskap» og bør ikkje utsettast for «store ødeleggende tekniske inngrep». Frå sjøen og nordover ligg det to bebygde eigedomar, m.a. våningshuset på 37/1. Nord for desse er det dyrkamark før ein kjem til ein kommunal eigedom der det er parkeringsplass. Heilt i nord mot vegkrysset litt det ein markant kolle med svært bratte sider. Det er i det heile svært vanskeleg å få veg fram til hytteområdet utan omfattande terrenginngrep og konsekvensar for annan arealbruk. Konklusjonen ut frå det som er nemnt over, blir at vi prøver å få til avkjørsel direkte til fv. 776.

I «Rammeplan for avkøyrsløse og byggegrenser på riks-og fylkesvegar i Region vest» står det i pkt. 12 «Prinsipp ved handsaming av søknader om avkøyrsløse» primært om enkeltsøknadar , men det gjev likevel ein peikepinn for etablering av avkøyrsløse i reguleringsplan.

Under «Haldningsklasse 2» (den nest strengaste) står det: «Der årsgjennsnittet er under 800 kjt/døgn, kan utvida bruk av avkøyrsløse godkjennast der tekniske krav vert stetta.»

Fv. 776 er klassifisert i Haldningsklasse 3. I rammeplanen sitt pkt. 12.2 står det: «Haldningsklasse 3.

Der årsgjennsnittet er over 1500 kjt/døgn og fartsgrensa er 70 km/t eller høgare, vert nye avkøyrsløse ikkje godkjende utan at det vert fremja i ein reguleringsplan.»

Den underliggande logikken i punkta over er at det er lettare å få godkjend ei utkøyrsløse når talet på kjt/døgn er lågt.

I fylgje lokalkjende er trafikken på fv. 776 forbi omsøkte planområde neppe over 100 kjt/døgn. Fartsgrensa er 80 kmt. Etter at vegen frå Hervik og vestover vart utbetra har trafikken forbi planområdet gått vesentleg ned. Ved synfaring juli 2017 vart det visuelt registrert at ei avkøyrsløse slik det er vist i omsøkte planforslag er synleg frå nord og sør i ein fråstand på ca. 120 m. Tilsvarende var sikta frå avkøyrsløse god inntil 120 meter med unntak av noko mindre vegetasjon i vegkanten mot nord.

Med utgangspunkt i Handbok N100, tabell C2, verkar vegtype H2 relevant. Der er det vist krav om stoppsikt på 115 meter. Vilkår for avkøyrslø skulle såleis vere til stades og er vist i planforslaget.

6. Fylkesrådmannen. Kulturavdelinga. Datert 10.12.15 (Vedl. 11.)

Stavanger maritime museum- maritime kulturminner har fått oversendt oppstartvarselet. Dei var på synfaring i området den 26.11.15. Etter ei avveging av storleiken på det varsla området i sjø og kulturminnehensynet finn Stavanger maritime museum at dei ikkje har merknadar til tiltaket.

Seksjon for kulturarv-automatisk freda kulturminne, skriv at dei ut frå sine arkiv ikkje kan sjå at tiltaket vil kome i konflikt med automatisk freda kulturminne og har ingen merknad til at tiltaket blir gjennomført.

Eventuelle funn ved gjennomføringa av planen må likevel straks varslast til Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stansast inntil vedkomande myndighet har vurdert funnet.

Kommentar:

Merknaden vert tatt til fylgje og varsel til fylkeskommunen ved eventuelle funn blir tatt inn i reguleringsføresegnene.

7. Ingvar Steinsvik, Hundsnesvegen 383, (37/14). Datert 06.12.15. (Vedl.12).

37/14 ligg sør for og inntil planavgrensinga vist i varsel om oppstart. Steinsvik skriv at han har ingen innvendingar mot reguleringsplan, men kunne ynskje ei grensejustering rundt nord-austre hjørne av tomt 37/14. Dette er også tatt opp med eigar av 37/1.

Kommentar:

Ei lita bu er ved ein inkurie komen litt inn på 37/1. Eigar av 37/1 ser ingen problem med dette og dette er og meldt munnleg til eigar av 37/14. Planområdet omfattar ikkje denne delen av 37/1 og det vert heller ingen endringar i planforslaget.

3. VIKTIGE FØRESETNADAR FOR PLANARBEIDET

LOV OG STATLEGE PLANRETNINGSLINER MED TILHØYRANDE KOMMUNALE FØRINGAR.

3.1 Barn og unge.

I plan- og bygningslova er det krav om at i alle reguleringsplanar skal ein ta omsyn til barn og unge og legge til rette for gode oppvekst og levekår. Det er ikkje krav til

leikeplass i hytteplanar i Tysvær kommune, men ein bør likevel ha friområde som eignar seg til leik.

3.2 Kulturminnelova.

Lova sitt føremål : «Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning».... «Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg hendelser, tro eller tradisjon til». Innanfor planområdet er det i kommunedelplan «Kulturminne og kulturmiljø» ingen element eller registreringar som er vist.

3.3 Naturmangfoldloven.

«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige, geologiske og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern....». Generell aktsomhetsplikt er nedfelt i §6: «Enhver skal opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet...».

Prinsipp for offentlig avgjerdsstaking finn vi i §§ 8 til 12:

§8.(kunnskapsgrunnlaget): «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger....».

§9. (føre-var-prinsippet): «Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet...».

§§ 10, 11 og 12 omhandlar høvesvis: Økosystemtilnærming, kostnadane ved miljøforringelse skal berast av tiltakshavar og miljøforsvarlige teknikkar og driftsmetodar.

Miljødirektoratet sin «Naturbase» er eit grunnleggande hjelpemiddel for arealplanlegging. Delar av Steinsvika er vist med naturtype «Ålegrassamfunn. Vanleg ålegras.» (Jfr. vedl.16).

3.4 Strandsone.

I pbl. §1-8. «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag» står det i 1. ledd:» I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Planområdet er delvis omfatta av 100-metersbeltet langs sjø og delvis av kommuneplanen sitt omgrep «funksjonell strandsone». (Jfr. vedl.14).

3.5 Universell utforming.

Første kapittel i plan- og bygninglova har 9 paragrafar som er samla først i lova fordi dei gjeld både for plandelen og byggesaksdelen. I § 1-1 «Lovens formål» står det i siste ledd: «Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak...».

Det er ikkje krav til universell utforming av eksisterande sti. Den høyrer til planen og planen er eit hytteområde.

3.6 Trafikktryggleik.

«Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region vest « er viktig og sentralt for vurdering av vilkår for å etablere avkøyrslar og vurderingar av byggjegranser langs fylkesvegar.

Vegvesenet si «Handbok N100» er tilsvarande viktig i vurdering av avkøyrslar m.o.t. frisikt og avkøyrslar.

4. PLANSTATUS. (PLANMESSIG RAMMEVERK)

4.1 Fylkesdelplanar/regionale sektorplanar

4.1.1 Fylkesdelplan for universell utforming.

I fylkesdelplan for universell utforming er det ei overordna målsetting at universell utforming skal vere ein førande strategi i all fysisk planlegging. Føresegner med krav om universell utforming skal innarbeidast i alle reguleringsplanar der dette er relevant.

4.1.2 Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region Vest.

Fv.776 er i fylkeskommunal eige, men Statens Vegvesen uttalar seg på vegne av vegeigar. Fv.776 er vist i haldningsklasse 3 i «Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region Vest.» Rammeplanen føreset at tal på avkøyrslar til Fv.776 må avgrensast og tilrådd byggjegrænse til vegen er 30 meter.

4.2 Kommunale planar.

4.2.1 Kommuneplanen sin arealdel.

I kommuneplanen er det aust for FV. 776 vist eit areal for fritidsbustadar på 9 daa ca. 100 meter sør for Borgøy- vegskiftet. (Vedl. 13). Arealet fylgjer traseen for fylkesvegen og har ei breidde aust-vest varierende frå 60 til 45 m. Langs fylkesvegen har arealet ei utstrekking på 160 m. Grensa for 100- metersbeltet og grensa for funksjonell strandsone går inn på arealet med ca. 10 meter i sør-austre delen.

Avgrensinga av omsøkte planområde er i nord noko større enn kommuneplanen si avgrensing. Mot nord-aust er planområdet noko mindre enn kpl- avgrensinga. I sør- aust omfattar omsøkte noko LNF-område og moglege trace for sti ned til sjøen. Dette arealet er omfatta av 100- metersbeltet og funksjonell strandsone.(Jfr. vedl. 13 og 14).

Innanfor planområdet viser ikkje kommuneplanens arealdel elles omsynssoner eller andre element/verdiar som ein må ta omsyn til i reguleringsplanen.

4.2.2 Kommunedelplan «Kulturminne og kulturmiljø».

Kommunedelplanen har ingen føringar eller registreringar innanfor planområdet.

4.2.3 Kommuneplanføresegner.

Kommuneplanen sine føresegner til arealdelen vert lagde til grunn for reguleringsplanen.

Dette gjeld særleg for:

Kpl. kapittel: **5. Generelle føresegner:** pkt. 5-3, 5-6, 5-8, 5-10, 5-25 og 5-30.

Kpl. kapittel: **6.3 Fritidsbustad.** Dei relativt detaljerte føresegner for utforming av hytter og materialbruk vert lagde til grunn. For utforming av hytteområde er det også grundige føringar. Fritidsbustadar utanfor 100-meters beltet frå sjø kan ha BYA 135 m². Innanfor 100-metersbeltet, men utanfor funksjonell strandsone, kan fritidsbustadar ikkje vere større enn BYA 90 m².

Kpl. kapittel: **6.8.1 Naust.** 17 underpunkt gjev godt grunnlag for reguleringsplanføresegnene.

Vidare gjev kommuneplanen sitt «Vedlegg 1- premissdokument» god rettleiing for vurdering av tiltak og utforming/bruk av areal både for strandsona, område for fritidsbustadar, naust og bruk av sjøområde.

Renovasjon. «Lokal renovasjonsnorm for HIM-kommunane» er lagd til grunn for vegbredde , snuplass m.v. der det er naudsynt.

5. SKILDRING AV PLANOMRÅDET. Eksisterande tilhøve. Mulegheitsvurdering.

5.1 Areal.

Planområdet omfattar eit areal på ca. 10,7 da. Av dette er 165 m² sjøareal. (Jfr. vedl. 3).

5.2 Topografi.

Hundsnesvegen (Fv. 776) dannar planområdet si vestre avgrensing. Veggen stig frå kote 24 ved nordre del av planområdet til kote 32 i sør.

Innanfor arealet som er vist som «Fritidsbustadar» i kommuneplanen ligg det ein markant kolle i sør-vest. Heilt i nord ligg det ein mindre kolle. Mot aust er det i sør og nord svært bratt. På den midtre delen er det relativt slakt og jamnt fall ned mot dalen, Borgøyvegen og våningshuset på 37/1.

5.3 Tilkome til området.

Topografien er styrande for kvar tilkoma kan leggjast. Tiltakshavar ynskjer små terrenginngrep og for å redusere utbygginga sin påverknad over strandsona er det mest skånsomt å ta vare på naturen som han er.

Tilkome til Borgøyvegen mot nord-aust vil medføre rimeleg store terrenginngrep og må gå over dyrka mark eller gjennom hagen til bustadhuset. Høgdeskilnaden mellom dalbotnen/ dyrkamarka og aktuelt parkeringsareal innanfor planområdet er vel 12 meter. Prøver vi å gå lengre nord er høgdeskilnaden framleis på vel 12 meter og helst brattare enn lengre sør. Kommunal eigedom 37/16 er parkeringsplass for reisande til Borgøy og neppe aktuell for vegbygging. Utkøyring til Fv. 776 midt mellom kollen i sør og planområdet si nordgrense kan gje ei rasjonell løysing internt i hytteområdet. Utkøyringa gjev god sikt både mot nord og sør. Vertikalkurvaturen er og slik at i dette punktet kjem ein langt frå høgdebrekket i sør og får god sikt både mot nord og sør.

5.4 Eksisterande bygg.

Innanfor planområdet er det ingen bygningar. Aust for fylkesvegen er det heller ingen bygg. Sør for og inntil planområdet ligg det 3 nyare bustadhus med felles utkøyrsløse til Fv.776. 37/14 grenser direkte til omsøkte planområde. Bustadhuset blir skjerma mot nye fritidsbustadar av kollen i søre del av planområdet. Aust for planområdet ligg våningshuset på 37/1 med tilkoma frå Borgøyvegen. Nærast sjøen ligg ein fritidsbustad.

5.5 Sol/vegetasjon.

Byggeområdet som er vist i kommuneplanen er skoga og i stor grad fritt for større vegetasjon. Arealet er austvendt med fall i hovudsak mot aust. I sommarhalvåret er det gode solforhold. Sein kveldssol vert særleg vår og haust skjult bak høgdene i vest.

5.6 Naturmangfald.

Vegetasjonen er prega av tidlegare hogst. I dag er det stort sett lyng, gras og kratt. I skråningen mot sjøen er det tettare med låg lauvskog. Miljødirektoratet sin «Naturbase» viser ålegras i Steinsvika. (Vedl.16). Innanfor planområdet er det i sjøen ikkje registrert ålegras eller særleg vegetasjon. På land er det heller ikkje nokon registreringar. Nordover frå planområdet er det svært grunt rundt holmen og ikkje høve til ferdsel med anna enn lette båtar. (Vedl. 17).

5.7 Kulturminne og kulturmiljø.

Det er i kommuneplanen ikkje registrert kulturminne innanfor planområdet.

5.8 Leidningar og tekniske anlegg.

Bortsett frå Haugaland Kraft si lågspentlinje er det ikkje tekniske anlegg innanfor planområdet. Bekken som går gjennom planområdet vil ikkje bli lagd i røyr unntatt der dette er naudsynt ut frå tekniske omsyn. Overvatn kan gå til sjø slik som i dag.

5.9 Tilstøytande arealbruk og tilhøvet til strandsona og sjøområda.

Arealet for utbygging og terrenget si form gjev kontakt mot dalen, fjellet i aust og den indre delen av Steinsvik. Her ligg og eksisterande småbåtanlegg og kaia for skyssbåten til

Borgøy. Plassering av hytter innanfor kommuneplanen sitt areal for fritidsbustadar vil i liten grad bli synleg frå fjorden og med tilpassing til topografien utanfor funksjonell strandsone vil det vere mogeleg å unngå dominans over den underliggande strandsona.

5.10 Overordna planar sine restriksjonar på arealbruken.

Kommuneplanen viser eit areal for fritidsbustadar. Dette arealet blir delvis overlappa av areal for 100-metersbeltet mot sjø. Delvis går også funksjonell strandsone inn i fritidsbustadarealet.

«Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks og fylkesveggar i Region vest» tilrår byggjegrænse mot vegen på 30 meter. (Sjå vedl.14.)

Dersom ein legg restriksjonane til grunn utan vidare drøfting, er det vanskeleg å finne plass til 8 frittliggande fritidsbustadar slik ynsket var i oppstartvarselet. Då utbyggjar/interessentane ikkje ynskjer fritidsbustadar på maks (BYA) 90 m², var det heller ikkje råd å utnytte dei gode forgrunnshøgdena som avgrensinga for «funksjonell strandsone» gjev rom for. Paradoksalt nok gjev funksjonell strandsone betre vilkår for dempe bygningskroppane enn grensa for 100-metersbeltet som går lengre frå sjøen. Med 5 fritidsbustadar og vegføring som ikkje fylgjer krava til universell tilkome, er det mogeleg å finne akseptable plasseringar for bygningane.

6. PLANAR OG YNSKJE, AVGRENSINGAR OG MOGELEGE LØYSINGAR.

6.1 Planar og ynskje innanfor planområdet.

Søkar/grunneigar sine opphavslege ynskje går i hovudsak fram av oppstartvarselet. Etter ein grundig gjennomgang av innkomne merknadar og ikkje minst av føregåande pkt. 5.2, 5.3 og 5.10 er ynskja nedjustert til 5 hytter med inntil 700 m² tomter. Utan vegvesenet sin aksept av 15 meters byggjegrænse frå fylkesvegen, ville ein også kunne hatt vanskar med å finne høveleg plass for desse 5 hyttene.

Tomtene er meint for etterkomarane som er oppvaksne i Steinsvik på 37/1 ved Borgøyvegen. Dei ynskjer sjølve lite dominans over strandsona og nedanforliggande bygg (m.a. bustadhuset på 37/1.) Likevel –og sjølvstilt– er det ynskje om utsikt til sjøen og fjorden.

På dei flatare partia innimellom er det ynskjeleg å plassere hytter. Kollen i sør vil gje god bakgrunnshøgde for bygg. Lengre nord vil terrenget vest for Fv.776 gje tilsvarende bakgrunnshøgde.

I sør og nord vil knekkpunktet mellom slak og bratt skråning også gje forgrunnshøgde sett frå stranda og nærliggande sjøareal. (Jfr. vedl.)

Plassering som nemnt vil gje minimal dominans over strandsona og vil heller ikkje kreve omfattande terrenginngrep.

Sør-aust i kommuneplanen sitt areal for fritidsbustadar er det utanfor «funksjonell

strandsoner»- men innanfor 100-metersbeltet frå sjø- eit relativt flatt areal med god forgrunnshøgde. Då dette ifl. kommuneplanen medfører maks BYA på 90 m², var denne plasseringa ikkje ynskjeleg for nokon av interessentane. Konsekvensen blir at alle hyttene blir lagde utanfor 100-meters sona frå sjø- og dermed noko høgare i terrenget.

Eksisterande sti til sjøen ligg i hovudsak ikkje innanfor planområdet. Det er mogeleg å legge ny sti innanfor planområdet, men uansett vil stien ligge i LNF-område på 37/1 og føreset avtale med grunneigar.

Det er ynskjeleg å nytte eksisterande sti ned til sjøen og der legge til rette for å sette opp naust/sjøbuer med brygge og plass til nokre småbåtar.

6.2 Konklusjon

For å unngå dominans over strandsona og den sterke visuelle effekten av plassering på høgdedrag, er 5 hytter lagde så langt nede i skråning mot aust som planavgrensinga og byggjegrænse mot sjø (100-metersbeltet) tillet. (Jfr. vedl.18.) Byggjegrænse (15m) mot fylkesvegen er halden med god margin og det er heller ikkje ynskjeleg med sterk eksponering mot vegen med omsyn til støy og ikkje minst skjerming mot innsyn.

Avkøyrsla til fv.776 har god sikt mot sør og nord. Avkøyrsla og dei første 20 meterane inn er tilrettelagd som snuplass for renovasjonsbil og felles oppstillingsplass for beholdarar.

Internvegen er lagd så skånsomt som råd er i terrenget, med minimal skjering/ fylling. Vegen legg føringar for parkeringsplassane på kvar enkelt tomt- og dermed og høgde på ferdig golv. Høgde ferdig golv og tomteutforminga er også vurdert ut frå terrenget og dei lokale vilkåra for små skjerings- og fyllingsutslag for det enkelte bygget.

Vegen er lagd med største stigning på 1:8 eller ca. 12%. Dette gjev god tilpassing mellom veg, parkering og tilkoma til hyttene skal dette vere godt eigna for alle uavhengig av førlegheit. Snuplass for personbil er vist i enden av atkomstvegen.

Frå snuplassen er det ynskjeleg med sti ned til sjøen.

Eksisterande sti ligg utanfor planområdet men det kan og leggast sti innanfor planområdet. Stiane er ikkje tenkt med særleg tilrettelegging og det er det ut frå topografien heller ikkje trong for. Universalitet på tilkoma til sjøen er knapt mogeleg.

Ved sjøen er det tenkt naust, brygge og plass til 5 båtar.

Fritidsbustadar, naust og køyreveg har føresegner som er i samsvar med kommuneplanen sine føringar. Areal utanom bygningar/anlegg og køyreveg vert liggande på 37/1 som i dag og vist som LNFR.

7. SKILDRING AV PLANFORSLAGET.

Planområdet omfattar eit areal på 12,1 daa der 157 m² er sjøareal. Reguleringsføremåla fordeler seg slik: Fritidsbusetnad- frittliggjande 2,95 daa, renovasjonanlegg (oppstillingsplass for renovasjonsbeholdarar) 15,3 m², småbåtanlegg i sjø og vassdrag 62m², naust 0,7 daa, anna uteopphaldsareal (brygge)25 m², køyreveg 0,57 daa, LNFR 8,3 daa, hamneområde i sjø 95 m².

7.1 Reguleringsføremål

Området blir regulert til fylgjande reguleringsføremål (med SOSI-kode):

I Bygningar og anlegg.

- a. Fritidsbusetnad- frittliggjande (1121)
- b. Renovasjonsanlegg (1550)
- c. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1587)
- d. Uthus/naust/badehus (1589)
- e. Anna uteopphaldsareal. Brygge. (1690)

II Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- a. Køyreveg (2011)

III Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift.

- a. LNRF (5100)

IV Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner.

- a. Hamneområde i sjø (6220)

V Hensynssoner.

- a. Sikringssone- friskt. (140)

VI Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan.

- a. Byggjegrænse mot sjø.

VII Fellesføresegner.

VIII Rekkefølgeføresegner.

7.2 Bygningar og anlegg.

7.2.1 Fritidsbusetnad-frittliggjande.

Reguleringsføremålet omfattar eit areal på knapt 3 daa fordelt på 5 tomter med gjennomsnitt storleik på 600 m² og største tomt på 700 m².

På plankartet er fritidsbustadane illustrert som rektangel på 8x12 meter. Alle er vist med min. 4 meter fråstand til tomtegrænse og min. 3 meter til atkomstvegen i samsvar med byggjegrænse til veg. Brannkrav om min. fråstand på 8 meter mellom bygningar er dermed også sikra. Innanfor byggjegrænsene er det plass til å sette opp fritidsbustadar på 135 m² BYA men dette er ikkje illustrert, då det er eit stort spekter av variantar innanfor føresegnene sine avgrensingar.

Kommuneplanen sine føringar er lagde til grunn:

Hytter med saltak kan ha maks gesimshøgde på 4 m og mønehøgde på 5,5 m. Hytter med

pulttak kan ha høgd for lågaste gesims på 4 m og høgaste gesims 5,9 m. Hytter med flatt tak skal ha maks høgd på 4,0 m. Høgde for alle variantane reknast ut frå gjennomsnittleg høgd på ferdig planert terreng. Desse krava gjev vilkår for ei betre terrengtilpassing enn det som er vist i illustrasjonen, der det er brukt rektangel med saltak. Dette er ei låst form og utelukkande brukt som illustrasjon utan formildande verkemiddel.

I 3D- illustrasjonane (vedlegg 18, 19 og 20) gjev kontakten mellom veg, parkering og inngangsparti høgda på «ferdig golv». M.a.o. definerer vegen høgda på ferdig golv. Ved byggjemelding vil ein innanfor reguleringsføresegnene kunne få meir varierte bygg som er betre terrengtilpassa og visuelt meir underordna omgjevnaden.

Kommuneplanen sine punkt 6.3.8 og 6.3.9 (Tekstur og fargar på taktekking og bygget elles) er i hovudsak tatt inn i reguleringsføresegnene. (I perspektiv (vedlegg 20) er desse fargane nytta.)

Det er ikkje høve til å sette opp gjerde rundt fritidshuseigedomane. Dersom kringliggande LNRF-areal skulle bli nytta til aktiv beiting, vil det etter søknad likevel kunne settast opp gjerde.

7.2.2 Renovasjonsanlegg. Felles

Felles oppstillingsplass for avfallsbeholdarar og snuplass for renovasjonsbil er lagd så nær fylkesvegen som praktisk råd er. Vegbreidde og snuplass er vist i samsvar med pkt. 1.2 i «Lokal renovasjonsnorm for HIM-kommunane». For oppstillingsplass er det vist eit areal på 1,5x10 meter. Dette utgjer 3 m² pr. hytteeigedom og løpemeter langs snuplass på 2 m pr. hytte.

7.2.3 Småbåtanlegg i sjø. Felles.

Innanfor vist areal på vel 60m² kan småbåtar fortøyast i brygge eller det kan leggest ut utliggarar som er fasta i brygga. Bøyer eller utliggarar kan ikkje ha botnfeste grunna mogeleg påverknad på ålegras.

Kommuneplanen set krav om minimum ein biloppstillingsplass for kvar tredje båtplass. Kravet kan fråfallast dersom anlegget ligg i direkte tilknytning til eit fritidsbustadfelt. Dette kravet er tatt inn i reguleringsføresegnene.

7.2.4 Uthus/naust/badehus.

Naust kan førast opp innanfor eit areal på 70 m² og innanfor dei rāmene som er sett i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel, pkt. 6.8.1 Naust. Maks storleik på naust skal ikkje vere over BYA 40 m² og maks breidd 5 m.

Naustområdet ligg mellom 2 eksisterande naust. Kommuneplanføresegnene pkt.6.8.1 har ei rekkje krav til naust. M.a. kan ein i område med 2-6 naust tillate fortetting og utviding inntil 7 naust utan reguleringsplan. I denne saka har vi velt å regulere, men held oss likevel til reglane i pkt.4.

I fylgje kpl. pkt. 5 og 6 skal det vere variasjon og ei ledig plassering. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsynt for plassering av naust. Utfylling i sjø skal vere minst mogeleg og skjering i bakkant skal ikkje bli høgare enn 3 meter. Desse krava er tatt inn i planføresegnene, men krav til utfylling er skjerpa med omsyn til vern av ålegrassamfunnet.

Ut frå prognosane for framtidig havnivåstiging er det også tatt inn eit krav om bygningsdel under kote 2,5 skal utførast slik at inntrenging av sjøvatn ikkje vil påføre bygningen skade.

7.2.5 Anna uteopphaldsareal. Brygge. Felles.

Brygga er felles for naust/uthus-eigarane og dei som eig/disponerer båtplassar. Ved naust og på brygga skal det ikkje etablerast hindringar for ferdsle og ålmenta si tilgang på strandsona. Krav til brygger finn vi i kommuneplanføresegnene pkt.6.8.1.15. Der står det at maksimumsmål for brygge skal vere lengd 7 m og breidd 2 m. Dette blir tolka som at dette gjeld for brygge til eitt naust.

I planforslaget som no ligg føre har naustføremålet ei breidde mot sjø på 10 m. Brygga skal tene både nausta og småbåtanlegget. Det er difor vist brygge med bredde 2 m og lengd på ca. 15 m.

I fylgje kommuneplanen skal brygga ikkje vere til hinder for allmenn ferdsel langs stranda på land. I dette tilfellet- der det er bratt svaberg mot sjøen- er det brygga som gjer det mogeleg å ferdast langs sjøen på land.

I reguleringsføresegnene er det sett krav om at brygga primært skal utførast i treverk og tilpassast eksisterande terreng så langt dette let seg gjere. Brygga bør fundamentast med boltar i berget og dersom det blir naudsynt med sprenging skal massane ikkje brukast som fyllmasse i sjø.

7.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

7.3.1 Køyreveg. Felles.

Felles køyreveg går frå Fv. 776 og vel 80m fram til snuplass for personbil. Dei første 15m frå fylkesvegen er køyrevegen vist i 5m breidde og tilsvarande på snuplass. Dette skal vere høveleg for HIM sine normkrav for renovasjonsbil.

Vidare sørover er veggen regulert i 3m breidde med 25 cm skulder på kvar side. Veggen er rekna grusa i heile breidda. Byggjegrense er vist 3 meter frå regulert veg. Veggen er lagd med tanke på å få minst mogeleg fyllings- og skjeringutslag- og samstundes med minst mogeleg høgdeskilnad til parkering på den enkelte eigedom.

Veggen er planlagd med fall/stigning på maksimum 1:8 eller ca. 12%.

Køyrevegen er felles for dei eigedomane som har tilkoma si via denne.

Avkøyrsla til Fv. 776 skal utførast i samsvar med godkjend teknisk plan basert på vegvesenet sine handbøker N100 og R700 Tegningsgrunnlag. Avkøyrsla vil ha liten trafikk (ÅDT under 50) og i samsvar med N100 pkt. E1.4.1 er hjørneavrundinga i avkøyrsla vist med R=4 m og siktkrav i samsvar med pkt.E.1.4.2.

Planen skal vere godkjend av Statens vegvesen før igangsetting.

7.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift.

7.4.1 LNFR

LNFR- tyder ifl. kartforskrifta «Areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunlaget på garden.»

LNFR- areal utgjer hovuddelen av planområdet, (8,3 av totalt 12 daa.). Dette arealet blir framleis verande innanfor gnr.37, bnr.1- som i all hovudsak elles er vist som LNFR i kommuneplanen.

Gjerde rundt hytte-eigedomane er i utgangspunktet ikkje lov, men dersom LNFR-arealet rundt hytte-eigedomane blir tatt i bruk for aktiv beiting, vil ein etter søknad kunne få lov til å sette opp gjerde.

Innanfor LNFR-areal er det høve til å etablere anlegg for framføring av vatn, avlaupsleidningar og anlegg for overvatn.

7.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner.

7.5.1 Hamneområde i sjø.

Innanfor hamneområdet må det vere fritt for faste konstruksjonar, bøyer og anna botnfeste. Arealet skal vere ope for fri ferdsel.

7.6 Hensynssoner.

7.6.1 Sikringssoner- frisikt.

Innanfor frisiktsona skal det vere fri sikt ned til 0,5 meter over tilstøytande vegar sitt plan. Frisiktsona skal etablerast samtidig med veganlegget elles.

7.7 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

7.7.1 Byggegrense mot sjø.

I grensa for 100-metersbeltet mot sjø er det vist byggegrense mot sjø for fritidsbustadar. Rundt naustområdet er det i føremålsgransa vist byggegrense for naust.

7.8 Fellesføresegner

Fellesføresegner er gjevne til heile planområdet og kan omfatte fleire reguleringsføremål.

Bygningar og anleggsmessige inngrep skal ikkje bli dominerande i landskapet. I skrånande terreng skal skjeringar og fyllingar vere tilnærma like.

Dersom ein ved gjennomføring av planen kjem over forminne, kulturverdiar eller artar/miljø som er freda /verna, skal kommunen eller anna relevant mynde varslast.

Utbygging av kommunaltekniske anlegg skal berre skje i samsvar med godkjend teknisk plan.

Plan og tiltak som fell inn under Lov om havner og farvann skal godkjennast av hamnemynde.

Utbygger må syte for at fritidshuseigedomane får rett til bruk av sti over 37/1 ned til småbåtanlegg og naust.

7.9 Rekkefølgekrav

Det er gjeve føresegner som skal sikre framdrift i plan- og gjennomføringsprosessane ved å sette krav om t.d. godkjenning av planar før tiltak blir sett i verk. Det er og eit viktig element at søknadar blir sende til rett instans.

I rekkefølgekrava er det gjeve føresegner som skal sikre at offentlege og felles areal vert opparbeidd i takt med utbygginga elles.

I planframlegget er det innarbeidd særskilde rekkefølgekrav til:

- Avkøyrsløype til Fv.776. Statens Vegvesen skal godkjenne teknisk plan før opparbeiding startar.
- Kommunaltekniske anlegg skal opparbeidast i samsvar med godkjend teknisk plan.
- Køyreveg med tilhøyrande anlegg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløype/ferdigattest for nye fritidsbustadar.
- Utsleppsløype og teknisk plan må vere godkjend før igangsetting.
- Toppdekke på fyllingar skal vere utført før bruksløype vert gjeve.

8. RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING.

I den følgende ROS-vurderingen er Karmøy kommune sin mal av 2017 benyttet.

8.1 Innledning.

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

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

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

8.2 Risikomatrise

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

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

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

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

Konsekvens Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig/ kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkeltilfeller	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 enkeltilfeller:** Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet.
4. **Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet:** Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
5. **Svært sannsynlig/ kontinuerlig:** Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området.

Vurdering av konsekvensene av uønsket hendelse er delt i:

1. **Ubetydelig/ ufarlig:** Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. **Mindre alvorlig/ en viss fare:** Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. **Betydelig/ kritisk:** Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
4. **Alvorlig/ farlig:** (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.
5. **Svært alvorlig/ katastrofalt:** Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

8.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	Nei				
2. Snø-/is-/ sørperas	Nei				
3. Ras i tunnel	Nei				
4. Flom	Nei				
5. Flom ras: erosjon	Nei				
6. Radongass	Nei				
7. Vind	Ja	3	1	3	Planområdet er ikkje spesielt vindutsett.
8 Nedbør	Ja	3	1	3	Bekkar i området har lite nedslagsfelt og framtidig auke i nedbør vil neppe få særlige konsekvensar for tiltaka innanfor planområdet.
9. Overvann	Ja	3	1	1	Området vil bli bygd ut med tekniske anlegg som sikrar at avrenning frå området ikkje blir større enn i dag.
10. Isgang	Ja	2	1	2	
11. Farlige terrengformasjoner	Nei				
12. Annen naturrisiko. Stormflo/ havnivåstiging.	Ja	3	2	6	Sjå pkt. 8.4
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					

13. Sårbar flora	Nei				Ålegras er registrert i Steinsvika. Aktuelle tiltak ligg utanfor område med registrert ålegras. Tiltak i sjø er minimert i planforslag og føresegner. Sjå pkt. 8.4
14. Sårbar fauna	Nei				
15. Naturvernområder	Nei				
16. Vassdragsområder	Nei				Ein liten bekk går gjennom planområdet. Ut over dei tiltak som er gjort tidlegare vil ikkje bekkeløpet bli endra unntatt av tekniske årsaker m.o.t. veg og byggegrunn.
17. Drikkevann	Nei				Området er ikkje i nærleiken av kommunal drikkevasskjelde eller nedslagsfelt.
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei				
19. Nyere tids kulturminne/- miljø	Nei				
20. Kulturlandskap	Nei				
21. Viktige landbruksområder	Nei				
22. Område for idrett/lek	Nei				
23. Parker og friluftsområder	Nei				
24. Andre sårbare områder	Nei				

Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei				
26. Havn kaianlegg, farleder	Nei				
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner	Nei				
28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar	Nei				
29. Energiforsyning	Ja	1	1	1	Eksisterande lågspent line må leggjast som jordkabel i samband med utbygginga. Fråstandskrav frå kabel er tatt med i føresegnene. Sjå pkt. 8.4
30. Telekommunikasjon	Nei				
31. Vannforsyning	Ja	1	2	2	Det vil bli etablert naudsynt leidningsnett for vatn og avlaup i samband med utbygginga.
32. Avløpsanlegg	Ja	1	2	2	Nytt avløpsanlegg skal etablerast. Utsleppsløyve for slamavskillar vil bli omsøkt. (Skisse til) teknisk plan kommenterer dette.
33. Forsvarsområde	Nei				
34. Tilfluktsrom	Nei				
35. Annen infrastruktur	Nei				
Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold					

Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning	Nei				
37. Permanent forurensning	Nei				
38. Forurensning i grunn / sjø	Nei				
39. Støy, støv, lukt	Nei				
40. Sterkt/forstyrrende lys	Nei				
41. Vibrasjoner	Nei				
42. Høyspentlinje	Nei				
43. Skog- /gressbrann	Nei				
44. Større branner i bebyggelse	Ja	2	5	10	Nybygg vil bli etablert i samsvar med gjeldende brannkrav. Det vil bli etablert naudsynt ledningsnett og med omsyn til sløkkevatn. Teknisk plan tek høyde for dette. Det vil bli etablert veg til alle hyttene med tilkome også for brannbil.
45. Dambrudd	Nei				
46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand	Nei				
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei				
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper	Nei				
49. Risikofylt industri m.m	Nei				
50. Avfallsbehandling	Nei				
51. Oljekatastrofe	Nei				

52. Ulykke med farlig gods	Nei				
53. Ulykke i av-påkørsler	Ja.	2	3	6	Avk. til Fv har gode siktforhold. Alle krav til avkøyrse ifl. N100 .Jfr.pkt 8.4
54. Ulykke med gående/syklende	Nei				.Tilkoma til Eikeli er normalt med bil. Ved opphald vil sjøen og Steinsvik vere det mest aktuelle.
55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området	Nei				
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane	Nei				
57. Potensielle sabotasje-terror mål	Nei				
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/gjennomføring	Nei				

8.4 Avbøtende tiltak.

Punkt 12. Annan naturrisiko. Stormflo/havnivåstiging.

Stiging av havnivå og eventuell stormflo, vil kunne medføre store skadar i sjønære område. Mange kommunar har krav om at rom for varig opphald og kontor med tekniske installasjonar ikkje kan ha ferdig golv under kote 2,5. For boder og naust kan ein nytte ulike

tiltak som gjer med mogeleg å legge slike bygg lågare.

I denne planen er det berre naust som er vist heilt i sjøkanten. Der er det i føresegnene nytta fylgjande preisering for å gjere ei etter dagens tilhøve fornuftig naustplassering mogeleg: Ferdig golv i naust kan ligge under kote 2,5. Dei delane av bygget som ligg under kote 2,5 skal utførast slik at inntrenging av sjøvatt ikkje vil påføre bygningen skade.

Punkt 13. Sårbar flora

Ålegras er registrert i Steinsvika i Miljødirktoratet sin Miljøbase i 2011-2012. Ålegras-samfunnet når ikkje fram til brygga og småbåtanlegget i omsøkte plan. For å unngå skade på ålegras-samfunnet er det ikkje høve til å bruke sprengsteinsfylling for bygging av brygge eller naust. Pelefundamentering på underliggande berg vil ikkje føre til endringar i sjøbotnfloraen og er nedfelt som krav i planføresegnene. Tilsvarande er det for utliggarane i hamna sett krav om at botnfeste ikkje er lov.

Punkt 29. Energiforsyning.

Eksisterande lågspentline går utanfor 100-metersbeltet gjennom det området som er best eigna for hyttebygging ut frå vurdering av sikt frå sjøen og dominans over strandlina. Jordkabel er i forslaget føreslegen lagd i grøft i køyrevegen. Dermed får vi og inn fråstandskrav til langsliggande bygg.

Punkt 32. Avlaupsanlegg.

Avlaupsanlegg med slamavskillar skal etablerast for 5 hytter. Plassering og utsleppspunkt må godkjennast av kommunen og er tatt inn i skisse til teknisk plan. Etter godkjenning av reguleringsplanen vil utbygging måtte skje i samsvar med fullstendig teknisk plan.

Punkt 39. Støy, støv, lukt.

Trafikken på Fv. 776 kan generere noko støy. Frå nord er det forbi planområdet stigning mot sør. Fartsgrensa er 80 km/t.

Fritidsbustadane er lagde så skjerma som råd er mot fylkesvegen og vil bli lite påverka av trafikken. Det er lite tungtrafikk og ein estimert ÅDT på maks 100 på det jamne. I den mest hektiske sommartrafikken er heller ikkje trafikkta store og neppe over 500 køyretøy/døgn.

Punkt 44. Større brannar i bebyggelse.

I planforslaget er bygningar illustrert og det er vilkår for bygg inntil 120m² med fråstand til føreslegne tomtegrenser på 4 meter. Gjeldande brannkrav er såleis stetta. Nytt teknisk anlegg med framføring av vatn er skissert i teknisk plan og skal stette trong for sløkkevatn. Ny veg med maks breidde på 3 meter gjer det mogeleg å kome til med sløkkereiskap.

Punkt 53. Ulukke i av-/påkøyrslar.

Avkøyrsla blir etablert i samsvar med teknisk plan og Statens vegvesen sine handbøker N100 og R700 Tegningsregler. Avkøyrsla har gode siktforhold og stoppsikt langs fylkesvegen på ca. 120 meter.

8.5 Konklusjon

Etter denne vurderinga vil det ikkje være knytta uakseptabel risiko til utbygging av området i tråd med føreliggende reguleringsplanforslag.

I gjennomgangen av uynskte hendingar overstig ikkje risikofaktoren for noko element eller hending **faktor 6**. I risikomatrissa pkt.8.2 ligg faktor 6 som mild faktor i gul sone eller med «risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen».

Det vert konkludert med at det ikkje er naudsynt med ytterlegare risikoreduserande tiltak ut over det som ligg i planen med føresegner og dei krav som vert sett i plan- og bygningslova.