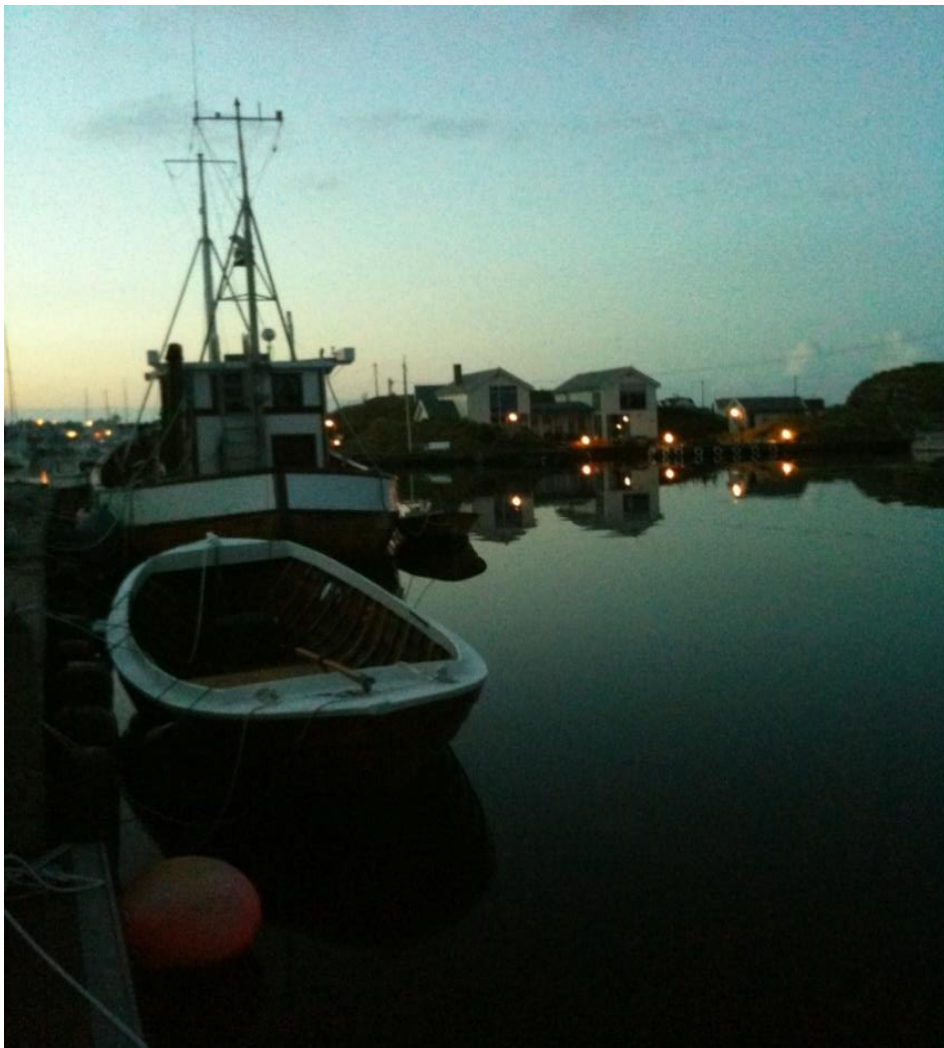


Detaljereguleringsplan
Planid: 11442021001
for område BFR2 på Grøningen
Kvitsøy kommune

Revidert dato: 30.08.21



1. Innhold

1. INNHOLD	2
2. BAKGRUNN	3
2.1 HENSIKTEN VED PLANEN.....	3
2.2 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN	3
2.3 UTBYGGINGSAVTALE	5
2.4 KONSEKVENsutredning	5
3 PLANPROSESS	5
3.1 PLANINIATIV	5
3.2 PROSESS.....	5
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
4.1 GJELDENE KOMMUNEPLAN	5
4.2 GJELDENE REGULERINGSPPLAN	5
4.3 TILGRENSEDE PLANER	6
4.4 RAMMEBETINGELSER.....	6
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE	7
5.1 BELIGGENHET.....	7
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	10
6.1 PLANLAGT AREALBRUK.....	11
6.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	11
6.3 VOLUMBETRAKTNING	12
6.4 AREALOPPGAVE.....	13
7 RISIKO- OG SÅRBARHETSUNDERSØKELSE	14
7.1 MERKNADER TIL ROS-ANALYSEN.....	14
8 INNKOMNE INNSPILL/MERKNADER	15
9. VEDLEGG	16
9.1 PLANKART	16
9.2 REGULERINGSBESTEMMELSER.....	16
9.3 ROS ANALYSE	16



2. Bakgrunn

2.1 Hensikten ved planen

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse, oppføring av 4 fritidsboliger, samt trafikkavvikling herunder adkomst og parkering.

Området ligger sør for den verneverdige bebyggelsen i Ydstebøhavn, som fra gammelt av har vært det viktigste senteret på Kvitsøy. Ydstebøhavn har havnefunksjon, dagligvare, næringsaktiviteter og offentlige tjenestetilbud.

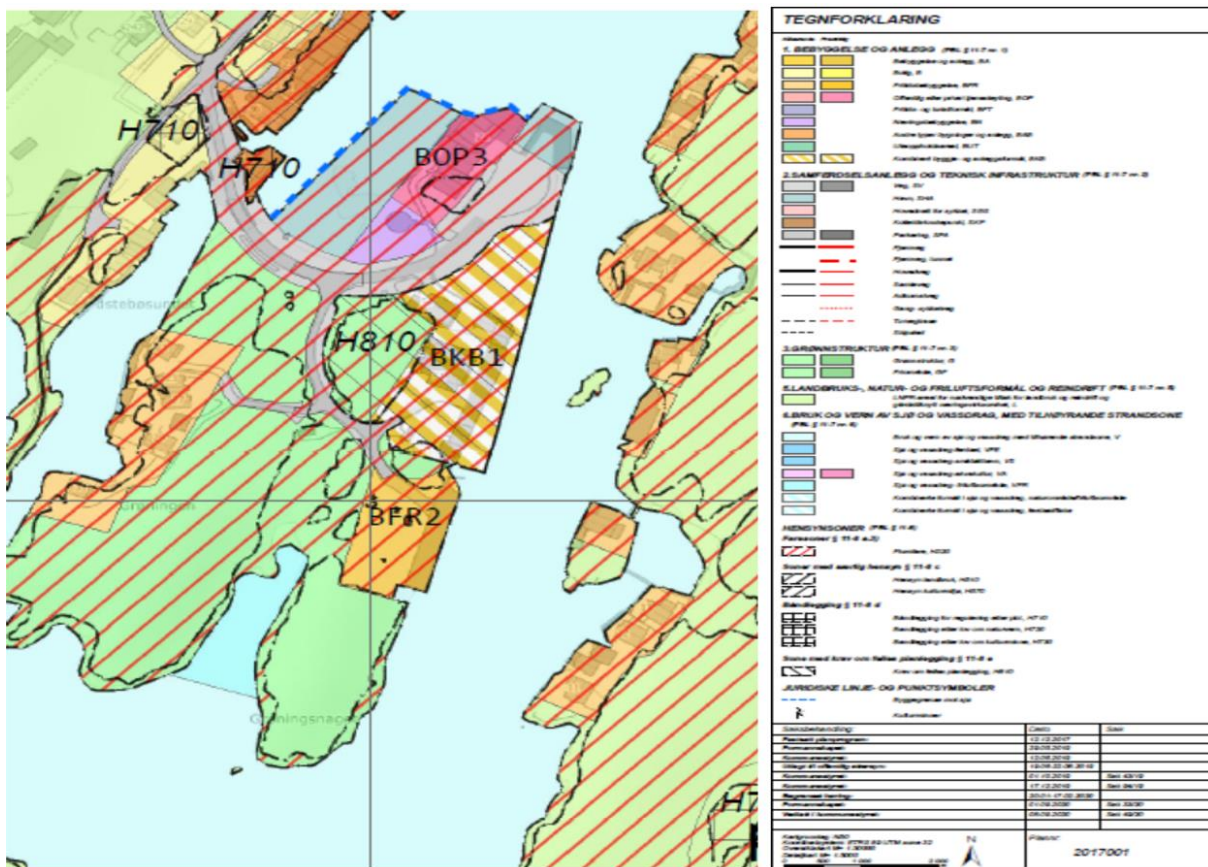
2.2 Tidligere vedtak i saken

Detaljregulering, planid: 11442012003, for området ble vedtatt i Kvitsøy kommunestyret 12.12.13, sak 53/13. Gjeldende reguleringsplan tillater oppført 10 leiligheter, hvorav 40% kan være fritidsbebyggelse. Det har vist seg at kombinasjon av leiligheter for fastboende og fritidsboliger ikke er ønsket av dagens marked. Detaljreguleringsplanen har dermed blitt bearbeidet og det tilrettelegges kun for fritidsbebyggelse i omregulering.



Figur 1: Utsnitt fra plankart Planid: 11442012003, Detaljreguleringsplan for område B2 på Grønningen

Søknad om omregulering til 4 fritidsboliger ble behandlet av kommunestyret den 08.09.2020, § 2.6 BFR2 – Fritidsbebyggelse Grønningen med følgende vedtak: 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.



Figur 2: Utsnitt av kommuneplan 2019-2030 for Kvitsøy kommune med angivelse av område BFR2

2.3 Utbyggingsavtale

Det er krav om utbyggingsavtale i forbindelse med opparbeidelse av offentlig vei og sykkelparkering, som skal overtas av Kvitsøy kommune.

2.4 Konsekvensutredning

Det er vurdert at tiltaket ikke kommer under krav om konsekvensutredning.

3 PLANPROSESS

3.1 Planinitiativ

Kvitsøy Sydvest AS fremmet planinitiativ for gnr.20/bnr.106 område BFR 2 på Grøningen datert 07.12.2020. Den 29.01.2021 avholdt Kvitsøy Sydvest AS og Kvitsøy Kommune oppstartsmøte for planid 11442021001 (referat fra oppstartsmøte 20/0066-4).

3.2 Prosess

Planarbeidet ble varslet 11.02.2021 til berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige etater. Planen ble samtidig kunngjort i Bygdebladet, med merknadsfrist 05.04.2021. Det kom 6 merknader til varselet. Merknader er listet opp og kommentert i eget skjema under kapittel 8.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Gjeldende kommuneplan

Kommuneplan 2019-2030 for Kvitsøy kommune, se utsnitt av plan figur 1, som er gjeldende kommuneplan. Område BFR2 i planen er aktuell tomt for denne reguleringen.

2.6 BFR2 – Fritidsbebyggelse Grøningen

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.

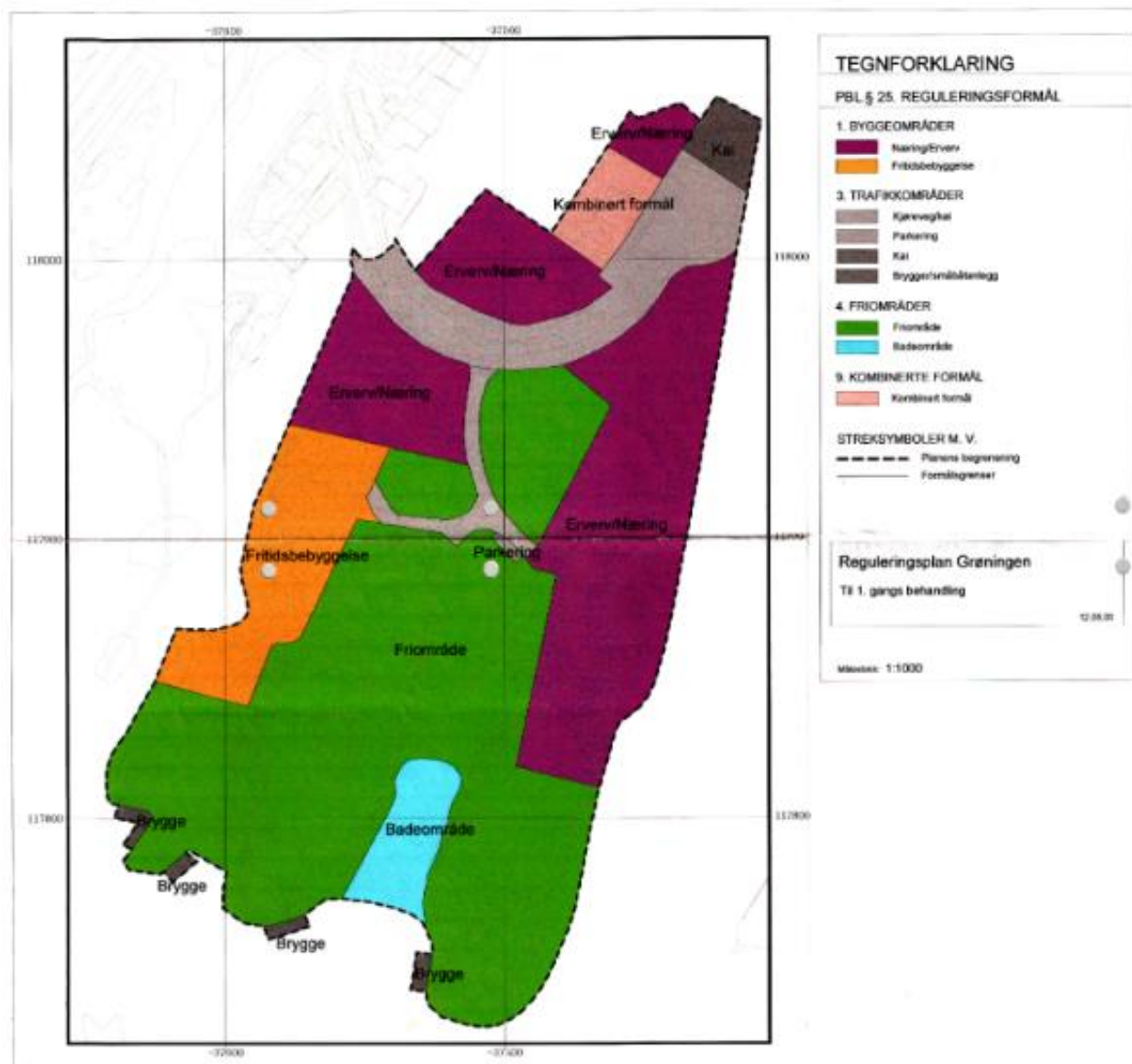
Figur 3. Utsnitt fra kommuneplanens bestemmelser om område BFR2

4.2 Gjeldende reguleringsplan

Planid: 11442012003, Detaljreguleringsplan for område B2 på Grøningen gnr.20/bnr.106. vedtatt i Kvitsøy kommunestyre 12.12.2013, sak 53/13. Se utsnitt av plankart figur 1.

4.3 Tilgrensede planer

Planid: 1998001, Reguleringsplan for Grøningen fra 1998.



Figur 4. Utsnitt av plankart for Grøningen, planid:1998001

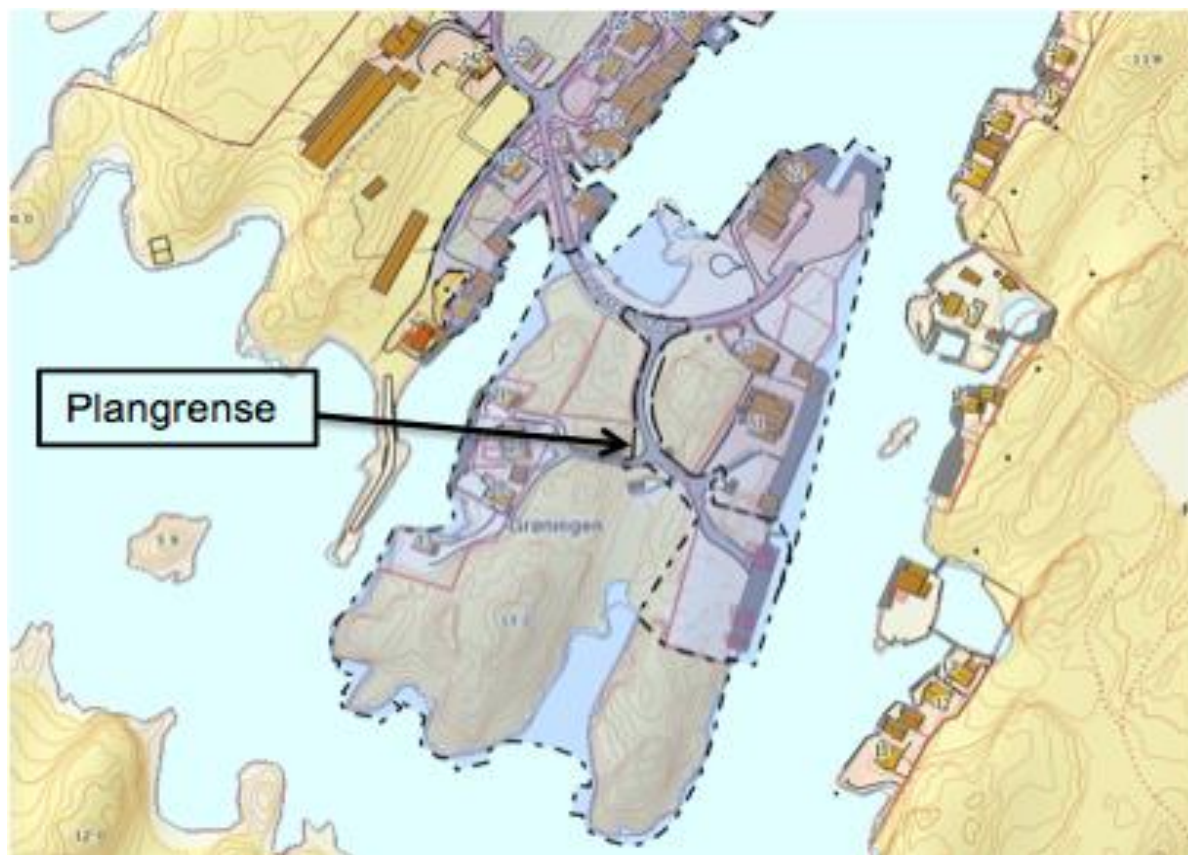
4.4 Rammebetingelser

Kvitsøy kommunes byggesaksveileder for nybygg, rehabilitering og vedlikehold er vedtatt som retningsgivende i kommunestyret på Kvitsøy høsten 2003.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

5.1 Beliggenhet

Planområdet BFR2 ligger på øya Grøningen i Kvitsøy kommune.



Figur 5. Planområdet innenfor Grøningen

Planområdet er området som inngår i Planid: 11442021001, detaljreguleringsplan for område BFR2 på Grøningen gnr.20/bnr.106. I innsendt planinitiativ og varsel om planoppstart ble det oppgitt ønske om 4 fritidsboliger. Det planlegges for å romslige tomter, god innsikt og luft mellom boligene.

5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk og kulturminner

Planområdet ligger på øya Grøningen sør for Ydstebøhavn. Området var tidligere avsatt til industriformål. Industritomten ble sprengt ut og det ble anlagt kai på sjøsiden. Innenfor selve planområdet er det ingen vegetasjon ei heller noen kulturminner, kun en liten kolle i nord som ikke er utsprengt og som blir beholdt (fig. 6 – foto fra tomten). Mot sør er det et mindre fjell/berg som gir naturlig skille mellom planlagt fritidsbebyggelse og offentlig grøntområde. I kommuneplanen for Kvitsøy 2019 – 2030 er tomten nå avsatt som byggeområde for fritidsboliger.



Figur 6: Foto fra tomten

Nord for planområdet ligger et eldre industriområde, med et tidligere fiskemottak og humpermuseet. Eksisterende bebyggelse i nord består av relativt store bygninger sammenlignet med resterende boligbebyggelse i kystlinjen på Kvitsøy som er av noe varierende størrelse.



Figur 7. Planområdet sett fra nord med eksisterende bebyggelse.

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



Figur 8: Friområdet i sør og vest for tomten

Tomten får adkomst fra FV4692 i nord. Adkomstveien vil også betjene grøntområdet Grøningen. Planområdet får ingen gjennomgangstrafikk. På motsatt siden av sundet ligger en blandet spredt bebyggelse med fritidsboliger og sjøhus

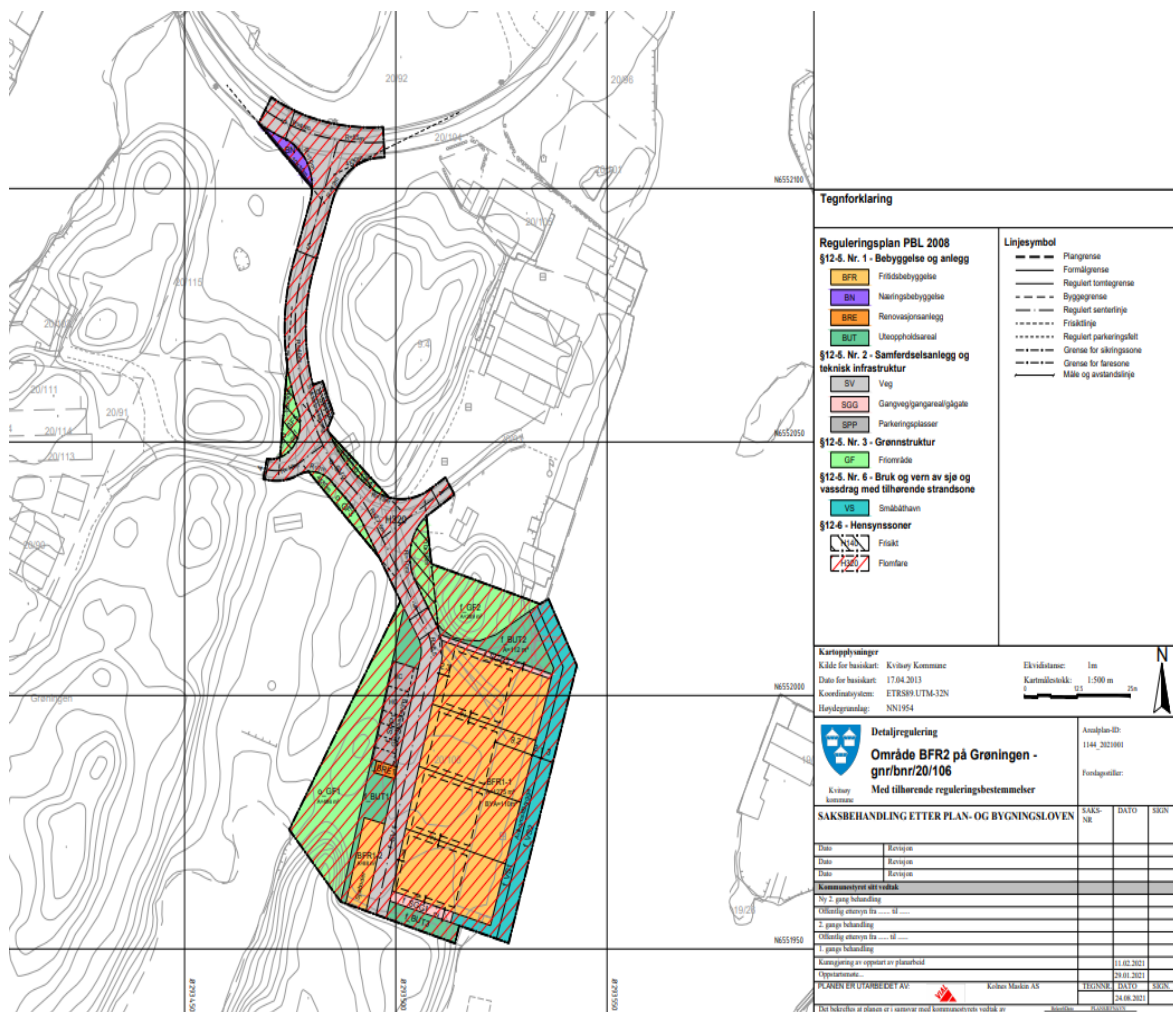


Figur 9: Eksisterende bebyggelse tilgrenset planområdet i nord og på motsatt side av sundet

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

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 ville bli oppført svært tett og opplevd høyt og dominerende i terrenget.

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. Parkeringshuset i gjeldende reguleringsplan er tatt ut av planen, noe som medfører en lavere bebyggelse i terrenget/landskapet og 4 fritidsboliger vil skape gode siktlinjer mellom bebyggelsen og havet fra friluftsområdet. Bebyggelse nord for område består av sjøhusbebyggelse med relativt store bygningskropper, ref. Kap.5.2. Fritidsboligene tilpasses i størrelse slik at de harmonerer med nærmeste nabobebyggelse og kystmiljøet på Kvitsøy.



Figur 9: Utsnitt av planforslag for Grøningen med 4 fritidsboliger

6.1 Planlagt arealbruk

Planforslagets areal er 4500 m², inkludert areal for friområde og tilkomstvei. Arealet fordeles på følgende arealformål:

- Fritidsbebyggelse
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg: adkomstbrygge
- Vei og parkeringsareal
- Friluftsområde

Henviser forøvrig til plankart fig. 9 og kapitel 6.4 arealoppgave

6.2 Bebyggelse og anlegg

Tomten er utsprengt og tilpasset eksisterende kai i området og vil dermed ikke medføre noe inngrep i urørt natur/kystlinje. Fritidsboligene vil være en fortetning av et allerede bebyggt område i nord, og vil dermed ikke fremstå eksponert i kystlandskapet. Eksisterende fjell i sør og kulle i nord skaper naturlig avgrensning for byggeområdet. Det vil bli lagt til rette for allmenn ferdsel innenfor området.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og byggeskikk i området. Bygg skal følge arkitektoniske prinsipper for sjøhusbebyggelse, med et moderne tilsnitt. 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.

Grøntområdet Grøningen grenser opp til planen i sør og vest. Det etableres en voll i vest som skal tilpasses mot fjell i sør, og skape et skille mellom grøntområdet og fritidsboliger. Det vil i tillegg bli utarbeidet lekeområdet for barn og unge.

Avkjørsel til området fra FV4692 i nord og ny oppgradert adkomstvei inngår som del av planen. Veien vil også betjene grøntområdet og nabotomten i nord. Via vei i området skal det gis muligheter for ferdsel til stinettet i grøntområdet.

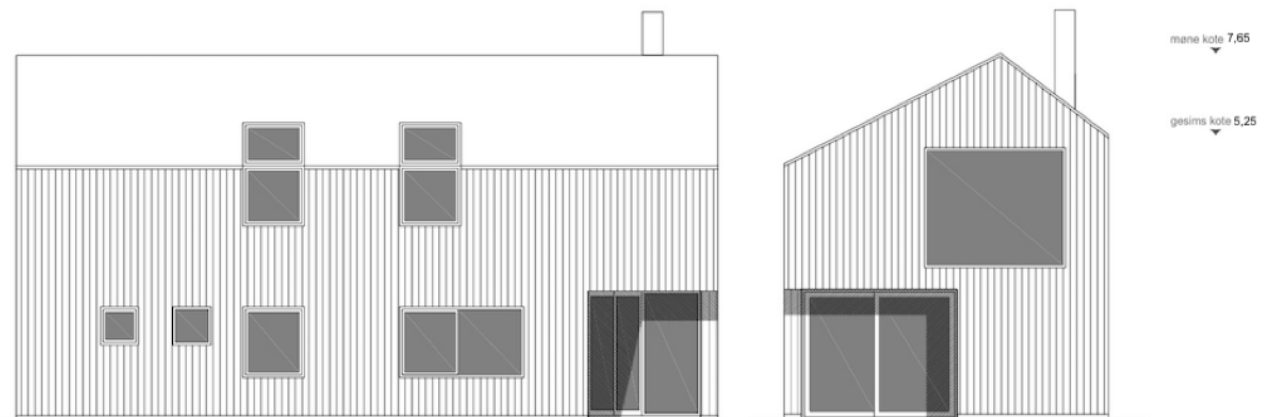
All parkering for bolig skal skje på bakkeplan. Det er lagt opp til 1 plass pr. fritidsbolig. I tillegg planlegges det for 4 gjesteparkeringsplasser, samt 2 HC.

Det etableres en adkomstbrygge langs kaifronten med tilgang via rampe. 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. Det legges opp til fri allmenn ferdsel på adkomstbryggen forbundet med gangvei på i begge ender av bryggen. Henviser til plankart Fig. 9.

Ny bebyggelse skal tilknyttes det kommunale vannsystem og godkjent privat avløpssystem. Boligene skal bygges opp over flommål i henhold til ROS-analysen

6.3 Volumbetraktning

Det foreslås å sette opp fritidsbolig med maks BYA på 110 m² per tomt. 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.



Figur 10: Illustrasjon volumbetraktning av fritidsbolig

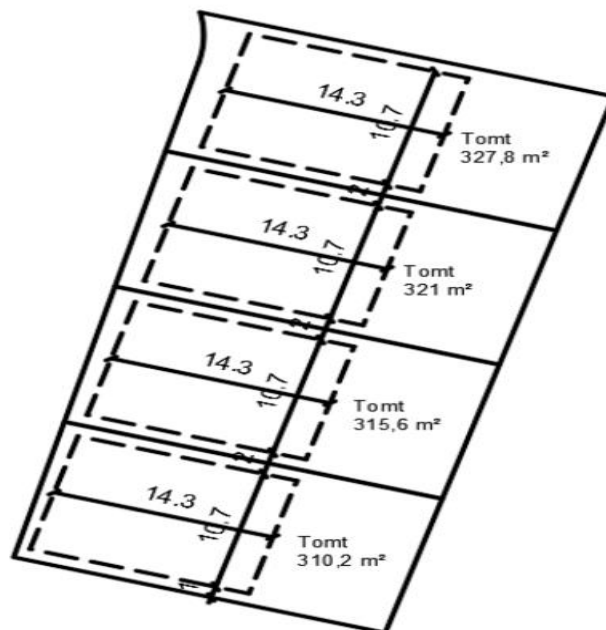


Fig 11: Tomtestørrelser

6.4 Arealoppgave

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1120 - Fritidsbebyggelse (2)	1362,7
1300 - Næringsbebyggelse	34,6
1550 - Renovasjonsanlegg	12,0
1600 - Uteoppholdsareal (3)	306,9
Sum areal denne kategori:	1716,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (2)	1210,6
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (2)	58,9
2082 - Parkeringsplasser (2)	140,2
Sum areal denne kategori:	1409,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3040 - Friområde (5)	898,0
Sum areal denne kategori:	898,0
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m²)
6230 - Småbåthavn (2)	375,2
Sum areal denne kategori:	375,2
Totalt alle kategorier:	4399,1

7 Risiko- og sårbarhetsundersøkelse

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført i henhold til rundskriv Gs-1/01 fra DSB og med egen sjekklister som ligger vedlagt. Analysen er basert på foreliggende reguleringsplanforslag og risikovurderingene er tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

7.1 Merknader til ROS-analysen

7.1.1 I henhold til rapport fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) "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 skal det dokumenteres tiltak som sikrer mot varig skade på bygg eller installasjoner som følge av stormflo og havstigning.

I kommuneplanbestemmelser Kvitsøy 2019-2030 er det tatt høyde for dette og lagt inn i bestemmelsene under § 5.1, at det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote 2,35. Alle bygningsdeler lavere enn kote 2,35 skal bygges slik at de tåler å bli oversvømt.

7.1.2 Hensynet til radon ivaretas i gjeldende teknisk forskrift TEK17

7.1.3 I søndre del av planområdet er det sprengt inn mot en fjellknaus, denne må sikres med gjerde/rekkverk.

8 Innkomne innspill/merknader

	Innkomne merknader	Kommentar
1	Mottatt merknad den 18.02.2021 fra Lyse Elnett AS. Merknad nr.1	Lyse har ingen kommentar til planen. Ved graving må det gis melding til Lyse i god tid før gravearbeid påbegynnes.
2	Mottatt merknad den 19.02.2021 fra Kystverket Merknad nr.2	Ved eventuell planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøferdsel, 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 påregneligdrag og bølgeslag i området. Merknadene er ivaretatt i planforslag.
3	Mottatt merknad den 24.03.2021 fra Norges Vassdrags- og energidirektorat Merknad nr.3	God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forbygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Merknadene er ivaretatt i planforslag.
4	Mottatt merknad den 30.03.2021 fra Fiskeridirektoratet Merknad nr.4	Det fremgår at tiltaket ikke utløser krav om KU. Vi forutsetter uansett, dersom det ønskes å utføre arbeider med tilknytning til sjø, en grundig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier og andre interesser i sjø, jf. Pbl § 4-2 første ledd. Tiltaket medfører ikke arbeid i sjø, bortsett fra utslipps ledning. Merknadene tas til orientering.
5	Mottatt merknad den 05.04.2021 fra Rogaland Fylkeskommune, Merknad nr.5	Så vidt vi kan se er det ingen bestemmelse eller hensynsone i kommuneplanen som åpner for at gjeldende reguleringsplan gjelder foran nyere vedtatt kommuneplan. Det er ikke samsvar mellom kommuneplanen, som åpner for 4 fritidsboliger, og gjeldende reguleringsplan som i tillegg inkluderer

		<p>flere boliger. Vi bemerker at dette misforholdet mellom planer kan være konfliktfullt, og at dette må begrunnes grundig i det videre arbeid med planen. Vi viser til føringer i kommuneplanen om at det skal skres fri allmenn ferdsel langs sjøen, og forutsetter at dette legges til grunn for planarbeidet. Klimatilpasning må nødvendigvis også være et sentralt tema med tanke på framtidig bebyggelses plassering. Forslag til ny reguleringsplan vil bli basert på godkjent kommuneplan for Kvitsøy 2019-2030.</p> <p>Øvrige merknader er ivaretatt i plankart og planforslag.</p>
6	<p>Mottatt merknad den 06.04.2021 fra Statsforvalteren i Rogaland</p> <p>Merknad nr.6</p>	<p>Samsvar mellom reguleringsplan og kommuneplan vil bli ivaretatt i planforslaget. Vi minner ellers om at det i forbindelse med alle planer for utbygging skal utarbeides Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Forslag til ny reguleringsplan vil bli basert på godkjent kommuneplan for Kvitsøy 2019-2030.</p> <p>Øvrige merknader som fri allmenn ferdsel langs sjø er ivaretatt i planforslag.</p>

9. Vedlegg

9.1 Plankart

9.2 Reguleringsbestemmelser

9.3 ROS analyse