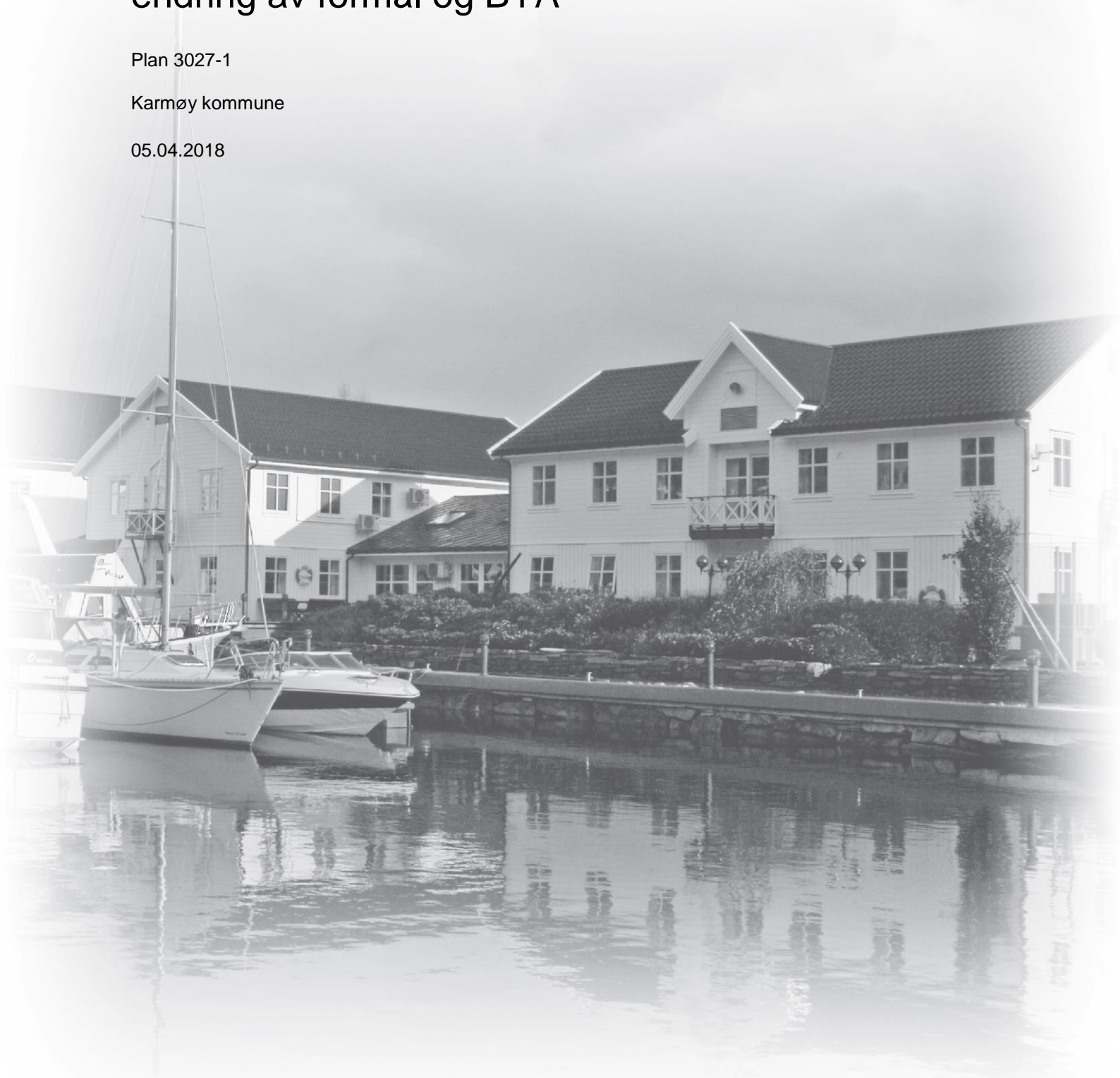


# Detaljregulering for Våjen brygge – 58/64 m.fl. – endring av formål og BYA

Plan 3027-1

Karmøy kommune

05.04.2018



Versjon	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av
01	xx.xx.2018	Utsendelse av varsling om planarbeidet inkl. alle dokument som angår endringen.	EPS	ES
02	xx.xx.2018	Innsendelse av mindre endring av plan til Karmøy kommune i påvente av vedtak.	EPS	ES

# Innhold

<b>1 Sammendrag</b> .....	<b>- 4 -</b>
<b>2 Bakgrunn for planendringen</b> .....	<b>- 5 -</b>
2.1 Formål.....	- 5 -
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	- 5 -
2.3 Tidligere vedtak i saken .....	- 5 -
2.4 Krav om konsekvensutredelse?.....	- 5 -
<b>3 Planprosessen</b> .....	<b>- 5 -</b>
3.1 Medvirkende prosesser, varsel om oppstart .....	- 5 -
<b>4 Planstatus og rammevilkår</b> .....	<b>- 6 -</b>
4.1 Overordnede planer .....	- 6 -
4.2 Gjeldende reguleringsplan .....	- 6 -
4.3 Tilgrensende planer .....	- 6 -
<b>5 Beskrivelse av planendringen</b> .....	<b>- 7 -</b>
5.1 Kategorier og arealbruksformål.....	- 7 -
5.2 Arealutnyttelse/ tetthet (iht. Fylkesdelplan og kommuneplan) .....	- 7 -
5.3 Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form, volum, byggehøyder).....	- 8 -
5.4 Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser) .....	- 9 -
5.5 Folkehelseperspektiver (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper) .....	- 9 -
5.6 Universell utforming .....	- 9 -
5.7 Barn og unges interesser (areal til lek/ aktiviteter) .....	- 9 -
5.8 Vei-/ trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei) .....	- 9 -
5.9 Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet).....	- 10 -
5.10 Parkering (behov og normer) .....	- 10 -
5.11 Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering) .....	- 10 -
5.12 Annet (søppelhåndtering).....	- 10 -
<b>6 Illustrasjoner</b> .....	<b>- 11 -</b>
<b>7 ROS analyse</b> .....	<b>- 13 -</b>
<b>8 Virkninger/ konsekvenser av planendringen</b> .....	<b>- 14 -</b>
<b>9 Avsluttende kommentar</b> .....	<b>- 14 -</b>
<b>10 Vedlegg</b> .....	<b>- 14 -</b>

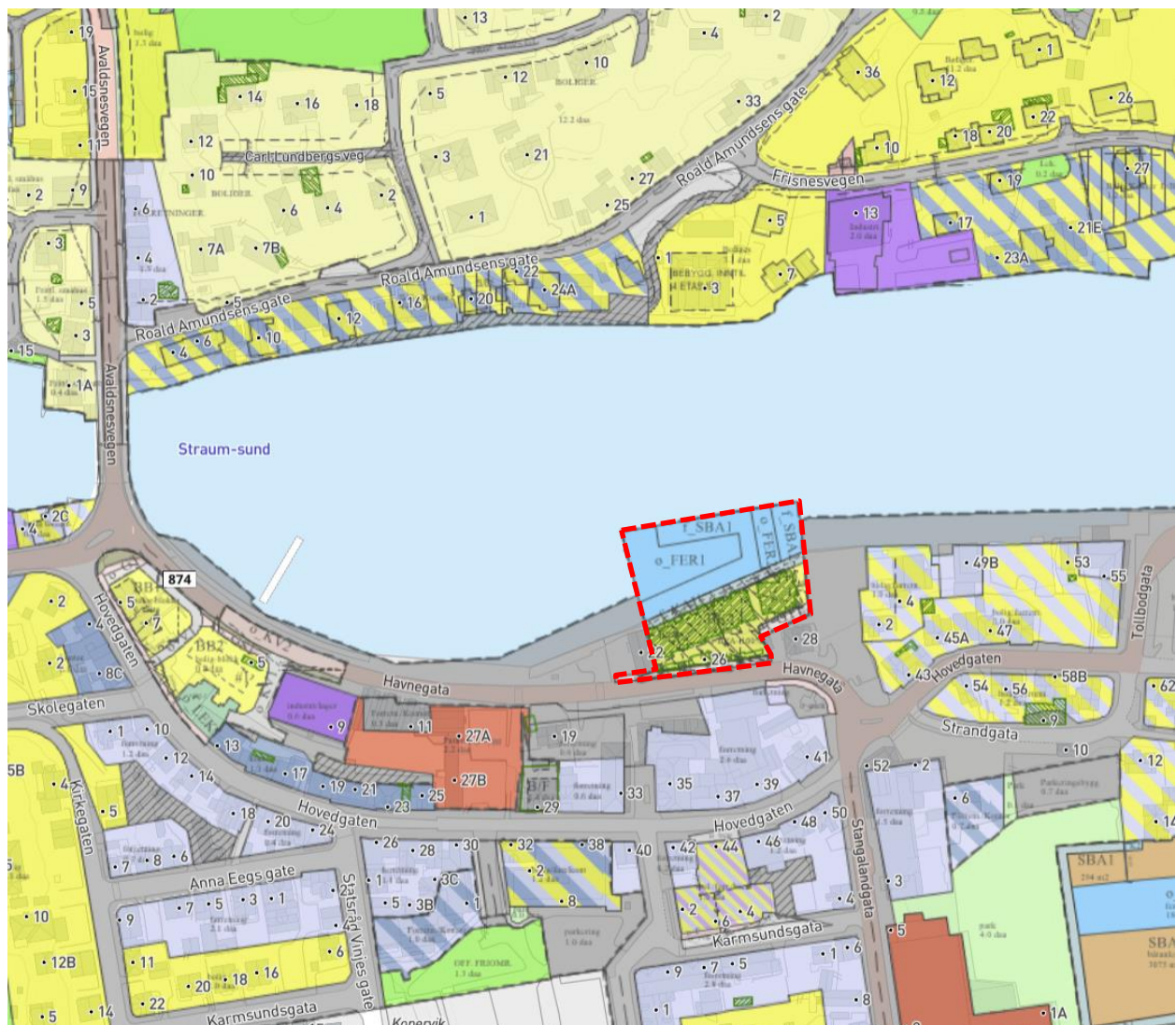
# 1 Sammendrag

Det er foreslått en mindre reguleringsendring av Plan 3027 – Detaljregulering for Våjen Brygge – 58/64 m.fl., vedtatt 02.05.2016. Grunnlaget for reguleringsendringen er følgende:

For å kunne etablere kontorer i 1. etasje i område som i gjeldende reguleringsplan er satt av til konsentrert småhusbebyggelse, og som i gjeldende kommuneplan er satt av til sentrumsformål. Totalt vil hele 1. etasje av den nord-østlige bygningen med 2 stk. leiligheter (ca. 195 m<sup>2</sup>) i byggemeldte tegninger bli omgjort til kontorer.

For å kunne bygge ut omtrent 32% av den 4. høyden av bygningen (ved inkludering av underetasjen), og ikke 20% som i gjeldende plan, for å øke vær- og vindkvalitetene på uteoppholdsarealene, samtidig som at selve oppbygget kan benyttes til rekreasjon. Som resultat vil etasjen være mindre inntrukket fra resten av fasaden, men vil fortsatt være i tråd med gjeldende kommuneplan (som generelt krever 4. etasjen inntrukket).

Forslaget er av kommunen vurdert til å betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn.



**Figur 1** Utsnitt fra kommunekart.no med kartlag for gjeldende planer og godkjente bygg/ tiltak med grøn skraver. Gjeldende reguleringsplan som omfattes av den mindre endringen er markert med rødt.

## 2 Bakgrunn for planendringen

### 2.1 Formål

Formålet med den mindre endringen av planen er å tillate kontorer i 1.etasjen i østre del (nord for GT1) på inntil 200 m<sup>2</sup> (to av leilighetene omgjort til kontorer jfr. § 1 i eksisterende reguleringsplanbestemmelser), og å øke BYA fra 20 til 32 % i øverste etasje. I gjeldende plan Plan 3027 – Detaljregulering for Våjen Brygge – 58/64 m.fl., vedtatt 02.05.2016 er området som skal endres regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Området er på ca. 1,4 daa, og ligger på sjøsiden av Havnegata 26. På tomten i dag er det en gammel industrivirksomhet som er revet i påvente av oppføring av boliger i henhold til gjeldende reguleringsplan.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Omega Areal as er engasjert av KA Invest as v/ Alf Magne Helgesen til å utarbeide reguleringsplanendringen av Våjen brygge. KA Invest as er også grunneier av eiendommen.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Planendringen omfattes av gjeldende detaljreguleringsplan for Våjen brygge – 58/64 m.fl., og som ble vedtatt i KST-sak 38/16 02.05.2016. Også den gjeldende planen fra 2016 ble utarbeidet av Omega Areal as. Planendringen har av kommunen fått navnet Plan 3027-1 – Detaljregulering for Våjen Brygge – 58/64 m.fl. – endring av formål og BYA. Gjennom oppstartmøtet ble det avklart at endringen bare vil omfatte planbestemmelsene til gjeldende plan, mens plankartet vil være uberørt av endringen.

### 2.4 Krav om konsekvensutredelse?

Teknisk sjef har konkludert med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Dette gjelder endringer i reguleringsplan som i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det foreliggende varsel må derfor betraktes som eneste mulighet til å uttale seg før vedtak blir fattet, jf. plan- og bygningslovens § 12-14, 3. ledd.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkende prosesser, varsel om oppstart

Det ble av Omega Areal as v/ Elisabeth Silde bestilt oppstartmøte som ble avholdt 22.02.2018 sammen med forslagsstiller KA Invest as v/ Alf Magne Helgesen og representanter fra kommunen; Aage Steen Holm og Malvin Bjørøy. Møtereferat foreligger. Kommunen mener at planforslaget kan fremmes som enkel planprosess, med forutsetningen at berørte myndigheter varsles, samt at oppstarten også varsles i avis og på nettside.



Dersom det kommer inn merknader av betydning ved planoppstart, kan kommunen bestemme at planarbeidet skal gjennomføres med offentlig ettersyn (full planprosess). Planen skal godkjennes politisk av HTM.

I møtereferatet er det mellom annet ramset opp en momentliste for viktige tema i planarbeidet. Disse temaene går frem av pkt. 5 i denne planbeskrivelsen.

## 4 Planstatus og rammevilkår

### 4.1 Overordnede planer

I kommuneplanen til Karmøy ligger området innenfor sentrumsformål med følgende bestemmelser:

- Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service.
- Det kan bygges inntil 4. etasjer, der 4. etasje skal være inntrukket. For forretningsarealer er brutto etasjehøyde 4,5 m, for kontor 3,6 m og for boliger 3,0 m.
- For boliger i Kopervik gjelder generelt minimum 3 boliger/daa.
- Det er ingen spesifikke krav til parkering for næringsareal.

Regionalplan for areal og transport på Haugalandet (vedtatt 21.06.2017) legger opp til et minimum 4-8 boliger/ daa innenfor sentrumsområder, mens kommuneplanen til Karmøy (vedtatt 16.06.2015) har et generelt minimum på 3 boliger/ daa. Det foregår også arbeid med kommunedelplan for Kopervik med konsekvensutredning i området, og det kan tenkes at også denne vil legge opp til en høyere utnyttelse i tråd med ATP for Haugalandet enn hva kommuneplanen fra 2015 gjør.

I forhold til overordnede planer er kontorformålet i den foreslåtte planendringen i strid med gjeldende kommuneplan, da området ligger innenfor område satt av til sentrumsformål.

### 4.2 Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er området satt av til konsentrert småhusbebyggelse

Endringen til kontorformål for de to leilighetene på inntil 200 m<sup>2</sup> er i strid med gjeldende reguleringsplan om konsentrert småhusbebyggelse jfr. §1. Også volumet på 4. etasje (medregnet underetasjen) jfr. §4 er foreslått endret fra 20% til 32%. Det vil si at en mindre del av etasjen vil være trukket inn enn hva som går frem av den vedtatte planen.

### 4.3 Tilgrensende planer

Området grenser til reguleringsplanen for Kopervik sentrum, plan 334, vedtatt 10.11.81. Det ble informert ved oppstartmøtet at det er igangsatt detaljreguleringsarbeid på naboeiendommen i vest, på gnr./bnr. 58/219.

## 5 Beskrivelse av planendringen

Det foreligger godkjent byggesak for to bygningskropper i området som er omfattet av reguleringsplanen for Våjen brygge. Bygningen mot vest har leilighetene 1 – 6, og bygningen mot nord-øst omfatter leilighetene 7 – 9. Det blir gjennom denne planendringen foreslått at volumet i 4. høyden (takoppbygget) som av gjeldende plan er begrenset til 20% av grunnflaten til bygningen blir utvidet med 11 m<sup>2</sup> (til 32%) for leilighetene for å øke bruken og kvaliteten av arealene både innendørs og utendørs. Det blir også foreslått en endring av 1. etasje av bygningen mot nord-øst (leilighet 7 og 8) omdisponert til kontorer. Det gjenstår da én leilighet (leilighet 9) i den nord-østlige bygningen.

### 5.1 Kategorier og arealbruksformål

Planendringen vil ikke føre til endringer i plankartet, og kategoriene med tilhørende areal forblir derfor de samme som i gjeldende plankart. Planene fører derimot til endringer i §1 og §4 i gjeldende planbestemmelser, og vil åpne opp for kontorvirksomhet på et areal på inntil 200 m<sup>2</sup> i 1. etasje i del av bygning (§1), samt utvide arealet på taket der ca. 32% av bygningens grunnflate kan bygges opp til kote +14,5, mot 20% i gjeldende bestemmelser (§4). Med andre ord gir utvidelsen av bestemmelsene et noe mer synlig areal på taket, samt en endring fra bolig til kontor i 1. etasje i det nordøstlige bygget (nord for GT1) som er planlagt i området.

### 5.2 Arealutnyttelse/ tetthet (iht. Fylkesdelplan og kommuneplan)

Endringen omfatter eiendommene gnr./bnr. 58/64 (1040 m<sup>2</sup>), 58/217 (471 m<sup>2</sup>) og 58/218 (269 m<sup>2</sup>), totalt 1780 m<sup>2</sup>. Tidligere byggemeldte og godkjente tegninger i tråd med gjeldende reguleringsplan omfatter de to bygningene beskrevet over med følgende bruk:

<i>Etasje</i>	<i>Bygg 1 (vest)</i>	<i>Bygg 2 (nord-øst)</i>
<i>Underetasje</i>	Avfallshåndtering, boder og parkering (bil og sykkel)	Boareal – kjellerstue til leilighet 9
<i>1. etasje</i>	Leilighet 1 – 6 (1. etasje)	Leilighet 7 – 8 (endres til mulighet for kontorer)
<i>2. etasje</i>	Leilighet 1 – 6 (2. etasje)	Leilighet 9
<i>3. etasje</i>	4. høyden med uteoppholdsareal og oppbygg/utestove	Som for Bygg 1

Det er med andre ord prosjektert i byggesak totalt 6 boenheter innenfor det vestlige bygget, og 3 innenfor det nordøstlige bygget. To av leilighetene i det nordøstlige bygget blir med dette foreslått omdisponert til kontorer, slik at totalt antal boenheter blir redusert fra 9 til 7. Alle boligene har inngang fra 1. etasjen, og der uteoppholdsareal også kan skje ved inngangspartiene. I bakkant ligger det boder/ støyskjerming.

De totalt 7 boenhetene innenfor arealet på 1780 m<sup>2</sup> gir en utnyttingsgrad på ca. 4 boliger/ daa. Utnyttingsgraden ligger dermed innenfor kravet om 4 – 8 boliger/ daa som satt i areal- og transportplanen til Haugalandet. I gjeldende reguleringsplanbestemmelser oppfylles kravet til utnyttelse på minimum 3 daa/ boenhet, noe som også er kravet i kommuneplanen til Karmøy.

### 5.3 Type bebyggelse (utnyttingsgrad, form, volum, byggehøyder)

Utvidelsen av oppbygget vil skape gode uteoppholdsarealer i forhold til vind, og vil øke bruken innendørs i form av at oppbygget vil fungere som sommerstue/ vinterhage. Det gis samtidig mulighet for et formiddagsområde og et ettermiddagsområde på hver sin side av oppbygget, noe som totalt vil øke bruksområdet med tanke på skiftende vær og vind. Det private utearealet er på 50 m<sup>2</sup> (+12 m<sup>2</sup>), og avlaster fellesområdet ved inngangspartiene i 1. etasje. Utvidelsen av oppbygget er på 11 m<sup>2</sup> (12%), som tidligere sagt, er dette en økning i volumet fra 20% til 32% av bygningens grunnflate.

Hele 1. etasje i bygningen mot nord-øst vil bli omdisponert fra leiligheter til kontorer, noe som omfatter ca. 195 m<sup>2</sup>. Formålet med omdisponeringen er å legge til rette for egen virksomhet i eget bygg, hovedsakelig basert på salg via telefon og nett. Omdisponeringen vil ta i bruk samme arealer og rom som tidligere, der soverommene blir omgjort til kontorer, og kjøkken/ stue i de to leilighetene vil bli slått sammen til ett fellesrom/ møterom. Det er ikke tenkt utvidelse av takoppbygget på denne bygningen, men det er ønske om å utvide utenomhusarealet med 39 m<sup>2</sup> (fra 87 m<sup>2</sup> til 126 m<sup>2</sup>). Denne endringen vil ikke ha innvirkninger på gjeldende plan.

Omdisponeringen av de to leilighetene til kontorer fører ikke til noen endringer i utnyttingsgraden. Som tidligere nevnt er det de fire soverommene i de to leilighetene i 1. etasjen som blir omgjort til kontorrom, mens stue/ kjøkken blir slått sammen og omgjort til fellesrom/ møterom. Badene (inkl. plasseringen) blir videreført.

Kommuneplanen til Karmøy har forskjellige krav til brutto etasjehøyde for kontorer (3.6 m) enn hva som er for boliger (3.0 m). Omdisponeringen vil derfor ha innvirkning på etasjehøyden for det nord-østlige bygget. Teknisk forskrift §12-7 Krav til utforming av rom og annet uteoppholdsareal beskriver at «*krav til romhøyde er avhengig av bygningens funksjon. (...) Oppfyllelse av kravene må blant annet vurderes og dokumenteres ut fra romutformingen, luftmengder og muligheter for møblering.*» og viser videre til krav for boenheter, men omfatter ikke kontorer.

Arbeidstilsynet beskriver at «*Du [som arbeidsgiver] må vurdere om størrelsen på lokalene passer til utførelsen av arbeidet, under hensyn til de arbeidsoppgaver som skal utføres og uten at arbeidstakerne får helsemessige belastninger.*». Utover dette er det ikke satt krav til spesifikk høyde slik som i kommuneplanen til Karmøy.

Arbeidsplassforskriften §2-8 Romhøyde beskriver på sin side heller ingen absolutte krav til romhøyde, men at «*Romhøyden i arbeidsrom og i personalrom skal avpasses i forhold til rommets gulvareal og den virksomheten som drives der. Det skal særlig tas hensyn til ventilasjonsanlegg, belysning og innredningens dimensjoner.*».

Kontorvirksomheten det her vil bli lagt til rette for kan med andre ord fint drives innenfor arealer som i utgangspunktet er prosjektert for leiligheter da slike lokaler passer til arbeidet som skal utføres. Det er her snakk om fire kontorrom og to toaletter som er knyttet til et stort felles areal på hver sin side via en gang, og med egne vinduer for lufting på hvert kontor. I følge Byggforskserien (320.100 Menneskers rekkevidde og plassbehov) kreves det vanligvis 2.7 meter i arbeidsrom, noe som er tilfredsstillt her. Både i veilederen til TEK10 og veilederen «*Universell utforming av publikumsbygg*» ble det tidligere anbefalt romhøyde på 2.7 meter for kontorer, men slik konkret anbefaling er ikke lenger med i TEK17. En må likevel kunne anta at slik romhøyde er OK for kontorer, og behovet for brutto takhøyde på 3.6 meter blir her oppfattet som unødvendig for å kunne utføre denne kontorvirksomheten. Fra tiltakshaveren sin side er det ønske om å opprettholde en fleksibilitet til å kunne ta arealene tilbake til bruk som leiligheter senere (derav heller ingen endringer i romdelingen foruten fellesarealet). En takhøyde som tilsvarer kravene i kommuneplanen (60 cm mer) vil da virke mye i en bolig, og vil være mer energikrevende enn hva som kan forventes av slik bruk. En endring av byggehøyden kan gjøre dette nord-østlige bygger mer fremtredende i forhold til det vestlige bygget, og ha større nær- og fjernvirkning enn hva som er planlagt nå, noe som ikke er nødvendig ut i fra tekniske hensyn.



## 5.4 Eksisterende virksomhet i området (næring/handel/industri/kontorinteresser)

I forhold til overordnede planer er kontorformålet i den foreslåtte planendringen i strid med gjeldende kommuneplan, da området ligger innenfor område satt av til sentrumsformål, og ikke til næring (kontor ligger under formålet for næring i kommuneplanen). I veiledningen til kart- og planforskriften av 2014 beskrives likevel innholdet i sentrumsformål bl.a. av kontor, og i reguleringsplanveileder del III av 2017 inngår bl.a. tjenesteyting i sentrumsformålene. Av kommunal- og moderniseringsdepartementet (artikkel, sist oppdatert 16.03.2010) kan nettopp kontor innenfor sentrumsformål forstås som en utdypning av typer tjenesteyting, og som ellers også inngår i andre underformål (næringsbebyggelse, slik som i kommuneplanen til Karmøy). Formuleringen er i de to veiledningene ikke identiske, men er ifølge kommunal- og moderniseringsdepartementet heller ikke motstridende. At en inkluderer kontorer i område for sentrumsformål kan derfor også forventes ut i fra gjeldende veiledninger som omhandler plan- og bygningsloven. Omdisponeringen kan i tillegg være positiv for å bevare sentrumsfunksjonen gjennom å sikre mer aktivitet på gatenivå på dagtid.

Omdisponeringen til kontorvirksomhet på areal tidligere ment for leiligheter vil ikke ha negative konsekvenser hva angår støy, da slik virksomhet blir etter definisjonen i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) regnet som et støyfølsomt bruksformål med samme minimumskrav til innendørs støynivå som boliger. Etter arbeidsdagen er slutt vil det heller ikke være mer aktiviteter fra kontorene. Forskrift om tiltaks- og grenseverdier setter grenser for tillatt lydtrykknivå i arbeidsmiljøet, og kontorvirksomhet vil komme inn under støygruppe I med krav til vedvarende konsentrasjon eller behov for å føre uanstrengt samtale. For slike grupper er høyeste tillatte grense på 55 dB.

## 5.5 Folkehelseperspektiver (møteplasser, fysisk aktivitet, ulike familietyper)

Endringen vil ha positive konsekvenser for brukerne av byggene da det er foreslått bedre uteoppholdsarealer på tak som kan avlaste inngangspartiene i 1. etasje. Utvidelsen av oppbygget vil også som tidligere nevnt gi bedre rom for opphold både utendørs og innendørs.

## 5.6 Universell utforming

Kravene til universell utforming vil ikke bli berørt som følge av planendringen. Det er fra gjeldende plan bl.a. satt av areal til trapperom med heis som fører helt opp til utearealene på tak.

## 5.7 Barn og unges interesser (areal til lek/ aktiviteter)

Endringene vil ikke endre tilgangen til, eller størrelsen på, avsatte leke- og uteoppholdsarealer enn hva som er krav i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan. Det er rekkefølgekrav til at alle fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis, ev. påfølgende vår.

## 5.8 Vei-/ trafikksituasjonen fram til området og internt i området (bil/myke trafikanter – skolevei)

Tiltaket vil ikke endre trafikkmønsteret i forhold til hva som tidligere var planlagt med kun leiligheter i området. To av leilighetene vil bli omdisponert til fire kontorer, noe som vil generere trafikk ved arbeidsstart og -slutt (slik som for øvrig kan forventes i motsatt retning for boenheter). Den sentrale plasseringen av arbeidsplasser i et sentrumsområde reduserer for øvrig bilbehovet til området.

## 5.9 Kollektiv tilgjengelighet (busstilbud, nærhet)

Området har god kollektivdekning, og avstand til nærmeste bussholdeplass er mindre enn 50 m. Det vil ikke være behov for økt kollektivdekning som følge av planendringen.

## 5.10 Parkering (behov og normer)

I kommuneplanen til Karmøy er kravet til parkering for konsentrert bebyggelse 1,25 bil/ boenhet, mens det ikke er spesifikke regler for kontorarealer eller næring. I felles parkeringsanlegg skal det anlegges 1.5 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Det er heller ikke spesifikke krav til parkering for sykkel for kontorarealer, men hva angår forretningsarealer skal det være minimum 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> brutto forretningsareal.

Gjeldende reguleringsplan setter krav til at parkeringsdekningen for boarealene skal være iht. kommuneplanens bestemmelser (i tillegg til 1 plass pr. 5. båt plass). Både parkeringsarealer for bil og sykkel skal løses i parkeringskjelleren i underetasjen.

Da det tidligere er prosjektert parkeringsareal for leiligheter, kan en regne at 2,5 av plassene for bil er beregnet disse som nå blir omdisponert til fire kontorer. Det er i tillegg beregnet 3 plasser for sykkelparkering for de tidligere leilighetene i egen bod. Vi har da totalt 2.5 bilplasser og 3 sykkelplasser som skal betjene de fire kontorene. Som tidligere nevnt reduserer den sentrale plasseringen av kontorene bilbehovet til området, noe som gjør at dekingen som det allerede er planlagt for er vurdert som tilstrekkelig. Det er også trolig at en del av parkeringsplassene til boligene vil være tilgjengelig på dagtid.

## 5.11 Vann og avløp (brannvern, vann og avløp, overvannshåndtering)

Omdisponeringen av de to leilighetene til fire kontorer vil ikke ha endring i vann- og avløpsanlegget som allerede er planlagt. Kontorene vil benytte de samme rom og toaletter som tidligere var ment for de to leilighetene, men der stue/ kjøkken er slått sammen til fellesrom/ møterom.

Slik det går frem av teknisk forskrift §11-2 skal byggverk plasseres i risikoklasser som skal legges til grunn for prosjekteringen og utførelsen for å sikre rømning og redning ved brann. Kontor ligger i risikoklasse 2, mens boliger ligger i en høyere klasse (risikoklasse 4). Da risikoklassene gir grunnlag for å bestemme hvilke tiltak og ytelser som skal til for å sikre rømning og tilrettelegge for redning ved brann, kan det vurderes at tilstrekkelig tiltak allerede er tilrettelagt ved prosjektering av leilighetene, da disse har en høyere risikoklasse enn kontorene. Byggverkets brannklasse for øvrig er plassert i forhold til bl.a. risikoklasse, antall personer og størrelse, og er dermed i dette tilfellet også allerede tilrettelagt ved prosjekteringen av rene leilighetsbygg.

## 5.12 Annet (søppelhåndtering)

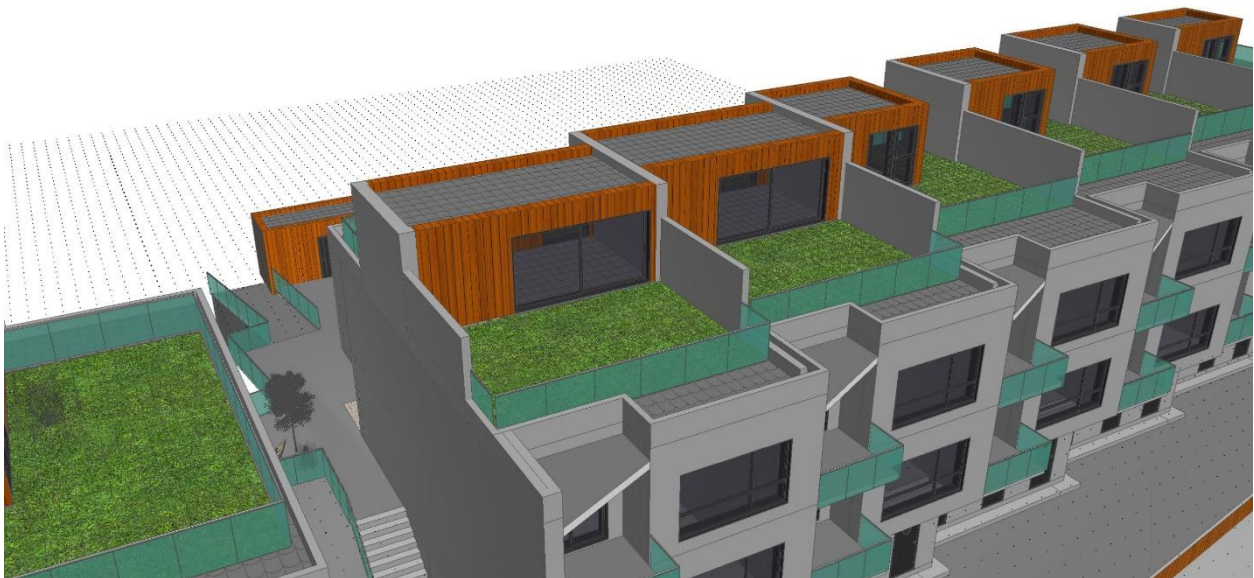
Det er kommunen som skal sørge for å samle inn husholdningsavfall. Denne ordningen gjelder ikke for kontorer. Disse må derfor sørge for en egen bedriftsløsning for avfallshåndtering, eventuelt i samarbeid med kommunen ved tømning av husholdningsavfallene som skjer fra samme sted. Det er allerede prosjektert og satt av arealer i underetasjen til det vestlige bygget for plass til avfall for de to leilighetene som nå blir foreslått omdisponert til kontorer. Det vil være naturlig å tenke at de fire kontorene har tilnærmet avfallsmengde som beboere i de to leilighetene, og vil kunne benytte seg av det samme arealet for plassering av dunker. Eventuelt kan egne dunker beregnet for kontorvirksomheten settes på samme område som husholdningsavfallet.

## 6 Illustrasjoner

Her vises illustrasjoner av området med endringene som er foreslått.



**Figur 2** Utvidelse av trappehuset for leilighetene 1-6 gir et lunere og kvalitetsmessig bedre uteareal, med mindre trekk og med funksjonelt sommerstue/ vinterhage.



**Figur 3** Endringen av oppbygget for leilighetene 1-6 gir muligheter for et formiddagsområde og et ettermiddagsområde som avlaster fellesområdet ved inngangspartiene i 1. etasje.





**Figur 4 og 5** Det er ikke tenkt utvidelse av takoppbygget på bygningen mot nord-øst, men det er foreslått å utvide utenomhusarealet med 39 m2.



## 7 ROS analyse

### Metode

Det er i ROS- analysen lagt til grunn forhold som er kommet frem av de ovenstående delkapitler som omhandler hvordan den mindre endringen vil ha følger for området. Metodegrunnlaget for analysen er i tråd med den overordnede risiko- og sårbarhetsanalysen til Karmøy kommune datert til 2016, og med de tabeller for sannsynlighet og konsekvenser, og tilhørende akseptkriterier og vurderingsgrunnlag som der er lagt til grunn. Viser ellers til den mer omfattende ROS- analysen til gjeldende reguleringsplan for Våjen Brygge (Plan 3027) som inkluderer uønskede hendelser som kan påvirke/ påvirkes av planområdet generelt (og ikke av denne endringen spesifikt).

Tabell over uønskede hendelser og aktuelle tiltak knyttet til liv og helse (vektet 1,70)

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Aktuelle tiltak/ kommentar
Støy	7	2	24	Tett under gult risikonivå (26). Tiltak kan vurderes.
Brann	5	4	34	Tiltak vurderes.

Tabell over uønskede hendelser og aktuelle tiltak knyttet til miljø (vektet 1,20)

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Aktuelle tiltak/ kommentar
Støy	7	2	17	-
Brann	5	4	24	-

Tabell over uønskede hendelser og aktuelle tiltak knyttet til materielle verdier (vektet 1,00)

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Aktuelle tiltak/ kommentar
Støy	7	2	14	-
Brann	5	4	30	Tiltak vurderes.

### Konklusjon

Analysen viser til at det ikke er knyttet uakseptabel risiko til utbygging i tråd med de mindre planendringene som foreslås. Brann faller inn under akseptkriteriet for betydelig risiko (gul farge), noe som viser til at beredskapstiltak for planendringen skal vurderes. I følge teknisk forskrift ligger kontorer i en lavere risikoklasse enn boliger, og det kan dermed vurderes at tilstrekkelig tiltak allerede er tilrettelagt ved prosjekteringen av leilighetene. Byggverkets brannklasse for øvrig er plassert i forhold til bl.a. risikoklasse, antall personer og størrelse, og er dermed i dette tilfellet også allerede tilrettelagt ved prosjekteringen av rene leilighetsbygg.

Omdisponeringen til kontorvirksomhet på areal tidligere ment for leiligheter vil ikke ha negative konsekvenser hva angår støy, da slik virksomhet blir etter definisjonen i retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) regnet som et støfølsomt bruksformål med samme minimumskrav til innendørs støynivå som boliger. Etter arbeidsdagen er slutt vil det heller ikke være mer aktiviteter fra kontorene. Det er på bakgrunn av dette vurdert at tiltak som følge av omdisponeringen ikke er nødvendig.



## 8 Virkninger/ konsekvenser av planendringen

Gjennom dette plandokumentet er virkningene og konsekvensene av å omdisponere 1. etasje på det nord-østlige bygget til kontorer samt å øke volumet på 4. høyden/ oppbygget blitt vurdert. Kvalitetene til de foreslåtte kontorene, den sentrale lokaliseringen og samme krav til støynivå som for boliger gjør at vi ikke finner negative konsekvenser ved omdisponering av arealene. Omdisponeringen til fire kontorer i stedet for to leiligheter kan også føre til mer aktivitet i normal arbeidstid samtidig som tidligere prosjekterte arealer til parkering av bil og sykkel i underetasjen er tilstrekkelig.

Endringen av volumene på takoppbygget i 4. høyden (medregnet underetasjen) gir bedre vær- og vindkvaliteter på uteoppholdsarealene, samtidig som at selve oppbygget kan benyttes til rekreasjon uten at prinsippene i bestemmelsen om inntrukket 4. etasje i kommuneplanen blir tilsidesatt. Endringen av volumene er derfor vurdert til å være positiv for utbyggingen.

## 9 Avsluttende kommentar

Denne mindre planendringen kan gjennomføres uten store forandringer i tidligere godkjente planer om utbygging i området som er omfattet av reguleringsplanen for Våjen brygge i Kopervik (plan 3027). Det foreslås en endring i planbestemmelsenes §1 og §4 til å dekke de foreslåtte endringene, og det vil ikke være nødvendig å justere på selve plankartet. Det er vurdert at virkningene og konsekvensene av endringene totalt sett er positive, og kan gjennomføres uten store forandringer i godkjente tegninger for utbyggingen.

## 10 Vedlegg

Vedlagte dokument følger planbeskrivelsen.

### **Dokument**

---

Gjeldende plankart for Plan 3027 Våjen brygge – 58/64 m.fl., vedtatt i KST-sak 38/16 02.05.2016.

Forslag til bestemmelser for Plan 3027-1 Våjen brygge – 58/64 m.fl. – endring av formål og BYA.