

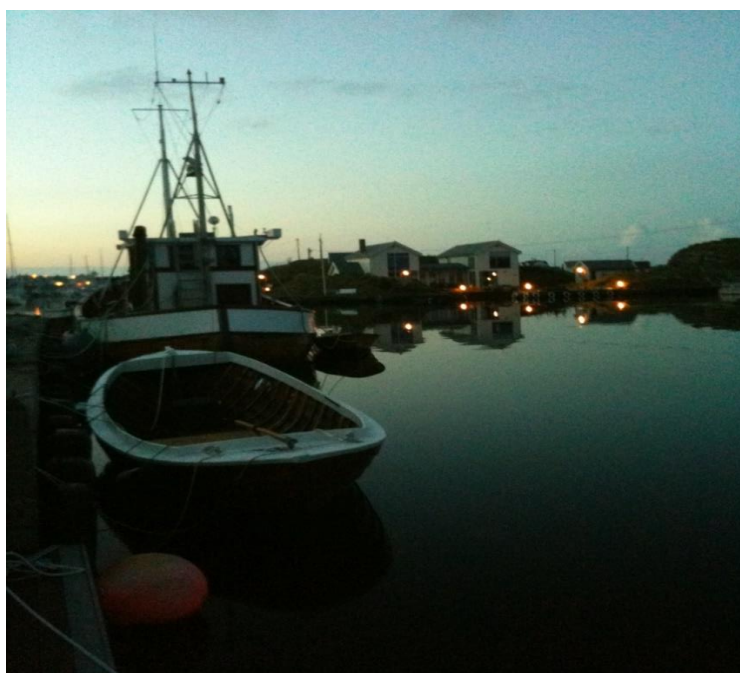
Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for: Gnr/bnr 20/106 / Område BFR2 / Grøningen

Utarbeidet av Kvitsøy Sydvest AS

Datert 07.12.2020



Ansvarlige

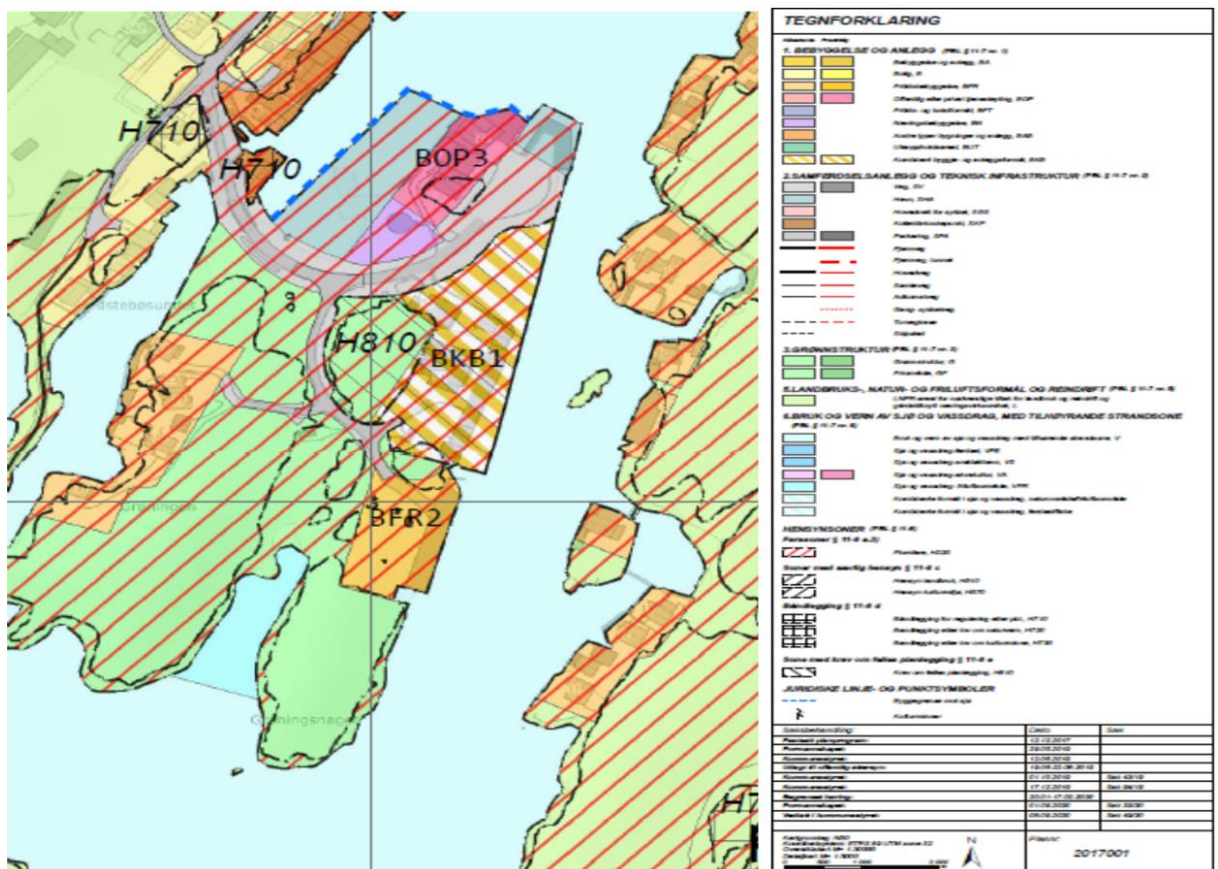
Fagkyndig	Firma	Kolnes Maskin AS
	Kontaktperson	Gunnar Kolnes
	E-post	gunnar@kolnesmaskin.no
	Telefon	+47 982 46531
Forslagstiller	Firma	Kvitsøy Sydvest AS
	Kontaktperson	Arve Sem-Henriksen
	E-post	asem.henriksen@gmail.com
	Telefon	+47 901 89626
Hjemmelshaver	Navn	Kvitsøy Sydvest AS
	E-post / Telefon	+47 90189626

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av 4 fritidsboliger, samt trafikkavvikling herunder adkomst og parkering, på Grøningen, som ligger i Ydstebøhavn. Grøningen består i dag av næringsområde, hummermuseum, naust, fritidsboliger og bolig.



Utsnitt av kommuneplanen arealdel 2019-2030

- Fremtidig arealformål
Området er avsatt i ny kommuneplan til fritidsbebyggelse

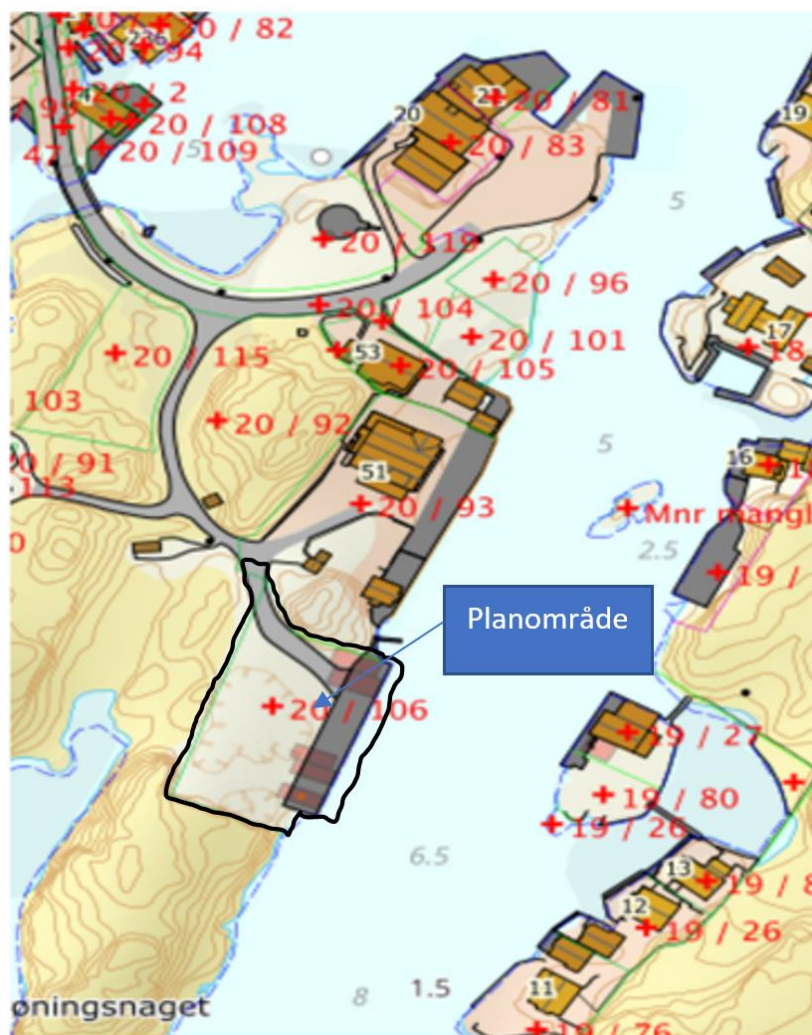
2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på øya Grøningen i Kvitsøy kommune

Detaljreguleringsplan for område BFR2 – fritidsbebyggelse Grøningen - gnr.20/bnr.106, inngår i plan om oppføring av 4 fritidsboliger. Det planlegges for romslige tomter for god innsikt og luft mellom boligene.

- Avgrensning
Tomten er avgrenset mot friareal i sør og vest, mot næring i nord og sjø i øst.



Planområdet innenfor Grøningen

- Størrelse
Beregnet areal om planområde er 2127,5 m²

Beskrivelse av planområdet

- Dagens arealbruk

Planområdet ligger på Grøningen. Jf. bestemmelser i kommuneplan Kvitsøy 2019 – 2030, § 2.6 er tomten nå godkjent for etablering av 4 fritidsboliger.

Området var tidligere avsatt til industriformål. Industritomten ble sprengt ut og det ble anlagt kai på sjøsiden. Innenfor selve planområdet er det ingen vegetasjon. Mot sør er det et mindre fjell/berg som gir naturlig skille mellom planlagt fritidsbebyggelse og offentlig grøntområde.



Foto av tomten

- Tilstøtende arealbruk

Nord for planområdet ligger et eldre industriområde, med et tidligere fiskemottak og utleieleiligheter. Eksisterende bebyggelse i nord består av relativt store bygninger.



Bilde viser hummermuseet og Kvitsøy Kommune sitt fiskemottak



I sør og vest grenser tomten til friområde med blant annet grillplass og badeplass.



På motsatt siden av sundet ligger en spredt bebyggelse med fritidsboliger og sjøhus

- Eiendomsforhold
Forslagstiller Kvitsøy Sydvest AS eier hele arealet det varsles planinitiativ for. Planavgrensningen er hovedsakelig begrenset til eiendommen som skal reguleres, samt noe kjøreveg. Det er disse eiendommene som vil bli vesentlig berørt.
- Stedets karakter
Øya Grønningen ligger ved innseiling til Ydstebøhavn. Stedet består delvis av offentlige bygg som hummermuseum, bolig, næringsområdet og flere fritidsboliger.
- Struktur
Øya Grønningen er småkupert, med avsatt områder for friluftaktiviteter. Øya har sprett bebyggelse med god infrastruktur.
- Bebyggelse
På planområdet eksisterer det i dag ingen bebyggelse.

- Landskap
Grøntområdet (friområdet) på Grøningen grenser opp til planområdet i sør og vest. Det etableres en naturlig overgang mellom grøntområdet og planlagt areal for fritidsboliger.
- Analyse av nærområdet/omgivelsene
Fritidsboligene vil være en fortetting av et allerede bebygd område på nabotomten i nord, og vil dermed ikke fremstå eksponert i kystlandskapet. Eksisterende fjell i sør og kolle i nord skaper naturlig avgrensning for byggeområdet. Det vil bli lagt til rette for allmenn ferdsel innenfor området.
- Kulturminner (jf. Kulturminnesøk, Temakart Rogaland)
Det er ikke registrert noen kulturminner på aktuelt planområde i henhold til Kulturminne plan for Kvitsøy.

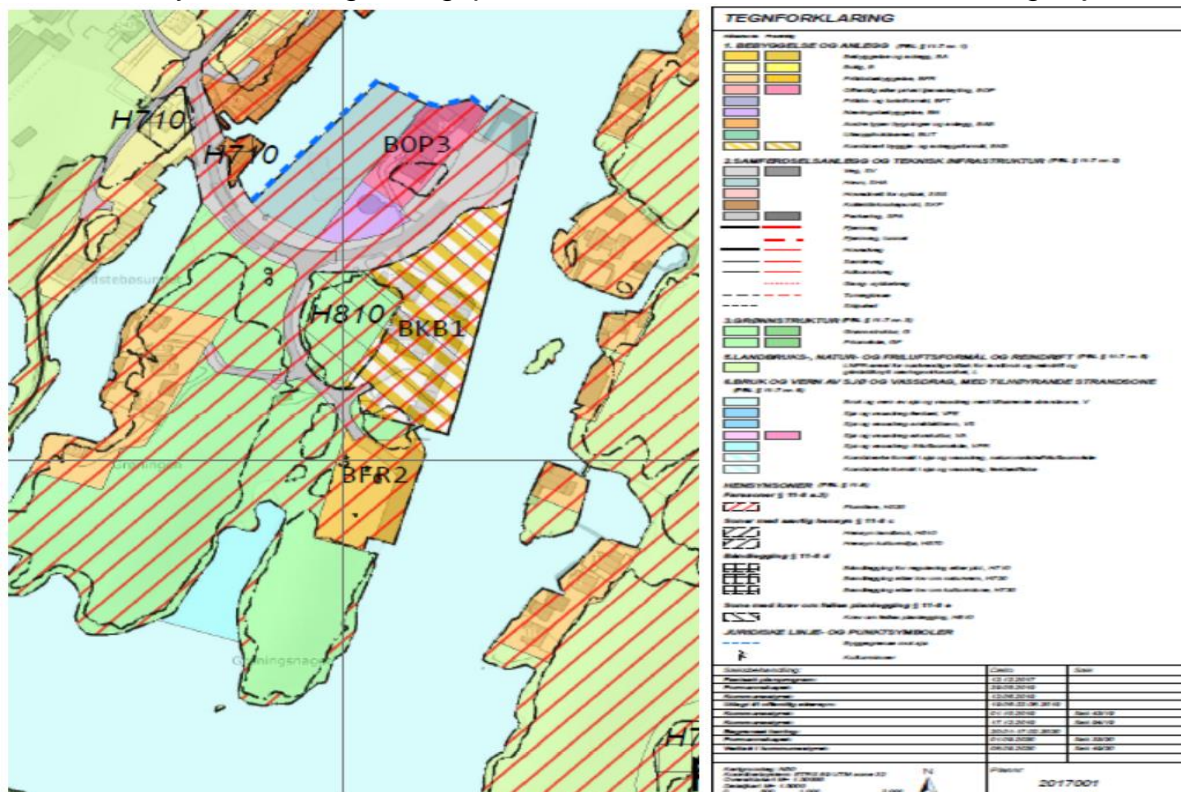
3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- nasjonale forventninger
- statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)
- regionalplan Nord-Jæren 2050

Forholdet til kommuneplan

Kommuneplan 2019-2030 Kvitsøy kommune er gjeldende kommuneplan. Område BFR2 -fritidsbebyggelse Grøningen er aktuell tomt for denne reguleringen. Det tillates etablert inntil 4 fritidsboliger. Det må utarbeides reguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak. Reguleringsplanen skal sikre fri allmenn ferdsel langs sjøen.



Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Planid: 11442012003, Detaljreguleringsplan for område B2 på Grønningen gnr.20/bnr.106. vedtatt i Kvitsøy kommunestyre 12.12.2013, sak 53/13, er gjeldende reguleringsplan for planområdet.



Utsnitt fra plankart Planid: 11442012003

Detaljreguleringsplan for område B2 på Grønningen gnr.20/bnr.106

4. Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e) Beskrivelse om

- Funksjonell og miljømessig kvalitet (plangrep, uterom / uteoppholdsareal / grønnsstruktur, funksjoner, arkitektur og estetikk, kulturminner, naturverdier, rekreasjonsverdi, atkomst og parkering).

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og byggeskikk i området. Bygg skal følge arkitektoniske prinsipper for sjøhusbebyggelse. Det skal være en helhetlig plan for alle bygg innenfor planområdet. Fritidsboligene kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal orienteres på tomten slik at alle har tilstrekkelige private uteplasser. Det kan oppføres en bod/sjøbod per boenhet. Veien til planarealet vil også betjene grøntområdet og nabotomten i nord. Via vei i området skal det gis muligheter for fri ferdsel langs sjøen og adgang til stinettet i grøntområdet.

All parkering for bolig skal skje på bakkeplan. Det er lagt opp til 2 P-plasser pr. fritidsbolig.

Det kan etableres en adkomstbrygge langs kaifronten med tilgang via rampe. Bryggen forbeholdes beboerne i området. Det tillates ikke etablert utriggere, fortøyninger og andre permanente anlegg i sjøarealet innenfor området som er regulert til ferdsel. Alle tiltak i sjø som faller inn under havne- og

farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. Selve kaiområdet og privat uteområde sikres mot sjøen med transparente rekkverk.

- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (bygningstyper/-typologier og struktur, utnyttelse og antall boenheter)
Formålet med omregulering er å legge til rette for fritidsbebyggelsen med 4 fritidsboliger. I gjeldende reguleringsplan er det gitt tillatelse til oppføring av totalt 10 boenheter, hvorav 6 eneboliger og 4 fritidsboliger. I detaljprosjekteringen viste det seg at en slik tetthet er svært uegnet for tomten. Boligene vil bli oppført svært tett, oppleves høyt i terrenget, og det må utføres store arbeider med forsterkning av eksisterende kai for å gjennomføre utbygging iht. gjeldende reguleringsplan.
- Utbyggingsvolum og byggehøyder
Det foreslås å sette opp fritidsbolig med maks BYA på 80m². Boder og parkering inngår ikke i arealet. Fritidsboligene skal oppføres med skråtak med takvinkel 25-40 grader. Det tillates flatt tak på mindre deler av takflaten. Fritidsbolig skal oppføres med topp gulv (TG) 2,35 meter over havet (+0 kote). Bolig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maks kote på møne er satt til +7,65m over topp gulv i fritidsbolig. Gesims skal oppføres med gjennomsnittlig kotehøyde +5,25m fra topp gulv.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv tiltaketets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet?
Bebyggelse nord for område består av sjøhusbebyggelse med relativt store bygningskropper. Fritidsboligene tilpasses i størrelse slik at de harmonerer med nærmeste nabobebyggelse og kystmiljøet på Kvitsøy.
- Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?
Omregulering legger retningslinjer for 4 fritidsboliger. Boligene blir trukket innenfor eksisterende brygge/kai som åpner opp kystlinjen og gir åpent/fritt innsyn/utsikt i sundet fra sjøsiden. 4 fritidsboliger vil skape gode siktelinjer mellom bebyggelsen og havet fra friluftsområdet. Bebyggelse nord for område består av sjøhusbebyggelse med relativt store bygningskropper. Ny bebyggelse skal tilknyttes det kommunale vannsystem og godkjent privat avløpssystem.

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

6.1 Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført i henhold til rundskriv Gs-1/01 fra DSB og med egen sjekklister. Analysen er basert på foreliggende bestemmelser til kommuneplan Kvitsøy 2019 – 2030 – § 5.1 flomfare H320 og risikovurderingene er tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

I henhold til rapport fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) fra 2008 "Havnivåstigning", er det estimert en fremtidig havnivåstigning i kystkommuner. Kvitsøy har en forventet stigning på havnivå til 25 cm i år 2050 og opp til 78 cm i år 2100. Ved springflo er det estimert en økning fra 1,44 meter i år 2050 og til 2,02 meter i år 2100. Under værforhold med lavt lufttrykk vil havnivået øke som følge av det reduserte trykket mot havflaten, og i tillegg kan sterk pålandsvind føre til en oppstuvning av vannmasser langs kysten. Dette vil si at for all nyetablering på Kvitsøy bør lokaliseres minst 2 meter over havet.

Det aktuelle planområdet ligger i sin helhet i hensynsone for flomfare. I reguleringsplanen vil det bli tatt høyde for og lagt inn i bestemmelsene under § 5.1, at all bebyggelse skal minimum bygges med topp gulv 2,35 meter over havet.

Ny bebyggelse skal bygges opp over flommål i henhold til ROS-analysen.

Henviser for øvrig til bestemmelser i kommuneplan § 5.1 Flomfare H320

6.2 Trafikksikkerhet

Gjeldende plan inkluderer 10 boenheter, seks boliger samt fire fritidsboliger. Planinitiativet med kun fire fritidsboliger vil dermed redusere trafikkbelastningen på det lokale veinett betydelig. Adkomstveien til planområdet fra kommunal vei vil også betjene grøntområdet, men får ingen gjennomgangstrafikk.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8).

§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Unntatt fra dette er reguleringsplaner der konkrete tiltak er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere plan.

Vurdering:

Tiltaket er allerede utredet i eksisterende reguleringsplan og kravet til ny konsekvensutredning er dermed ikke til stede.

§8 Planer og tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvens utredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere plan.

Vurdering:

Det vurderes ut fra § 8 at planen ikke utløser konsekvensutredning på grunn av vesentlige virkninger på miljø eller samfunn.

Konklusjon:

Konklusjonen er at planen ikke skal konsekvensutredes.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

8.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Naboeiendommer/-bebyggelse

Andre interesser som berøres av planen er nabotomter og gjenboereiendommer. De påvirkes hovedsakelig i form av ny bebyggelse og den grad dette oppleves som en sjenanse. Utover dette påvirkes ikke naboeiendommene av planen.

Foreslått bebyggelse er i tråd med overordnet områdeplan. Det er dermed en forutsigbar situasjon.

8.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

8.3 Medvirkningsprosess

8.3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig.

8.3.2 Samarbeid

Det søkes samarbeid med interessenter og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.