

SØKNAD MED PLANOMTALE

Reguleringsendring etter forenkla prosess for Detaljplan for 199/165 med fleire - Hyttefelt Grunnavåg - Halsnøy

Planid: 4617_20120027

Gnr: 199 Bnr: 165, 170, 171 i Kvinnherad
kommune

Dato/revisjon: 27.05.2026

Forslagsstillar: Øybygg AS v/ Bjørn Ove Sjø

Fagkyndig plankonsulent: Omega 365 Protek
AS

Innhald

| | |
|--|-----------|
| 1. BAKGRUNN FOR SØKNAD OM ENDRING | 3 |
| 2. PLANSTATUS | 3 |
| 2.1 OVERORDNA PLANAR..... | 3 |
| 2.2 GJELDANDE REGULERINGSPLAN..... | 4 |
| 2.3 TILGRENSANDE PLANAR..... | 4 |
| 3. ENDRINGAR AV GJELDANDE REGULERINGSPLAN | 6 |
| 3.1 ENDRING AV PLANKART..... | 6 |
| 3.2 ENDRINGAR AV PLANENS FØRESEGNER..... | 8 |
| 4. VERKNADAR OG KONSEKVEN SAR | 9 |
| 4.1 FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN OG REGULERINGSPLANAR..... | 9 |
| 4.2 LANDSKAPSVERKNADAR..... | 9 |
| 4.3 OPPARBEIDING..... | 13 |
| 4.4 VURDERING AV RISIKO- OG SÅRBARHEIT..... | 15 |
| 5. MEDVERKNAD | 18 |
| 6. VURDERING ETTER VILKÅRA I PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 12-14 ANDRE LEDD | 18 |
| 6.1 VERKNAD FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN..... | 18 |
| 6.2 FORHOLDET TIL PLANENS HOVUDRAMMER..... | 18 |
| 6.3 OMSYN TIL NATUR, FRILUFTSLIV OG OMGJEVNADER..... | 19 |
| 6.4 SAMLA VURDERING..... | 19 |
| 7 VEDLEGG | 20 |

1. Bakgrunn for søknad om endring

Det blir med dette, på vegne av Øybygg AS, søkt om endring av gjeldande detaljregulering etter forenkla prosess, jf. plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd. Omega 365 Protek AS er engasjert som plankonsulent i saka.

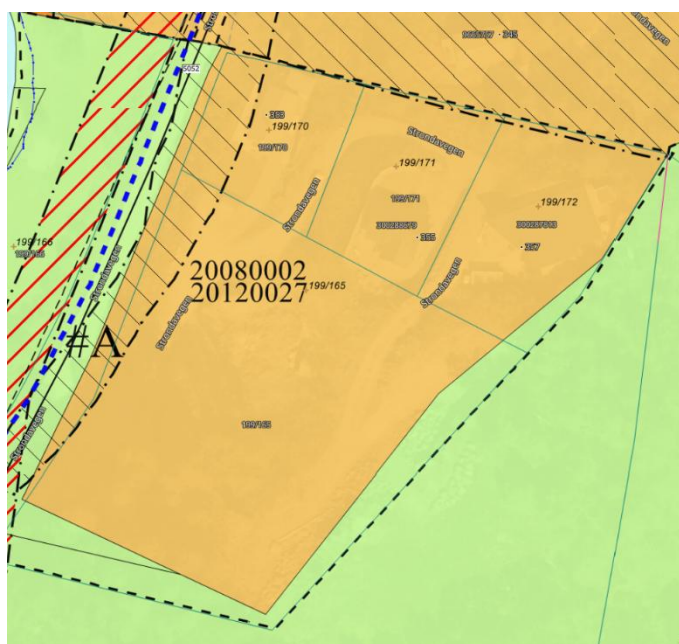
Hovudformålet med planendringa er å regulere eksisterande gangveg til permanent køyrevæg. I anleggsperioden blei det gitt løyve til bruk av anleggsveg fram til tomtene i hyttefeltet. Vegen er etablert og i bruk, og planendringa inneber ei formalisering av eksisterande situasjon. Det er i gjeldande reguleringsplan regulert ein litt smalare felles gangveg med breidde 1,5 meter i denne traseen, men ein søker nå om å få omgjere denne til felles køyrevæg med breidde ca. 3,0 meter.

2. Planstatus

2.1 Overordna planar

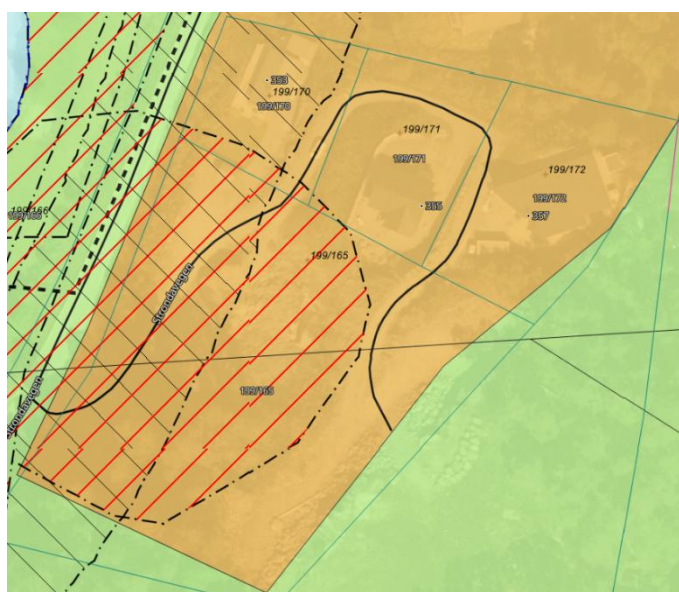
Planområdet ligg i hovudsak innanfor område avsett til fritidsbustadar i kommuneplanens arealdel, men med eit smalt belte avsett til LNF-føremål langs eigedomsgrensa i sør og søraust. Området inngår i føresegsområde #A som i følge føresegnene er planar som skal gjelda saman med kommuneplanen (kommuneplanen går føre ved motstrid). Vestleg del av planområdet er omfatta av omsynssone for vegtrafikkstøy.

Utsnitt av gjeldande kommuneplan 2016-2026, kjelde: kommunekart.com



I utkast til ny arealdel for kommuneplanen, «Kvinnherad2050», som er under arbeid er fritidsbustadformålet vidareført, støysona langs fylkesvegen er noko utvida, og sørvestleg del er omfatta av faresone for ras- og skred. Opparbeida anleggsveg er vist med juridisk samferdselslinje.

Utsnitt av kommuneplanforslag «Kvinnherad50» (ikkje vedtatt), kjelde: kommunekart.com



2.2 Gjeldande reguleringsplan

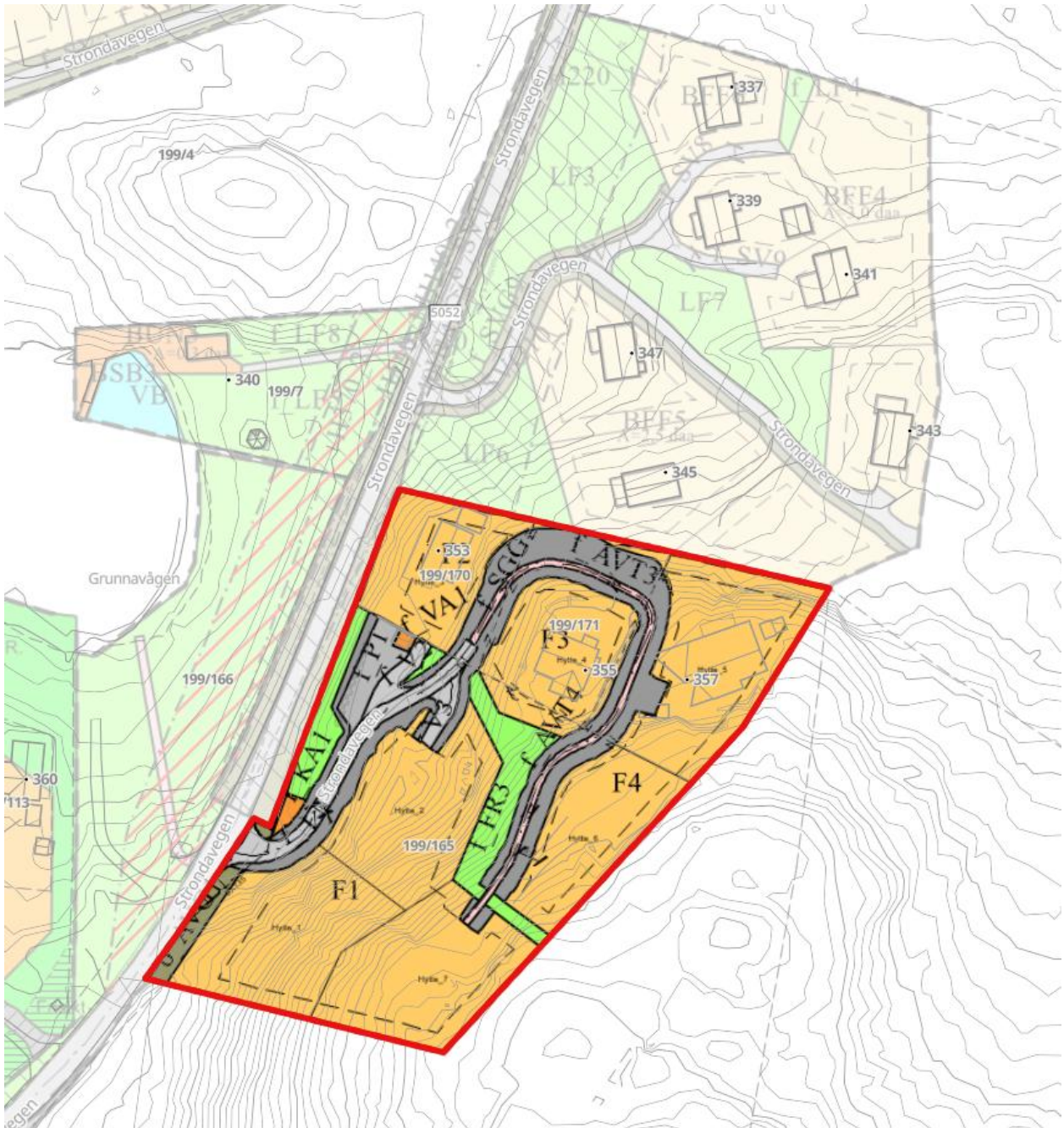
Gjeldande reguleringsplan er Detaljplan for 199/165 med fleire – Hyttefelt Grunnvåg, Halsnøy (planID 4617_20120027), vedtatt 18.06.2015 av kommunestyre i Kvinnherad kommune (2015/41) med kunngjering av vedtaket 26.06.2015. Intensjonen i tidlegare planprosess var at det skulle vere køyreveg fram til fritidsbustadtomtene, men køyrevegen blei endra til gangveg som følgjer av den politiske handsaminga av saka.

Planen legg til rette for fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur. Gangveg er regulert som tilkomst for delar av feltet, med mellombels bruk som anleggsveg. Planen er delvis realisert.

2.3 Tilgrensande planar

Planområdet grensar i nord til *Detaljreguleringsplan for 199/7 – Hyttefelt Grunnvågen nord – Halsnøy*, vedteken i 2021, og i vest til *Detaljreguleringsplan for hyttefelt Grunnvåg frå 2008*. Planen frå 2021 legg til rette for tilsvarande utbygging som det no vert søkt om, med fritidsbusetnad og tilhøyrande tilkomstveg. Planen frå 2008 regulerer delar av fylkesvegen, friluftsføremål og gangveg ned til sjøen. Denne planen var den opphavlege reguleringsplanen for hytteområdet, men er seinare erstatta av planendinga som utgjer gjeldande plan. Det ligg ein tredje reguleringsplan, Reguleringsplan for del av gnr. 199 bnr. 10, Gardsvika, Halsnøy, sørvest for planområdet, ikkje tilgrensande, som og regulerer for fritidsbustad med tilhøyrande tilkomst, grøntstruktur og småbåthamn.

I tillegg ligg Reguleringsplan for del av gnr. 199 bnr. 10, Gardsvika, Halsnøy sørvest for planområdet, men utan å grense direkte til dette. Planen regulerer mellom anna fritidsbusetnad med tilhøyrande tilkomst, grøntstruktur og småbåthamn.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan (framheva), og naboplanar i området, kjelde: arealplaner.no

3. Endringer av gjeldande reguleringsplan

3.1 Endring av plankart

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Plankartet blir endra slik at regulert gangveg blir omgjort til køyreveg med breidde 3,0 meter, eksklusiv sideareal. Vegtraseen er etablert og samsvarer i hovudsak med regulert gangveg i gjeldande plan. Endringa inneber ikkje ny vegtrasé, men mindre tilpassingar til faktisk opparbeidd veg.

Vidare blir etablert jordfylling langs vegen endra frå annan veggrunn – tekniske anlegg til annan veggrunn – grøntareal, ettersom arealet i dag er vegetert skråning.

Innanfor gnr. 199 bnr. 172 er avgrensinga av annan veggrunn – tekniske anlegg justert for å tilpassast eksisterande bygningar på eigedomen. Arealet vert regulert til køyreveg for å leggje til rette for felles snuplass for bil.

Omsynssoner

I samband med planendringa blir det også innarbeidd omsynssone – faresone for steinsprang (H310), basert på ny skredfarevurdering.

Støysone knytt til trafikkstøy langs fylkesveg er og regulert inn som omsynssone (H220) på plankartet.

Juridiske linjer

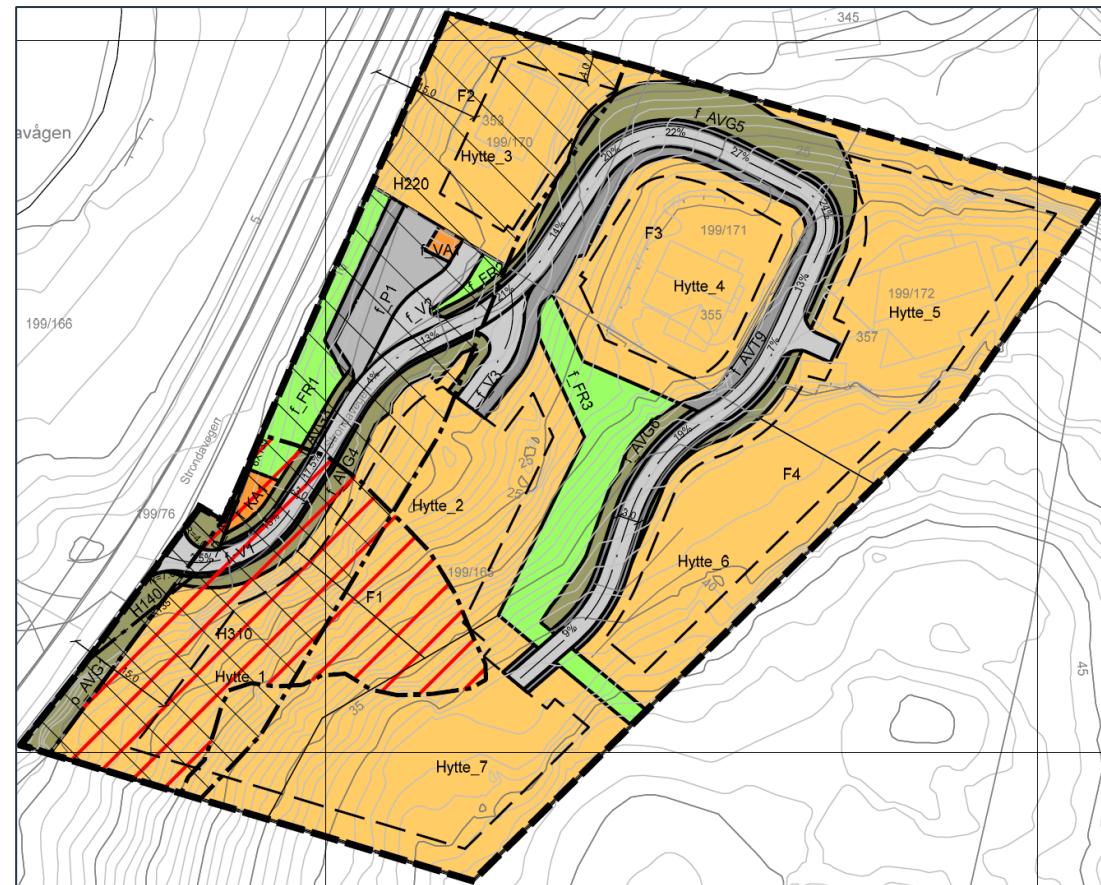
Juridiske linjer for eigedomsgrenser som skal opphevast, er fjerna, då det ikkje er planar om å endre eksisterande eigedomsgrenser i området. Det er tinglyst avtale knytt til veg over eigedommane i planområdet.

Ettersom det mangla byggegrenser for vegformål, avløpsanlegget og område for renovasjon, og dette ligg i område der byggegrense fastsett i Veglova gjeld, er det lagt inn byggegrense samanfallande med formålsgrensa for desse.

På neste side kan ein sjå skilnadane mellom gjeldande plankart og forslag til endra plankart. Plankarta ligg også som vedlegg i større format.



Plankart – Gjeldande reguleringsplan



Plankart – Forslag til endra plankart

Tabellen under viser arealskilnaden mellom gjeldande plan og planendringa for dei ulike arealformåla i plankartet. Endringane kjem i hovudsak av at regulert gangveg vert endra til køyreveg, med tilhøyrande breiddeutviding og mindre justeringar av veglinja.

Sideareala langs vegen er tilpassa dagens situasjon. Dette inneber at vegeterte jordfyllingar er endra til annan veggrunn – grøntareal, medan areal regulert til annan veggrunn – tekniske anlegg er redusert tilsvarande.

| Arealformål | Areal i gjeldande plan (m2) | Areal i forslag til endra plan (m2) | Differanse |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|------------|
| Fritidsbusetnad (F) | 6 513 m2 | 6 529 m2 | 13 m2 |
| Vass- og avløpsanlegg (VA) | 14 m2 | 14 m2 | 0 |
| Andre kommunaltekniske anlegg (KA) | 28 m2 | 28 m2 | 0 |
| Køyreveg (V) | 393 m2 | 780 m2 | 387 m2 |
| Gangveg (SGG) | 198 m2 | 0 | - 198 m2 |
| Annan veggrunn – tekniske anlegg (AVT) | 1 237 m2 | 426 m2 | - 811 m2 |
| Annan veggrunn – grøntareal (AVG) | 129 m2 | 739 m2 | 610 m2 |
| Parkeringsplassar (P) | 146 m2 | 146 m2 | 0 |
| Friluftsmål (FR) | 605 m2 | 600 m2 | -5 m2 |
| SUM | 9 263 m2 | 9263 m2 | 0 |

3.2 Endringar av planens føresegner

Planendringa medfører endringar i planføresegnene knytt til endring frå gangveg til køyreveg og parkeringsløyising i samband med dette:

- § 4.1 understreker at køyrevegane skal vera felles for planområdet.
- § 4.3 (i gjeldande føresegner) som gjeld gangveg og bruk av denne som køyreveg i anleggsperioden er fjerna.
- § 3.2.4 som legg til rette for at hyttetomter langs køyreveg skal etablere parkeringsplass på eiga tomt.
- § 4.2.1 er endra då avsett parkeringsareal (f_P1) er for lite til å dekke 2 parkeringsplassar per tomt, slik kravet er i gjeldande føresegner. Føresegna er endra slik at tomt merka med Hytte_1 skal ha tilgang til to parkeringsplassar på dette arealet, medan resterande parkering er felles for planområdet. Det er berre Hytte_1 som ikkje får vegtilkomst, dei andre hyttene kan etablere parkering på tomta.
- § 7.1 er nytt rekkefølgekrav om at det skal føreligge avtale om rett til bruk av to parkeringsplassar på fellesområdet før det kan byggast fritidsbustad på tomta «Hytte_1».
- Føresegn § 7.1.1 i gjeldande føresegner er foreslått tatt ut av føresegnene. Avkøyrsla til planområdet og første del av vegen inngår i gjeldande plan og er regulert til køyreveg. Det er ikkje planlagt endringar av dette strekket på vegen. Avkøyrsla frå fv. 5052 Strondavegen er opparbeida, og i den samanheng blei fjell i siktsona fjerna, slik at frisikta er i samsvar med

regulert sikt på 6x135 meter, sjå foto som viser dette i kap. 4.3 under. I og med at avkøyrsla er etablert, er det i forslag til planendring foreslått å fjerne rekkefølgekravet til opparbeiding av avkøyrsløse og frisksone.

Vidare blir det ført inn føresegnar knytt til omsynssone for ras/skredfare (ny føresegn § 6.3), samt rekkefølgekrav som stiller krav om dokumentert tryggleik i samband med utbygging (ny føresegn § 7.2). Det er også lagt inn føresegnar knytt til omsynssone for støy (ny føresegn § 6.2).

Det er elles gjort noko opprydding i føresegnene. Føresegnar som gjeld dei ulike fellesområda er flytta til dei arealformåla dei høyrer til, slik at § 7 i gjeldande føresegnar utgår. For å sikre samsvar mellom plankart og føresegnar er det lagt inn føresegnar for alle arealformål som inngår i plankartet, mellom anna for andre kommunaltekniske anlegg (renovasjon) i § 3.3 og annan veggrunn §§ 4.3 og 4.4. Namna på arealformåla er òg justerte slik at dei samsvarer med namna som er nytta i plankartet. Til dømes er «Felles trafikkområde» er endra til «samferdselanlegg og teknisk infrastruktur» i § 4.

§ 3.1.1 i gjeldande føresegnar er tatt ut, då føresegnar er upresis. Reguleringsplanen med tilhøyrande føresegnar er juridisk bindande for utbygging, og det er difor ikkje naudsynt å omtale desse som «retningslinjer» for byggeplanar.

I vedlagde føresegnar med forslag til endringar er ny tekst markert med blå skrift, medan tekst som er foreslått fjerna, er gjennomstrekta.

4. Verknadar og konsekvensar

4.1 Forholdet til kommuneplan og reguleringsplanar

Oversikt over aktuelle arealplanar går fram av kapittel 2 ovanfor. Planendringa er vurdert å vere i samsvar med gjeldande kommuneplan. I forslag til revidert arealdel av kommuneplanen, som har vore på høyring, er det lagt inn juridisk samferdslelinje i plankartet. Dette støttar opp om den aktuelle planendringa.

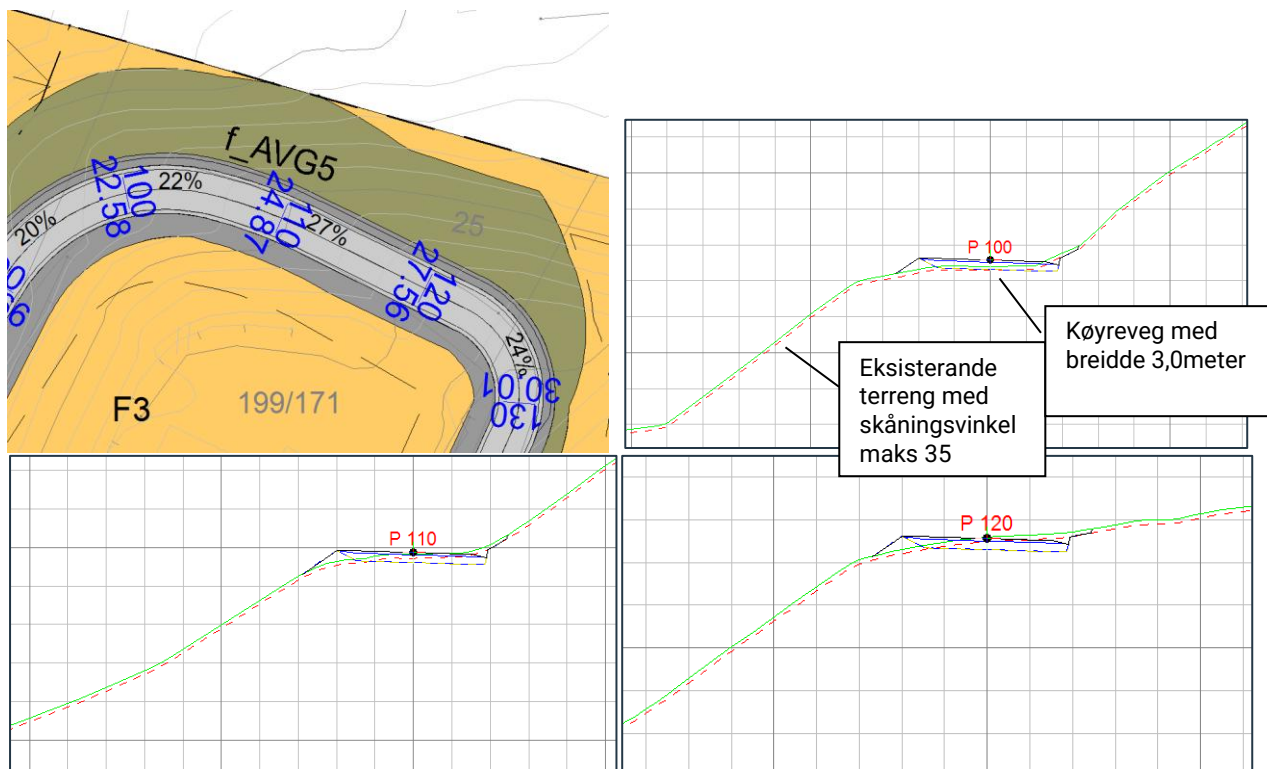
Planområdet grensar til to andre reguleringsplanar for fritidsbusetnad. Begge desse planane har regulerte køyreveggar fram til dei enkelte tomtene. Den eine planen er av nyare dato, vedteken i 2021, og gjeld naboegedom til planområdet. Sjølv om det i tidlegare planprosess har vore reist merknad frå denne naboen knytt til køyretilkomsten i denne planen, viser nyare regulering på naboegedom at køyreveg fram til fritidsbustadene er lagt til grunn som planløyving. Dette støttar opp om at den aktuelle planendringa er i tråd med seinare reguleringspraksis og utviklinga i området. Køyrevegen er i denne planendringa foreslått med tilsvarende breidde som i naboplanen i nord, 3,0 meter eksklusiv sideareal.

Forholdet til gjeldande reguleringsplan er nærare vurdert i kapittel 6, der det vert gjort greie for om vilkåra for endring etter pbl. § 12-14 er oppfylte.

4.2 Landskapsverknadar

Planområdet er bratt, og bakgrunnen for at nabo i nord tidlegare hadde innvendingar mot permanent køyreveg, var at ein slik veg kunne medføre store terrenginngrep til sjenanse for naboegedommen.

Gangvegen i gjeldande plan er likevel regulert med same sideareal for fyllingar og skjeringar som låg inne i tidlegare forslag då vegen var føresett som køyreveg. Den opparbeidde vegen er etablert innanfor regulert samferdsleareal. Forslaget om å regulere vegen som køyreveg vil difor ikkje medføre større terrenginngrep enn det som allereie er regulert og opparbeidd. Dette er illustrert i tverrprofilane nedanunder, som er frå vegstrekninga nord i planområdet der vegen er på det brattaste. Lengdeprofil av veg ligg som vedlegg.



Tverrprofilar på strekninga mellom profil 100 – 120, kjelde: Omega 365 Protek AS

Planendringa inneber såleis i hovudsak ei formalisering av eksisterande situasjon, og vert ikkje vurdert å gje vesentlege nye landskapsverknadar.

Under er det lagt inn flyfoto frå perioden 2013 og fram til 2024. Flyfoto frå 2013 og 2018 viser situasjonen kort tid etter opparbeiding av vegen. På desse bileta er steinfyllingane langs vegen tydelege. Nyare flyfoto frå 2024 viser at fyllingane over tid er blitt vegeterte, og at dei i dag i stor grad glir inn i vegetasjonen omkring.

Dette viser at terrenginngrepa knytt til vegen har fått ein meir dempa landskapsverknad over tid. Planendringa er difor ikkje vurdert å medføre nye eller auka landskapsverknadar samanlikna med dagens opparbeidde situasjon. I forslag til endring er jordfyllinga endra til formål for annan veggrunn grøntareal, og føresegn som skal sikre vegeterte fyllingar.



Flyfoto frå 2013, kjelde: norgebilder.no



Flyfoto frå 2018, kjelde: norgebilder.no



Flyfoto frå 2024, kjelde: norgebilder.no



Flyfoto – ikkje tidfesta, kjelde: google.no/maps

Veglinjene nede ved fylkesvegen avviker i følge kartet noko med regulert veg. Dette heng truleg saman med at skiljet mellom sideareal og køyreveg er uklart når det er ein grusa veg. Under viser foto før og etter av avkøyrsla før frisiktsona blei rydda for berg.



Vegbilette frå 2019, før frisiktsona blei rydda, kjelde: vegbilder.atlas.vegvesen.no



Vegbilette frå 2024, der frisiktsona er rydda, kjelde: google.no/maps

Massehandtering

Store delar av planområdet er allerede opparbeidd. Området er skrint, og eventuelle lausmassar som vert tekne ut i samband med vidare opparbeiding, vil så langt det er mogleg nyttast internt i planområdet, mellom anna til jordslåing av fyllingar.

Utbygger har tidlegare engasjert lokal entreprenør som har masseuttak om lag 2–3 km frå planområdet, som er aktuell å bruke ved vidare utbygging. Eventuelt overskot av fjell og stein vil kunne transporterast til entreprenøren sitt steinbrot for vidare bruk. Vidare opparbeiding av området vil skje etter same prinsipp som tidlegare, med lokal massehandtering og avgrensa behov for transport av massar ut av området.

Det er lagt til grunn at entreprenør følgjer gjeldande regelverk og har etablerte rutinar ved eventuell handtering av forureina massar, framande artar, avfall eller andre uventa funn i anleggsfasen.

Vatn og avlaup, straum

Det er etablerte løysningar for vatn, avlaup og straum. Planendringa legg ikkje opp til endringar eller behov for auka kapasitet på dette.

4.4 Vurdering av risiko- og sårbarheit

Plan- og bygningslova § 4-3 set krav til vurdering av risiko- og sårbarheitsforhold i samband med utarbeiding av reguleringsplanar. I denne saka er det ikkje utarbeidd ei fullstendig ROS-analyse, då saka gjeld ei avgrensa reguleringsendring etter forenkla prosess. Risiko- og sårbarheitsforhold er likevel vurderte med utgangspunkt i Kvinnherad kommune si sjekkliste for farekategoriar, slik denne går fram av kommunen sine vedtekne akseptkriterium og metode for ROS-analyse.

Føremålet med vurderinga er å avklare om planendringa kan medføre nye eller endra risiko- og sårbarheitsforhold, eller om oppdatert kunnskapsgrunnlag tilseier at tidlegare vurderingar bør supplerast. Sjekklista er nytta som grunnlag for gjennomgang av relevante faretema. Aktuelle hendingar og tema er vurderte under.

| Døme på farekategoriar som er aktuelle ved arealplanlegging i Kvinnherad | |
|---|--|
| Naturfarar | Menneske- og verksemdbaserte farar |
| <ul style="list-style-type: none"> • Flaum, erosjon og isgang • Overvatn • Stormflo • Havnivåstiging • Vassinntrenging • Skred: <ul style="list-style-type: none"> - Kvikkleireskred - Jord- og flaumskred - Snøskred - Sørpeskred - Steinsprang - Fjellskred og flodbølge • Skog-, lyng- og grasbrann • Sterk vind - storm/orkan • Ekstrem nedbør • Radon | <ul style="list-style-type: none"> • Handtering av farlege stoff: <ul style="list-style-type: none"> - Brannfarleg, reaksjonsfarleg og trykksett stoff - Lagring og bruk av eksplosiv vare - Transport, bruk og lagring av farleg gods • Storbrann • Ulukker med transportmiddel: <ul style="list-style-type: none"> - Trafikkulukker - Skipshavari - Fartøy til kai • Fysisk øydelegging av kritisk infrastruktur som vassforsyning, avløp, veg, energianlegg, IKT o.l. • Sårbare objekt • Samlokaliseringsproblem • Forureining i grunnen • Stråling frå kraftliner m.m. • Dambrot • Innsattid og kapasitet for naudetatane • Kriminalitet, sabotasje og terror |

Sjekkliste for vurdering av farekategoriar, basert på Kvinnherad sine vedtekne akseptkriterium og metode for ROS-analyse

Naturfarar

Av hendingar knytt til naturfare, så er det berre ras/skred som er vurdert som aktuelle for planområdet.

I Kvinnherad er store delar av byggjesona under marin grense. Norconsult AS har på vegne av kommunen gjennomført kartlegging av aktsemd- og utlaupssonar for kvikkleireskred, og aktsemdsområda er difor betydeleg redusert. Kart over kvikkleiresoner på NVE Atlas viser at planområdet ikkje er potensielt fareområde for kvikkleire (grå stripete skravur på kartet under).



Kart som viser aktsemdområde (blått) for kvikkleire, og sone der det ikkje er fare for kvikkleire (grå skravur), kjelde: atlas.nve.no

I høve snøskredfare er det i vedtatt plan og ROS vist til at det ikkje er snøskredfare i området. I nyare tid har NVE utarbeida og oppdatert aktsemdkartet sitt. I dag visar aktsemdkartet til NVE at eit mindre område av planen ligg innanfor eit avgrensa område med potensiale for snøskred. Det er fleire slike små felt for aktsemdområde for snø, samanfallande med der det er bratt terreng. Aktsemdområdet har avgrensa utstrekning (ca 6,5 daa), der deler av arealet er avsett til hyttetomter. Med bakgrunn i dette er det gjennomført skredfarevurdering som del av denne planendringa.

Skrid Aktsomhet AS har utarbeida skredfarevurdering, og konkludert med at det er steinsprang som er dimensjonerande skredfare i planområdet. Verken snø- eller sørpeskred, jord- eller flaumskred er aktuelle skredhendingar grunna at dei klimatiske forholda for slike hendingar ikkje er til stades. Større steinskred/fjellskred er heller ikkje ein aktuell prosess. Ved Skrid AS si synfaring blei det observert bart og stadvis oppsprekt fjell over areal med kritisk vinkel for utløysing av steinsprang. Det er konkludert med at del av planområdet utgjer steinsprangfare med sannsyn på 1/1000 (S2). Det er utarbeida faresone for dette intervallet som er lagt inn som omsynssone på plankartet, og med tilhøyrande føresegner som skal ivareta naudsynt sikring mot skredfare ved vidare utbygging.

Skredfarevurderinga ligg vedlagt.

Av menneske- og verksemdbaserte faretema er trafikk, støy og beredskap nærare vurdert under.

Trafikkulukker

Som nemnt er det meste av tilkomstvegen allereie etablert. Ved utbygging av dei to øvste fritidsbustadtomtene vil den delen av vegen som no er føreslått endra frå gangveg til køyreveg, bli nytta av totalt fire fritidsbustader.

Trafikken vil vere svært avgrensa og i hovudsak knytt til privat bruk av fritidsbustadene. Brukarane av vegen vil vere kjende med vegstandarden og dei lokale forholda. Det er i tillegg regulert felles parkering, slik at det framleis vil vere mogleg å parkere nedanfor dersom vår-, føre- eller trafikkforhold tilseier at køyring heilt fram til fritidsbustadene ikkje er føremålstenleg.

På bakgrunn av den avgrensa trafikkmengda, kjend brukargruppe og alternativ parkeringsmoglegheit, vert planendringa ikkje vurdert å medføre vesentlege negative konsekvensar for trafikktryggleiken. Føresegnene inneheld krav til sikring mot utforkøyring ved topp av vegfyllingar.

Støyforureining

Statens vegvesen sine støykart viser at delar av området nærmast fylkesvegen er omfatta av gul støysone. Dei tre tomtene nærast vegen er utsette for vegtrafikkstøy over anbefalt grenseverdi i retningslinje for støy, T-1442.

Fritidsbustader inngår som støyfølsam busetnad etter T-1442. Retningslinja gir anbefalte grenseverdiar for støy på fasade og uteopphaldsareal. For fritidsbustader med éi bueining er det ikkje sett eigne grenseverdiar for innandørs støynivå i byggeteknisk forskrift. Med dagens byggeteknikk, isolasjon og krav til bygningsutføring er det likevel lagt til grunn at fritidsbustadene kan oppnå tilfredsstillande innandørs støyforhold.

Det er ikkje sett konkrete krav til uteopphaldsareal for fritidsbusetnaden i gjeldande reguleringsplan. Sidan delar av byggeområda ligg i gul støysone, er det i samband med planendringa føreslått føresegner som sikrar at private uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støynivå, med grenseverdi under Lden 55 dB.

Uteopphaldsareal skal primært plasserast utanfor støysone. Der dette ikkje er mogleg, kan bygning, terrengforming, støyskjerm, innglassing av balkong eller terrasse, eller andre støydempende tiltak nyttast for å oppnå tilfredsstillande støynivå. Innglasa areal kan reknast som uteopphaldsareal når støynivået er dokumentert under Lden 55 dB, og arealet har tilfredsstillande kvalitet, brukbarheit, dagslys og lufting.

Sjølv om det ikkje vil vere mogleg å oppnå tilfredsstillande støynivå på alle fasadar der gul støysone ligg, er det vurdert at utbygging kan forsvarast når det er sikra eigna uteopphaldsareal med støynivå under Lden 55 dB, og det elles vert lagt til grunn at innandørs støyforhold kan løysast gjennom ordinær bygningsteknisk utføring.

Beredskap

Det er etablert tre av sju fritidsbustader i planområdet. Det vert lagt til grunn at desse er etablerte med tilfredsstillande sløkkjevassdekning i samsvar med krav som låg føre ved byggjeløyve.

Forlenging av køyrevegen vil kunne gi betre tilkomst for utrykkingskøyretøy til dei øvre delane av planområdet. Vegen er likevel bratt, og det kan vere forhold, særleg vinterstid, som avgrensar framkomsten. Fritidsbustadene er i hovudsak i bruk i sommarhalvåret, når køyreforholda normalt er betre.

Planendringa vert samla sett vurdert å ikkje forverre beredskapssituasjonen. Regulering av køyreveg kan snarare bidra til noko betre tilkomst enn dagens regulerte gangveg, samtidig som eksisterande føresetnader om sløkkjevattn og beredskap vert lagde til grunn.

5. Medverknad

Endringa blir handsama etter forenkla prosess. Det er ikkje krav om varsel om oppstart. Før vedtak blir fatta skal forslaget leggjast fram for berørte myndigheiter og partar i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14.

6. Vurdering etter vilkåra i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd

Planendringa er vurdert opp mot vilkåra i plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd.

For at ei reguleringsendring skal kunne handsamast etter forenkla prosess, må endringa:

- I liten grad kunne påverka gjennomføringa av planen elles
- Ikkje gå utover hovudrammene i planen
- Ikkje råke ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

6.1 Verknad for gjennomføring av planen

Endringa gjeld omregulering av eksisterande gangveg til køyreveg. Intensjonen frå forslagsstillar i førre planprosess var å etablere køyreveg på heile strekninga. Planen blei utforma med dette som utgangspunkt, før det i den siste politiske behandlinga blei vedteke at delar av vegen skulle regulerast som gangveg. Areal avsett til annan veggrunn blei ikkje endra, sjølv om sjølve vegen blei regulert smalare.

Det har vore stopp i vidare utbygging av fritidsbustader i feltet over fleire år. Ei avklaring av tilkomstløysinga vil kunne bidra til at planen i større grad let seg gjennomføre etter intensjonen. Planendringa er difor vurdert å ha positiv verknad for gjennomføringa av planen.

På denne bakgrunn er det vurdert at planendringa i liten grad påverkar gjennomføringa av planen elles. Endringa legg heller ikkje nye eller vesentleg endra føringar for vidare gjennomføring av reguleringsplanen.

6.2 Forholdet til planens hovudrammer

Planens hovudgrep er utvikling av eit fritidsbustadområde med tilhøyrande infrastruktur. Endringa inneber ikkje endra utnyttingsgrad, byggehøgde eller tal på fritidsbustader, men ei reguleringsmessig avklaring av køyretilkomst innanfor eit område som allereie er regulert til vegformål og tilhøyrande sideareal.

Eit sentralt tema i tidlegare planprosess var omsynet til terrenginngrep og landskapsverknader. Landskapsinngrepa vil i hovudsak vil bli som etablert og som regulert i gjeldande plan. Ei

breiddeutviding frå 1,5 meter til 3,0 meter vil skje innanfor areal som alt er regulert til vegformål/annan veggrunn, og vil ikkje medføre større nye terrenginngrep. Breiddeutvidinga er heller ikkje vurdert å gi vesentleg visuell verknad for naboar eller omgjevnadene.

Endringa vil medføre ei noko anna bruk av vegen enn dersom han berre var regulert som gangveg. Trafikkauken vil likevel vere avgrensa, då vegen berre skal tene eit avgrensa tal fritidsbustader.

Planendringa endrar difor ikkje hovudstrukturen eller hovudføremålet i planen, men gjeld ei avklaring og justering av tilkomstløysinga. På denne bakgrunn er det vurdert at endringa ikkje går utover hovudrammene i reguleringsplanen.

6.3 Omsyn til natur, friluftsliv og omgjevnader

Endringa medfører ikkje nye inngrep i urørt natur eller areal av verdi for friluftsliv. Eventuell auke i trafikk er avgrensa og sesongbasert. Endringa blir vurdert å ha avgrensa verknad for naboar og allmenne interesser.

6.4 Samla vurdering

Planendringa inneber at ein del av tilkomstvegen er gitt ein annan trafikal funksjon enn det som blei vedteke i gjeldande reguleringsplan, ved at arealet blir endra frå gangveg til permanent køyreveg. Spørsmålet om gangveg eller køyreveg var særskilt vurdert i den opphavlege planprosessen, og løysinga vart politisk endra frå køyreveg til gangveg i slutthandsaminga. Dette tilseier at endringa ikkje kan sjåast som ei rein teknisk justering, men må vurderast opp mot moglege verknader for berørte partar og for gjennomføringa av planen.

Vegen er allereie etablert, men denne bruken var tidsavgrensa til anleggsperioden og seinast 3 år etter vedtak av plan. Etersom fleire tomter enno ikkje er selde eller opparbeidde, vil gjeldande plan ikkje gi tilstrekkeleg heimel for vidare bruk av vegen som anleggsveg eller permanent køyretilkomst.

Planendringa gjeld ikkje ny vegtrasé, nye fritidsbustader eller endra utnytting. Endringa vil gi meir føreseieleg tilkomst til fritidsbustadene, betre framkomst for naud- og beredskapstenester og ein ryddigare plansituasjon. Trafikkauken er vurdert å vere låg og i hovudsak knytt til privat, sesongvis bruk av eit avgrensa tal fritidsbustader.

Verknadene for landskap, terreng og naboar er vurderte som avgrensa. Breiddeutvidinga frå 1,5 meter til om lag 3,0 meter skjer innanfor areal som allereie er regulert til vegformål og annan veggrunn, og vegen er i hovudsak etablert. Planendringa er difor ikkje vurdert å medføre vesentlege nye terrenginngrep, landskapsverknader, støyulempjer, redusert trafikktryggleik, behov for nytt grunnverv eller andre forhold som gjer gjennomføringa av planen vesentleg meir krevjande.

Det er i samband med planendringa også innarbeidd oppdatert kunnskapsgrunnlag for skredfare og støy. Skredfarevurderinga viser behov for omsynssone for steinsprang med tilhøyrande krav om sikring. Dette er ikkje årsaka til planendringa, men er følgd opp som del av ei samla vurdering og oppdatering av planen.

Planendringa er også vurdert opp mot krava til konsekvensutgreiing i Forskrift om konsekvensutgreiing. Endringane gjeld i hovudsak endra bruk og reguleringsmessig avklaring av ein allereie etablert veg innanfor eksisterande planområde, og omfattar ikkje nye byggeområde, auka utnytting eller tiltak som er venta å gi vesentlege verknader for miljø eller samfunn. På bakgrunn av endringa sitt avgrensa omfang og dei vurderte verknadene, er det lagt til grunn at planendringa ikkje utløysar krav om konsekvensutgreiing.

Etter ei samla vurdering vert planendringa vurdert å vere av mindre betydning. Endringa påverkar i liten grad gjennomføringa av planen elles, går ikkje utover hovudrammene i planen og rårar ikkje viktige natur- eller friluftsområde. Planendringa er med grunnlag i dette vurdert å kunne handsamast etter forenkla prosess i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd.

7 Vedlegg

Vedlagte dokument følgjer planskildringa.

| Dokument | Dato | Revisjonsdato |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Plankart – forslag til endring | 27.05.2026 | |
| Føresegner – forslag til endring | 27.05.2026 | |
| Gjeldande plankart | 17.02.2017 | |
| Gjeldande føresegner | 17.02.2017 | |

Andre vedlegg

Skredfarevurdering gnr 199 bnr 165 – Skrid Aktsomhet AS
 Lengdeprofil av veg
 SOSI- eksport av plankart
 Sjekkliste for plankart