

# Planbeskrivelse

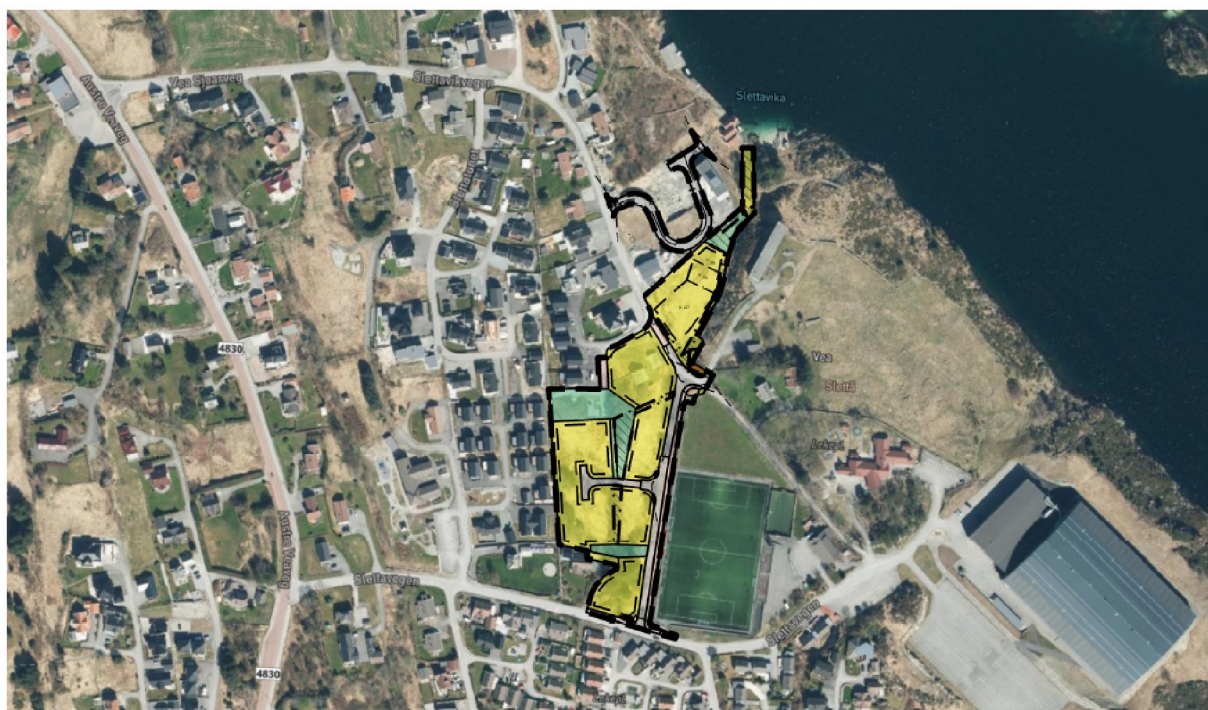
## Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken,

---

Gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl. i Karmøy kommune

30.08.2022

Sist revidert 21.11.2023



**Eiendom:** Gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl. i Karmøy kommune  
Slettavegen og Slettavikvegen, 4276 VEAVÅGEN

**Bestiller:** Zico As v/Tolleiv Haugland  
Sven Haugland

**Utarbeidet av:** Kvala Arkitekter AS  
Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK

**Versjonslogg:**

<b>Versjon:</b>	<b>Utarbeidet av:</b>	<b>Merknad:</b>
1	Kvala Arkitekter AS v/ÅNY	Planforslag 30.08.2022
2	Kvala Arkitekter AS v/ÅNY	Revidert planforslag 21.11.2023 etter administrativ tilbakemelding fra Karmøy kommune datert 18.10.22
3		

## Innholdsfortegnelse

Planbeskrivelse.....	1
Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken,.....	1
Gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl. i Karmøy kommune .....	1
30.08.2022.....	1
Sist revidert 21.11.2023 .....	1
Innholdsfortegnelse.....	3
1. Bakgrunn .....	5
1.1 Eierforhold.....	5
1.2 Privatrettslige avtaler .....	6
1.3 Tidligere politisk behandling av planarbeidet .....	7
1.3 Konsekvensutredning .....	7
2. Planprosessen.....	7
3. Planstatus .....	8
4. Dagens situasjon.....	10
4.1 Planområdets beliggenhet og dagens arealbruk.....	10
4.2 Naturgrunnlag .....	12
4.3 Kulturverdier .....	13
4.4 Trafikk.....	13
4.5 Teknisk infrastruktur .....	14
4.6 Grønn infrastruktur .....	15
4.7 Barn og unge.....	15
4.8 Støy og forurensing .....	15
5. Planforslaget.....	16
5.1 Overordnet ide .....	16
5.2 Arealbruk.....	17
5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak.....	18
5.4 Grønnstruktur .....	19
5.5 Samferdselsanlegg.....	21
5.6 Teknisk infrastruktur .....	23
5.7 Overvannshåndtering.....	23
5.8 Universell utforming.....	24
5.9 Naturmangfold .....	24
5.10 Kulturminner .....	25
5.11 Sosial infrastruktur .....	28
5.12 Barn og unges interesser, folkehelse og forebygging av kriminalitet.....	28
5.13 Miljøkonsekvenser .....	28
5.14 Massebalanse .....	29

5.15 Lyd og støy.....	29
5.16 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	29
6 ROS - analyse.....	29
6.1 Innledning.....	29
6.2 Risikomatrise.....	29
6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak.....	31
6.4 Avbøtende tiltak.....	33
6.5 Konklusjon.....	34
6. Avslutning.....	34
7. Vedlegg.....	34



# 1. Bakgrunn

Kvala Arkitekter AS fremmer på vegne av Sven Haugland og Zico AS v/Tolleiv Haugland, forslag til detaljregulering for Slettabekken på Vea.

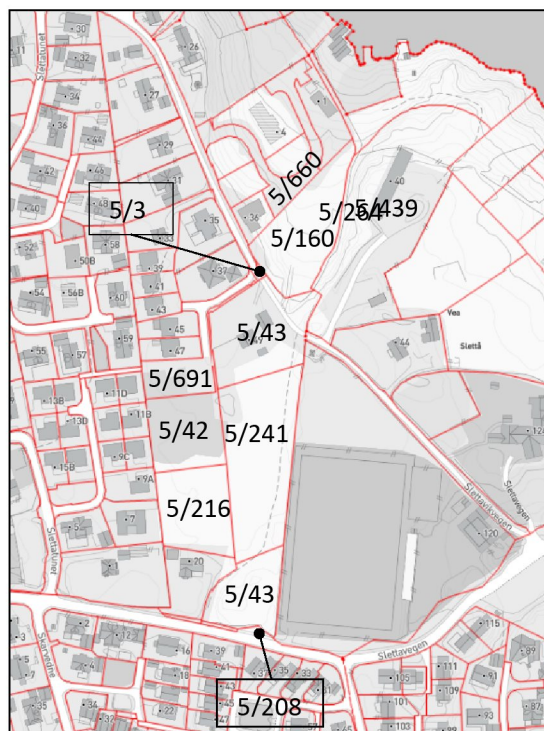
Planområdet er 20 daa stort og omfatter gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl i Karmøy kommune. Området ligger innenfor eksisterende boligområder sentralt på Vea, og utgjør en avlang parsell som strekker seg fra Veavågen og Skippervegen i nord, opp til Slettavikvegen og videre langs fotballbanen til Slettavegen. Karmøy fiskerimuseum og Vea IL grenser til området i øst. Eksisterende bebyggelse består av en eldre enebolig med tilhørende garasje og uthus på gnr. 5/43. Ellers er arealene ubebygde og består av vegareal og tidligere jordbruksjord. Høydeforskjellen innenfor området er 13 m.

Området er regulert i plan 209A Vea øst I, vedtatt i 1984, og plan 2079 Slettavika, vedtatt i 2016. I gjeldende reguleringsplaner er arealene vist til boligformål, industriarealer med isolasjonsbelte, veg og idrettsanlegg, mens de i kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2015, er avsatt til bolig, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg. Store arealer langs Veavågen har tidligere vært planlagt til industriformål, og fremdeles er deler av disse regulert i henhold til arealdisponeringen i gamle kommuneplaner. Gjennom årene har forutsetningene for hvilke områder som egner seg best for industriutvikling endret seg, og mange sjønære industriområder har mistet sin relevans og blitt omdisponert til andre formål.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å bygge ut området med variert boligbebyggelse, nødvendige veganlegg og friområder, i henhold til dagens kommuneplan. Planen legger opp til en blanding av konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter.

Planen er utarbeidet i samsvar med hovedlinjene i arealdelen til gjeldende kommuneplan, og det er lagt særlig vekt på:

- Bokvalitet for naboer og nye beboere
- Å skape gode forbindelser for myke trafikanter innenfor og gjennom området. Utbygging iht. planen skal fremme, ikke stenge, gjennomgangen i området og tilgangen til offentlige og felles friarealer.
- Blå-grønne løsninger, bruk av åpen overvannshåndtering som en ressurs i området
- Hensyn til fiskerimuseet og ivaretagelse av eksisterende steinmurer som en del av nyere tids kulturminner i området
- Beholde kontakten mot sjøen



## 1.1 Eierforhold

Flere av tomtene som inngår i planen eies av forslagsstillerne selv eller av deres familie (se tabell på neste side). Det var med utgangspunkt i disse eiendommene at planarbeidet ble igangsatt. Men etter tilbakemelding fra Karmøy kommune ble også gnr. 5/42 og 216 lagt til, da de har adkomst gjennom området og vil bli berørt av endringer i vegsystemet. Også gnr. 5/660, vegareal i Skippervegen, er





### 1.3 Tidligere politisk behandling av planarbeidet

Karmøy Fiskerimuseum er nabo ved planområdet nordre del. Ved oppstart av planarbeidet ble det gjort oppmerksom på at hensynet til Fiskerimuseet kunne bli avgjørende for utnyttelsen av arealene vest for museet. Spørsmålet hadde vært tema ved behandling av naboplanen, og kommuneantikvaren var også skeptisk til utbygging så nær museet. Administrasjonen anbefalte derfor at spørsmålet ble lagt fram for politisk avklaring tidlig i planprosessen.

På bakgrunn av tilbakemeldingen ble saken fremmet som prinsippsak til hovedutvalg teknisk og miljø i møte den 08.12.2020, sak nr. 142/20, hvor det ble fattet følgende vedtak med 5 mot 4 stemmer:

*Utbygging av gnr. 5/160 til boligformål kan kun skje på visse premisser. Disse er: (premisser fastsettes i neste møte.)*

Saken ble på ny fremmet i møte den 16.02.2021, sak nr. 020/21. Det ble da fattet følgende vedtak. Vedtaket var enstemmig:

- 1. Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar at gnr. 5/160 i Karmøy kommune kan detaljreguleres til boligformål gitt at prinsippene framkommet i dette saksframlegg (prinsipp 1.1-1.8 og 2.1-2.3 følges).*
- 2. Prinsippene er et vilkår for å starte reguleringsarbeidet. Kommunen vil på fritt grunnlag vurdere planforslaget og videre planprosess når dette sendes inn til førstegangsbehandling.*

Saksdokumenter inkludert vedtatte prinsipper, ligger ved saken som eget vedlegg.

### 1.3 Konsekvensutredning

Planarbeidet legger ikke opp til nye utbyggingsområder og inneholder ikke tiltak som utløser krav om konsekvensutredning. Karmøy kommune har vurdert at planarbeidet til ikke å kreve konsekvensutredning.

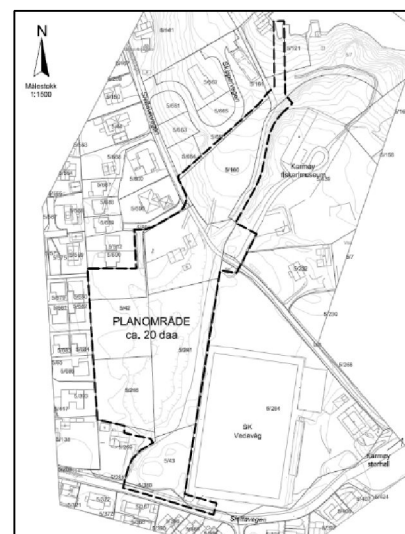
## 2. Planprosessen

Det ble holdt oppstartsmøte mellom søker og Karmøy kommune den 05.10.2020. Forslagsstillere, plankonsulent og representanter fra planavdelingen i Karmøy kommune var til stede i møtet.

Etter prinsippavklaringen i hovedutvalg teknisk og miljø ble planarbeidet varslet med brev til private og offentlige instanser, og kunngjort i Haugesunds avis og på Karmøy kommune sine hjemmesider den 03.03.2021. Frist for innspill var satt til 30.03.2021.

Innen fristen var det kommet inn til sammen 19 innspill til planarbeidet. 12 er merknader fra private grunneiere, 6 uttalelser fra offentlige instanser og 1 uttalelse fra frivillige lag og foreninger.

De offentlige innspillene handler i hovedsak om oppfølging av innholdet i overordna planer og retningslinjer, og oppfordrer til å



*Planområdet slik det framgikk i oppstartsvarselet 03.03.2021.*

fokusere på godt bomiljø, velge naturbaserte løsninger for håndtering av overvann og ivareta tilgangen til strandsonen. Fylkesrådmannen ber om at det vurderes konkret hvilke virkninger det vil ha at idrettsarealene reduseres, og sier at boligtypologien i nordre del av planområdet må tilpasses fiskerimuseet på en god måte. Idrettslaget mener at det bør være en viss buffer mellom idrettsbanen og nye boligtomter.

Flere av de private merknadene inneholder praktiske opplysninger og innspill om adkomst og overvann. Blant de nærmeste naboene til gnr. 5/160 har flere også ytret motvilje til ytterligere utbygging i området ned mot sjøen.

### Varsel om utvidelse av planområdet

Den 08.06.23 ble det varslet utvidelse av planområdet for å innlemme Skippervegen i planen. I gjeldende plan 209A for Vea Øst I er det regulert adkomstveg gjennom det opprinnelige planområdet, til framtidige byggeområder langs sjøen. Siden det i senere tid har blitt gitt tillatelse til å etablere en annen vegforbindelse til dette området, legger vi i vårt planforslag til grunn at framtidig trafikk til strandeidommene kan gå via den eksisterende vegen, og at tidligere regulerte vegarealer som ennå ikke er opparbeidet kan omdisponeres til boligformål. I planforslaget som ble sendt til kommunen for behandling 30.08.22 viste vi til at godkjent detaljregulering 2079 for Slettavika har regulert sammenhengende vegareal (inkl. annen veggrunn) mellom Skippervegen og regulert vegareal langs sjøen i plan 209A. Med det anså vi at adkomst til strandeidommene er tilstrekkelig sikret. Kommunen har imidlertid gitt tilbakemelding om at forholdet må avklares helt entydig i plan, og krevd at vegen innlemmes i ny detaljregulering før den tidligere vegforbindelsen kan fjernes fra planen.

Varsel om utvidelse er en oppfølging av kommunens tilbakemelding, og ble sendt ut som brev til berørte grunneiere og offentlige myndigheter den 08.06.23, med frist for innspill satt til 03.07.23. Innen fristen var det kommet 3 private merknader og 2 offentlige uttalelser.

Vi viser til vedlagt merknadsgjennomgang for nærmere informasjon om innhold og kommentar til samtlige innspill. Kopi av merknadene i sin helhet er også samlet og lagt ved som vedlegg til planen.



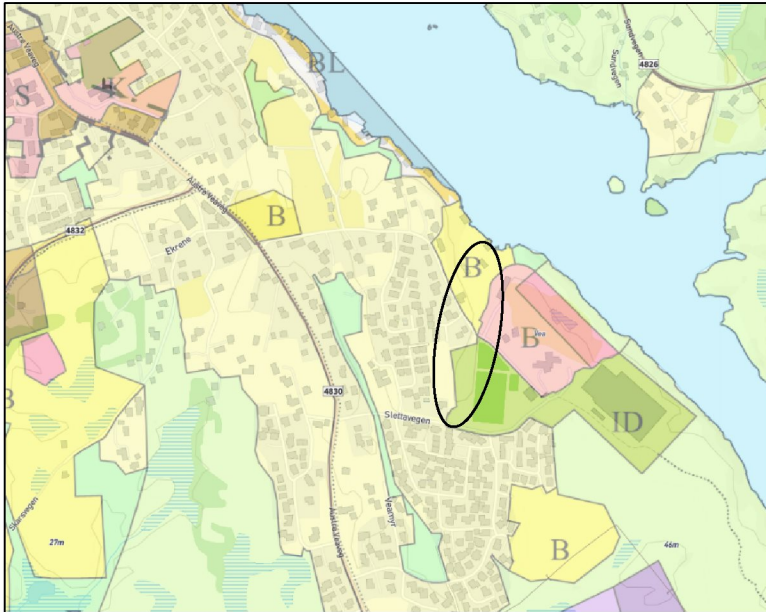
Varslingskart ved utvidelse av planområdet, 08.06.2023.

## 3. Planstatus

### Fylkeskommunale planer

Veavågen er definert som tettstedssenter i Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP-H). Nye boligområder på Vea skal ifølge regionalplanens retningslinjer ha en boligtetthet på minst 2 boliger pr. daa.





Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdets beliggenhet er merket med svart sirkel.

### Kommuneplanens arealdel

Planområdet ligger innenfor eksisterende boligområder på Vea, og omfatter arealer som er vist til eksisterende og framtidig boligbygging og idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel.

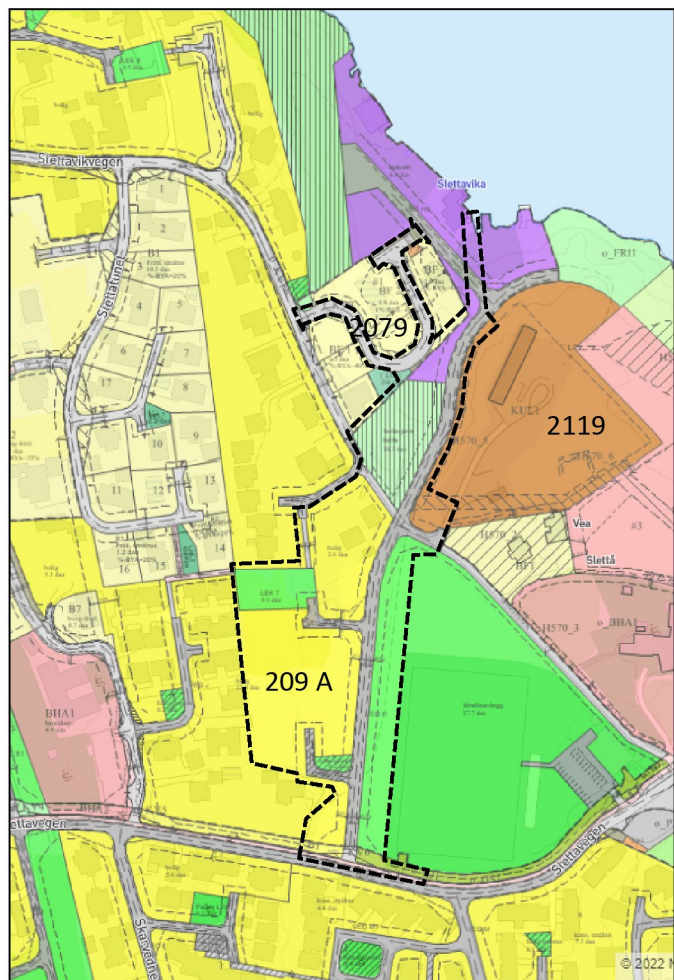
Gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder på Vea skal ifølge kommuneplanen være minst 1,2 boliger pr. daa. Kommuneplanen inneholder også bestemmelser med konkrete krav om parkeringsdekning, barns utemiljø og håndtering av overflatevann.

### Gjeldende reguleringsplaner

Området er regulert i plan 209A Vea Øst I. Planen ble vedtatt i 1984 og arealene er vist til bolig, lekeareal, industri, parkbelte, idrettsanlegg og vegformål.

Vegarealer regulert i plan 2079 Slettavika vedtatt i 2016, omfattes også av planen. Øvrige arealer innenfor plan 2079 er regulert frittliggende boligområder med tilhørende lekeplass og avløpsanlegg.

Planen berører også arealer for kulturinstitusjon, regulert i plan 2116 for Danielsen ungdomsskole, vedtatt i mars 2021.



Gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er regulert i plan 209A Vea Øst I, plan 2079 Slettavika, og plan 2119 Danielsen ungdomsskole

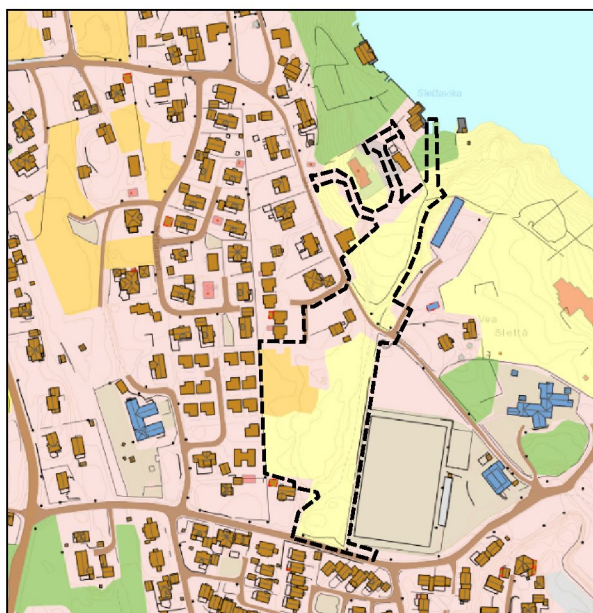


## 4. Dagens situasjon

### 4.1 Planområdets beliggenhet og dagens arealbruk

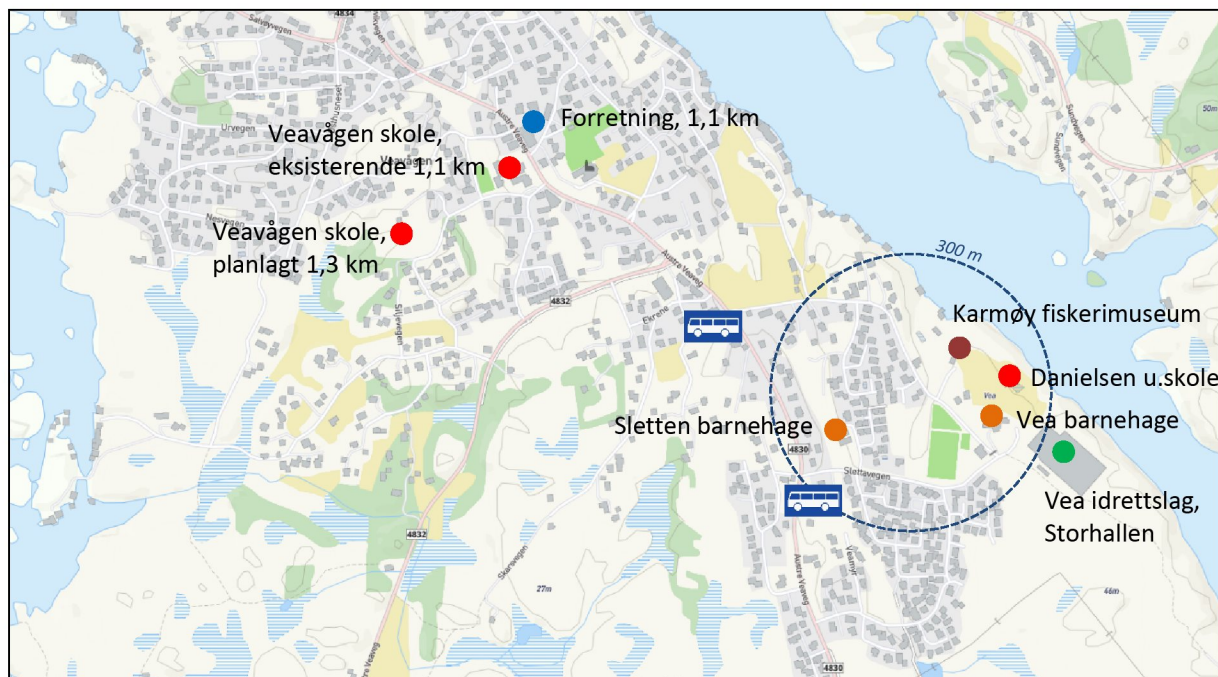
Planområdet er 20,0 daa stort og ligger på Sletten på Veia, mellom etablerte boligarealer i vest og offentlige arealer med fiskerimuseum og idrettsanlegg som naboer i øst. Området omfatter seks eiendommer vist til framtidig boligbebyggelse og idrettsanlegg i arealdelen til gjeldende kommuneplan, samt en kommunal lekeplass og eksisterende vegarealer i Skippervegen, Slettavikvegen og Slettavegen. Én av eiendommene er bebygd med en eldre enebolig og løe/uthus. De øvrige består av tidligere jordbruksarealer og veg. Eksisterende bolig vil bli fjernet ved utbygging.

Sentrum på Veia, med bl.a. dagligvareforretning, barneskole, legesenter og kirke ligger 1-1,5 km fra området. I dag er barneskolen fullt utnyttet, men ny skole er under planlegging. Offentlig ungdomsskole for elever fra Veia er på Åkra, men det finnes også privat skoletilbud på Danielsen, ca. 200 m fra planområdet.



I tilgjengelige arealbrukskart (AR5) er området registrert som innmarksbeite, fulldyrka jord og bebygd areal.

Innenfor en radius på 300 m finnes det to barnehager, idrettsanlegg med gode fasiliteter for utøvelse av varierte aktiviteter både ute- og innendørs og privat ungdomsskole med godt tilrettelagte uteområder. Området ligger innenfor Haugaland brann og redning sitt beredskapsområde. Nærmeste brannstasjon og legevakt med utrykning ligger i Åkrehamn, i en avstand på 10 min. med bil.



Kartet viser områdets plassering innenfor tettstedet Veia.





*Del av planområdet, gnr. 5/160. Fiskerimuseet i bakgrunnen og boligen til venstre inngår ikke i planområdet.*



*Bildet viser arealene mellom Slettavikvegen og Slettavegen. Veas idrettslag sin fotballbane ligger like bak trærne til venstre.*



*Planområdet slik det ser ut fra Sund på motsatt side av Veavågen.*



## 4.2 Naturgrunnlag

### Topografi

Planområdet sør for Slettavikvegen (2) ligger i et lite søkk mellom fotballbanen og eksisterende boliger i Slettatunet. Området avsluttes mot sør med en liten høyde ved Slettavegen. Denne delen av planområdet framstår ellers som relativt flatt.

Nord for Slettavikvegen (1 og 3) faller terrenget ned mot sjøen. En markant terrengrygg avgrensner området mot øst. Karmøy fiskerimuseum ligger på toppen av terrengryggen og strekker seg utover mot Veavågen. Denne delen av området har god utsikt utover mot vågen og havet.

Høydeforskjellen innenfor området er ca. 13 m, med høyeste topp på kote 23. Solforholdene er jevnt gode i hele området.

### Vegetasjon og dyreliv

Vegetasjonen varierer innenfor området, med både myrmark, gressbakker, busker og store trær. I bunnsjiktet finnes gress og urter, og ved eksisterende bolig finnes tradisjonelle hagevekster. Området er preget av tidligere jordbruksdrift, men framstår i dag mer som et randområde til boligbebyggelsen og har sterke tendenser til gjengroing. Fremmedarten rynkerose er funnet i området.

Området er sjekket ut i tilgjengelige kartbaser for naturtyper og viktige arter. Det er registrert gråtrost (LC, ansvarsart) innenfor planområdet og gjøk (NT) og heippiplerke (ansvarsart) i nærområdet på land. I sjøen på motsatt side av Veavågen finnes det viktige viltområder for vade-, alke- og måkefugler.

### Grunnforhold

Berggrunnen består av harde, magmatiske bergarter av gabbro, diabas, trondhemitt og kvartsdioritt. Over berggrunnen finnes det løsmasser av hav-, fjord- og strandavsetning i et usammenhengende eller tynt dekke. Området ligger under marin grense, men har fjell i dagen ved alle deler av området. Faren for skred eller utgliding som følge av kvikkleire i grunnen vurderes derfor som liten. I NGUs aktsomhetskart for radon i grunnen er områdets status usikker. Men det er ikke kjent

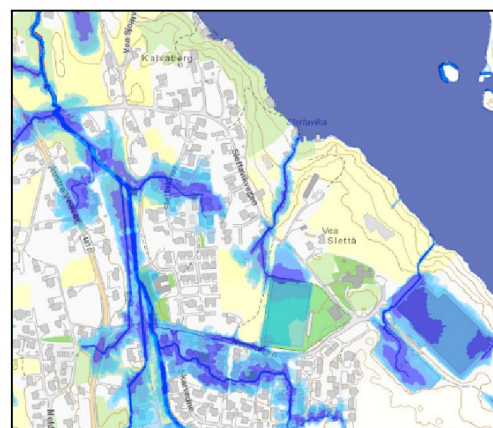
*Oversikt over markfuktighet og avrenningslinjer i området.*

*Kilde: temakart-rogaland.no*



Satellittbilde fra planområdet. Piler og nummer henviser til bilder og synsvinkel på forrige side.

Kilde: google.no/maps



problematikk knyttet til opphopning av radon i eksisterende boliger i nærområdet.

Grunnvannspeilet står høyt i øvre del av området. Ved Slettavikvegen er det en terskel som holder vannet tilbake, og det er tendenser til torvdannelse i terrengsøkket sør for vegen. Men nedbørsområdet har begrenset størrelse, da mye av vannet fra Veamarka og myrområdene lengre sør renner til sjøen via bekkeløp vest for planområdet. Nord for Slettavikvegen renner overvannet delvis i åpen bekk over marka og delvis i rør under Skippervegen. Før utbyggingen i Skippervegen bestod arealet av drenerte marker.

### 4.3 Kulturverdier

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Rogaland fylkeskommune som kulturminnemyndighet er varslet, og har ingen merknader til planarbeidet når det gjelder automatisk freda kulturminner.

Området er dyrket og har vært nyttet til landbruksdrift i lang tid. Gjennom årene har det blitt etablert mange steingarder og murer. Noen av dem framstår i dag som markante landskapselementer og vitner om tidligere arbeid og levesett.

Det er registrert et bo- og aktivitetsområde fra eldre steinalder og et SEFRAK-registrert tun i nærområdet. Karmøy fiskerimuseum er også nevnt i Karmøy kommunes kulturminneplanen for 2008-2012 som et av flere viktige signalbygg i kommunen.

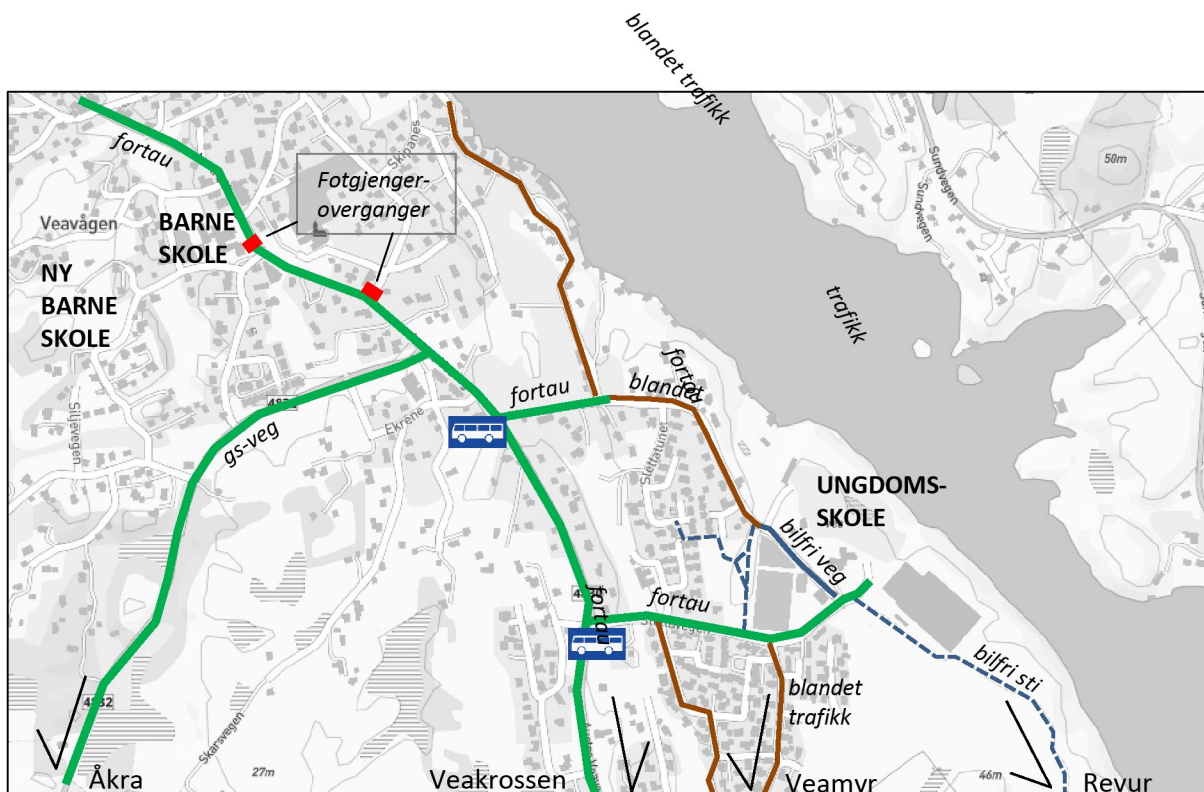
### 4.4 Trafikk

I dag er det to kjøreveger som fører fram til området. Eksisterende enebolig har adkomst via Slettavikvegen, en blindveg som er avstengt for gjennomgangstrafikk ved idrettsanlegget. Vegen er adkomst for et område med totalt ca. 50 boligenheter, samt for Karmøy fiskerimuseum. Vegen har regulert bredde på 6 m, og opparbeidet asfaltbredde på ca. 4 m de siste 230 m før man kommer fram til planområdet. Slettavikvegen er en viktig forbindelse for gående og syklende mellom idrettsanlegget, barnehagen, ungdomsskolen, sentrum på Vea og andre deler av Veabygda.

I sør grenser området til Slettavegen. Det er ikke etablert avkjørsel til denne vegen i dag, men ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan var det en forutsetning at trafikken fra planområdet og ytterligere industriarealer langs sjøen ved Veavågen skulle tas ut her. Slettavegen er i dag adkomst til idrettsanlegget og storhallen, to barnehager og Danielsen ungdomsskole, samt til et boligområde med 100-120 boenheter. Slettavegen er regulert med fortau og samlet bredde på 7,5-8 m og opparbeidet med fartsdempende tiltak. Asfaltert vegbredde er ca. 5,5 m på kjørevegen og 2 m på fortauet.

Slettavegen og Slettavikvegen (via Vea Sjoarveg) er tilknyttet overordnet vegsystem med kryss til fylkesveg 4830, Austre Veaveg. Ifølge data fra Statens vegvesen har Austre Veaveg ÅDT 4200 og skiltet fartsgrense 50 km/t på strekningen. Slettavegen og Slettavikvegen er kommunale samle- og adkomstveger, og er skiltet med fartsgrense 30 km/t. Begge kryssene er opparbeidet med tilfredsstillende radier og gode siktforhold, og det er etablert bussholdeplasser i begge retninger.





Kartet gir en oversikt over eksisterende veg- og stinett for gående og syklende.

Fra planområdet er det gode forbindelser for gående og syklende i flere retninger. Slettavegen og Slettavikvegen er viktige traséer til idrettsanlegget, skolen og barnehagene, og inngår i et større nettverk av veger og stier som knytter området sammen med andre deler av Vea og videre utover mot Kopervik og Åkra. Det finnes også tråkk innenfor området som vitner om at det foregår ferdsel på tvers, utenom de opparbeida vegene og løypetraséene. Skolevegen fra planområdet til barneskolen går langs hovedveg (Austre Veaveg), og krysser både hovedveg og tilførselsveger med gangfelt.

#### 4.5 Teknisk infrastruktur

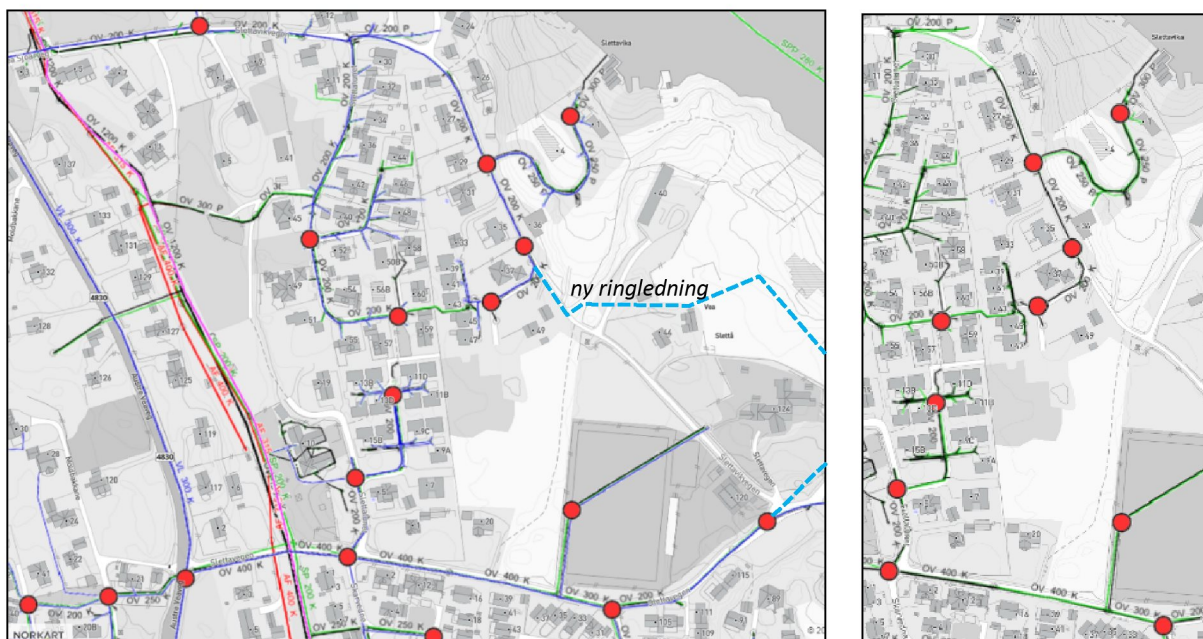
Det er eksisterende ledninger for vann, spillvann og overvann i Slettavikvegen, Slettavegen og Slettatunet. Ved utbygging av Danielsen ungdomsskole ble det etablert en ny forbindelse og offentlig ringledning mellom vannledningene i Slettavegen og Slettavikvegen, som gir økt kapasitet og sikrer tilstrekkelig slokkevann også innenfor det aktuelle planområdet.

Eksisterende boliger i Skippervegen og nyere boliger i Slettavikvegen har private ledninger for spillvann med påkobling til kommunal ledning i hver sin ende av Slettatunet.

Overvann fra området føres i dag til sjø i Slettavika og til eksisterende hovedledning i dalen vest for Sletten barnehage.

Fagne har en eksisterende trafo med god kapasitet og tilhørende ledningsnett innenfor området. De fleste ledningene er etablert som jordkabel, men vegbelysning langs Slettavikvegen og deler av den eldre bebyggelsen langs planområdet har strømforsyning via luftlener.





Kartene viser eksisterende ledninger for vann (blått), spillvann (grønt) og overvann (svart). Ny vannledning mellom eksisterende ledninger i Slettavikvegen og Slettavegen er etablert i forbindelse med utbygging av Danielsen ungdomsskole. Eksisterende brannkummer er merket med rødt punkt.

#### 4.6 Grønn infrastruktur

Det er opparbeidet kvartalslekeplass innenfor planområdet og nærlekeplass i Skippervegen. Store trær, rennende vann og steinmurer er elementer som gir fine kvaliteter til området i dag, og kan bidra til å skape identitet og gode utearealer dersom man ivaretar dem ved utbygging av området.

Det er rommelige offentlige arealer like ved planområdet, opparbeidet med idrettsanlegg og museumsbygg for formidling av kysthistorie, samt privat skoleanlegg og barnehager med varierte utearealer. Disse områdene er viktige for Veabygda og vil også være tydelige holdepunkt i det nye boligområdet. Samlet sett byr området på mange møteplasser, både inne og ute. I tillegg finnes det turveger med gode forbindelser til større friluftsområder i Veamarka.

Det er sjøutsikt fra deler av området og kort avstand til badestrand. Men det er ikke etablert direkte forbindelse fra planområdet til stranda i dag, da det står en kraftig steinmur ved plangrensa i nord som hindrer ferdsel.

#### 4.7 Barn og unge

Idrettsanlegget er et viktig møtepunkt for barn og unge på Veaa, og et sted der både organisert og uorganisert aktivitet finner sted. Området rundt idrettsbanen benyttes også til lek, og det er gått opp tråkk i planområdet som vitner om at barna ofte velger korteste veg over marka når de skal til trening.

#### 4.8 Støy og forurensing

Det foreligger ikke mistanke om forurenset grunn, fare for trafikkstøy eller luftforurensing i området. Men aktiviteten på fotballbanen kan innebære en del støy på ettermiddags- og kveldstid, og

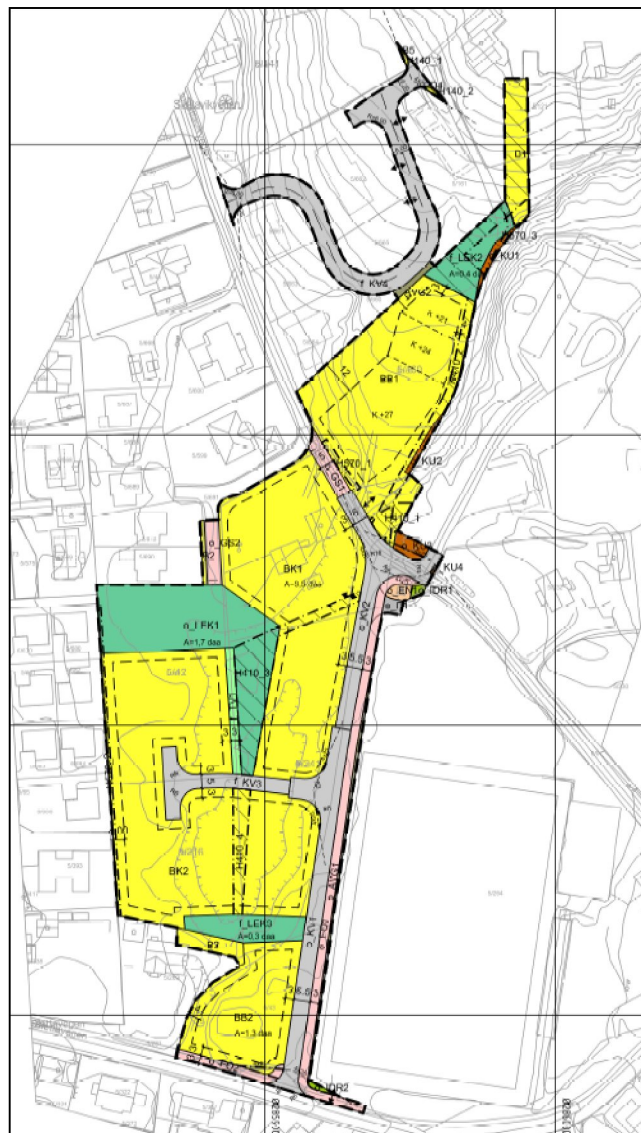
belysning av banen kan være til sjenanse for boligene dersom man ikke tar hensyn til forholdet ved utforming og plassering av nye tiltak.

## 5. Planforslaget

### 5.1 Overordnet ide

Planen legger til rette for etablering av variert boligbebyggelse med 36 – 46 boenheter, samt tilhørende veger, lekeplasser og utendørs rekreasjonsområder. Planen legger opp til en god blanding av konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter.

Ved utarbeidelse av planen er det lagt vekt på god bokvalitet, både for nye beboere og for nabolaget som helhet. Videre har det vært viktig å fremme kvalitetene som allerede finnes innenfor området ved å ivareta fiskerimuseet og steinmurene som viktige landskapselement, sikre kontakten til sjø, ta i bruk overflatevannet som en ressurs i uteområdene og å legge til rette for åpenhet og tilgjengelighet gjennom området.



Plankart

## 5.2 Arealbruk

	Kommentar	Areal (daa)
<b>Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)</b>		
Boligbebyggelse	Delområder av eksisterende boligeiendommer som av ulike årsaker inngår i planen er vist til boligbebyggelse i samsvar med arealformålet i gjeldende kommuneplan. Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan skal gjelde for arealene. For gnr. 5/121 må ny detaljregulering utarbeides og godkjennes før området kan bygges ut.	0,6
Konsentrert småhusbebyggelse	Innenfor områdene kan det etableres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger eller eneboliger med inntil 2 etasjer.	8,3
Blokkbebyggelse	Innenfor området kan det etableres flermannsboliger med tilhørende fellesanlegg. Tillatte byggehøyder er angitt i kart og bestemmelser.	4,1
Kulturinstitusjon	Deler av Stiftelsen Karmøy fiskerimuseum sin eiendom gnr. 5/439 som inngår i planområdet.	0,2
Idrettsanlegg	Deler av eksisterende idrettsanlegg som inngår i planområdet.	0
Lekeplass	Arealene skal opparbeides for lek og uteopphold.	2,4
<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)</b>		
Kjøreveg	Det skal etableres ny veg fra Slettavegen med adkomst til Fiskerimuseet og nye boliger. Vegene er regulert med bredde på 5,5 og 6 m og byggegrense 3 m, i samsvar med kommunal norm for adkomstveger.	3,0
Fortau	Fortau er regulert med bredde på 3 m og byggegrense 3 m, i samsvar med kommunal norm for adkomstveger.	0,7
Gang-/sykkelveg	Slettavikvegen vil bli stengt for gjennomgangstrafikk. Deler av vegen som ikke skal benyttes som adkomst til boligarealene i planen og Fiskerimuseet er regulert som gang- og sykkelveg.	0,2
Annen veggrunn, grøntareal	Arealet mellom eksisterende fotballbane og nytt fortau er vist til annen veggrunn grøntareal. Det er etablert snarveger til og fra idrettsanlegget med åpninger i gjerdet. Fotballbanen ligger noe høyere enn planlagt veg og er delvis etablert på fylling/steinmur. Arealet som er satt av til annen veggrunn grøntareal ivaretar muren og kan tas i bruk for tilpassing av terrenget ved utbedring av tilkomsten mellom vegen/fortauet og banen.	0,1
Energinett	Innenfor området er det en eksisterende trafo. Det er regulert oppstillingsplass for tjenestebil ved trafoen.	0,1



Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)		
Turveg	Det skal etableres turveg som forbindelse for gående og syklende mellom KV2 og LEK1.	0,1
<b>Totalt</b>		<b>18,7 daa</b>

Hensynssoner (§12-6)		
Frisikt		0,1
Infrastruktursone	Planen inneholder hensynssoner for ivaretagelse av vannledning (H410_1) og sikring av areal til etablering av åpne løsninger for overvannshåndtering (H410_2-4)	1,8
Bevaring kulturmiljø	Noen av steinmurene innenfor området skal bevares og er vist med hensynssone for bevaring av kulturmiljø.	0,2

### 5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak

Området er planlagt med felt for konsentrert småhusbebyggelse på flaten vest for fotballbanen, og blokkbebyggelse med leiligheter ved adkomst til området i sør og i bakken fra Slettavikvegen mot sjøen i nord.

Småhusbebyggelsen kan etableres som rekkehus, kjedehus, flermannsboliger eller eneboliger, og skal organiseres rundt et sentralt parkområde med lekeplasser, åpent bekkeløp og turveg. Langs idrettsanlegget og adkomstvegen planlegges det for sammenhengende rekkehus med halvprivate inngangssoner mot øst og mer skjerma hager mot vest.

For arealene ned mot Slettavika (BB1) legger planen opp til etablering av terrasserte leilighetsbygg. Boligene skal ha heis og felles parkeringsanlegg under bakkenivå og utendørs gjesteparkering på bakkenivå. Bygningsvolumet vil forankres i terreng høyden øst for området, men trappes ned i høyde, slik terrenget innenfor tomte faller nedover mot sjøen. Innganger vil bli etablert mot øst, og samtlige leiligheter vil ha sikt mot sjø.

Innenfor BB2 ved adkomst fra Slettavegen, legges det også til rette for leilighetsbebyggelse. Boligtettheten totalt sett vil ligge mellom 2,0 og 2,6 boliger pr. daa. Ved utbygging i henhold til planen.

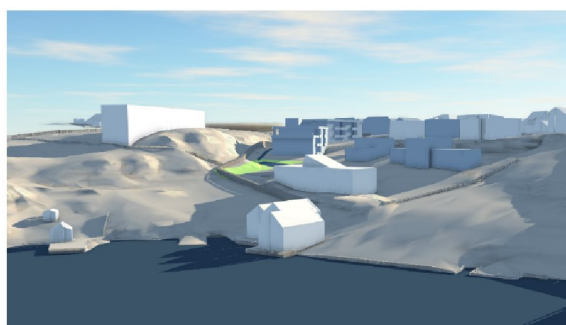
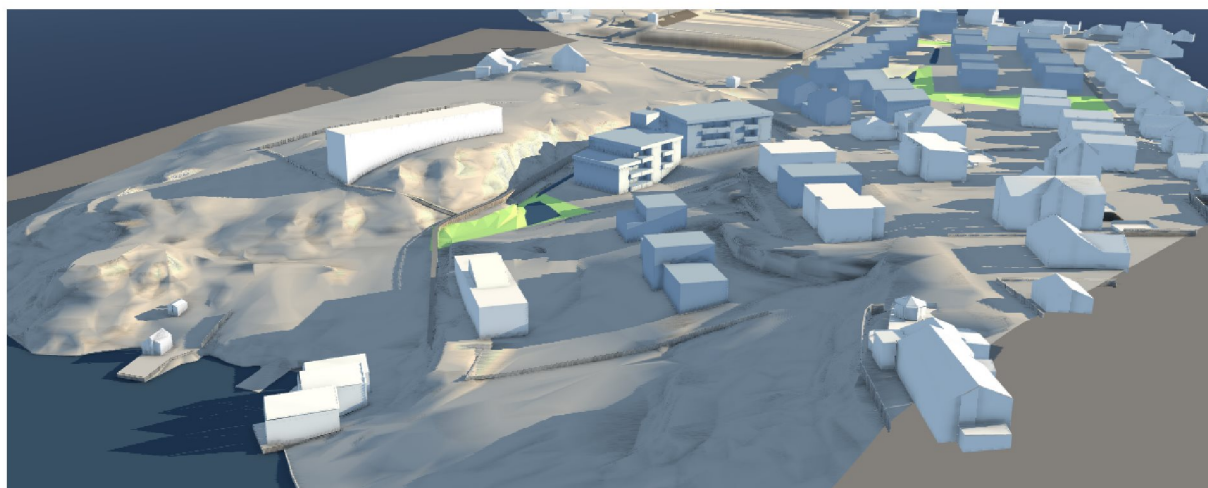
*Utendørsplan med oversikt over planlagt bebyggelse, vegger, lekeplasser og uteoppholdsarealer.*



	Min./maks antall boenheter	Daa	Boenheter pr. daa
BK1/BK2 + LEK1	21 / 26	10,0	2,1 / 2,6
BB1 + LEK2	10 / 14*	3,3	3 / 4,2
BB2 + LEK3	5 / 6*	1,6	3,1 / 3,8
Totale byggeområder + internt vegareal	36 / 46	17,6	2,0 / 2,6

\* Øvre grense for antall boenheter i områdene for blokkbebyggelse er ikke fastsatt i planen, men vurdert ut fra det illustrerte prosjektet og rammene gitt for det enkelte delområdet gjennom plankart og -bestemmelser

Planområdet har gode solforhold. Det er utarbeidet soldiagram som viser at samtlige boliger, lekeplasser og fellesarealer for uteopphold vil ha solinnstråling i tråd med føringene i kommunens norm.



#### 5.4 Grønnstruktur

Området vil bli opparbeidet med lekeplasser og felles uteoppholdsarealer i henhold til retningslinjene i ATP-Haugalandet.

- LEK1 er områdelekeplass og skal være offentlig. Arealet omfatter eksisterende lekeplass, samt arealutvidelse mellom de nye boligene innenfor BK1 og 2. Området er 1,7 daa stort.
- LEK2 er nærlekeplass og skal være felles for boligene innenfor BB1. Området er 0,4 daa stort. Deler av LEK1 og 2 vil også benyttes til oppsamling og håndtering av overvann.



- LEK3 er nærlekeplass og skal være felles for boligene innenfor BB2. Området er 0,3 daa stort.

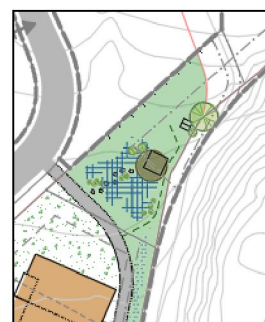
I tillegg til lekeplassene, vil det bli opparbeida grøntarealer i tilknytning til bekken og som fellesarealer både ved leilighetsbyggene og innenfor de konsentrerte boligområdene. Ingen av delområdene utløser isolert sett krav om etablering av områdelekeplass. Men for utbyggingen totalt sett, vil det bli etablert mer enn 25 boenheter.

	Boenheter	Arealkrav totalt (daa)	Areal avsatt til lek (daa)	Areal som må dekkes innenfor byggeområde for bolig
BK 1-2	21/26	1,05 / 1,3	1,7	0
BB1	10/14	0,5 / 0,7	0,4	0,1/0,3
BB2	5/6	0,25 / 0,3	0,3	0

Området ligger også i umiddelbar nærhet til større aktivitetsflater med idrettsanlegg, barnehager og skoleområde, og vil etter utbygging være svært godt tilrettelagt for utendørs aktivitet og rekreasjon. Lekeplassene internt i området vil supplere de mer formelle anleggene med apparater for friere lek og utforsking i nærmiljøet.



*Utsnitt av utomhusplan for området som viser lekeplassene med planlagt utforming og møblering.*



### Omdisponering av areal for idrettsanlegg

I henhold til tidligere arealplaner er deler av planområdet avsatt til utvidelse av eksisterende idrettsanlegg. Et areal på 2,8 daa vil bli omdisponert fra idrettsanlegg i tidligere regulering, til bolig- og vegformål i ny plan. I henhold til gjeldende kommuneplan er enda større deler av området, nærmere 6,5 daa, satt av til idrettsformål.

Disse områdene omfatter i sin helhet private eiendommer, og det har aldri etter det vi kjenner til, vært konkrete planer om å ta i bruk arealene til utvidelse av aktivitetstilbudet ved fotballbanen. Om arealene opprinnelig ble lagt inn som buffersone framgår ikke av planene, men ved senere års utvidelse av fasilitetene ved idrettsanlegget har tyngdepunktet for utviklingen vært ved storhallen lengre øst.

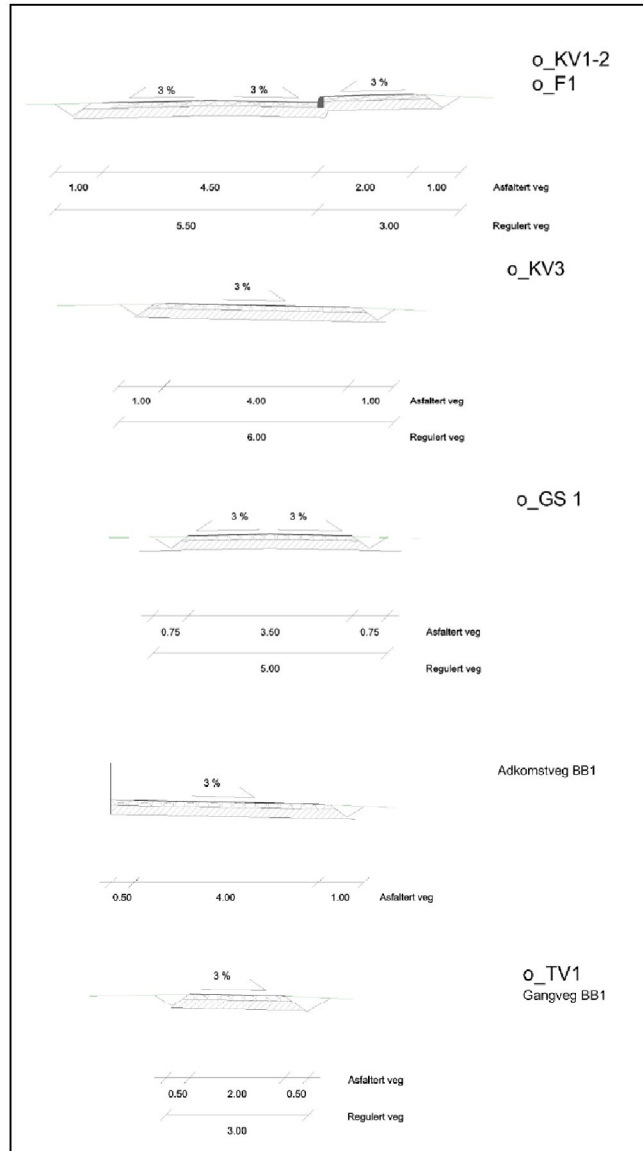
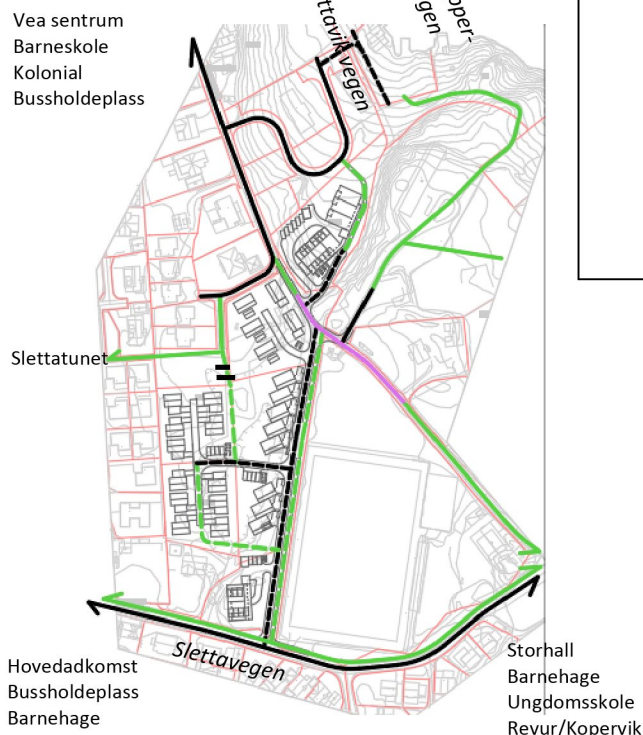
Ved utarbeidelse av planen er det lagt vekt på at ny utbygging ikke skal oppleves som en barriere og at tilgangen til fotballbanen fremdeles skal være god. Vi anser derfor omdisponering fra idrettsareal til boligformål som uproblematisk.

## 5.5 Samferdselsanlegg

Etter utbygging skal hele planområdet ha adkomst for bil fra sør, via ny veg fra Slettavegen. Dagens kjøreveg til Fiskerimuseet og en bolig i Slettavikvegen vil bli stengt for gjennomkjøring etter avkjørsel til Slettavikvegen 39-47. Dette vil ikke ha vesentlig betydning for trafikken på Slettavikvegen, men innebærer at trafikkøkningen knyttet til nye boliger tas via Slettavegen og at Fiskerimuseet vil få en mer ordnet adkomst.

KV1 og 2 er regulert som kjøreveg med fortau fra krysset med Slettavegen til krysset med Slettavikvegen. Regulert vegbredde på strekningen er 5,5 m, med fortau på 3 m. KV3 er regulert som kjøreveg med bredde på 6 m. Begge vegene reguleres i samsvar med vegnormens krav til adkomstveger.

Den gjenstående delen av Slettavikvegen skal være kjørbar adkomst for Fiskerimuseet, eksisterende bolig på gnr. 5/232 og leilighetene på gnr. 5/160.



Tverrprofiler av regulerte og planlagte vegger innenfor planområdet.

Kartet viser vegnettet i området etter utbygging. Nye traseer er vist med stiplet linje, eksisterende vegger med sammenhengende linje. Svart viser bilveger, lilla er blandet trafikk med særlig vekt på gang- og sykkeltrafikk, grønn er forbindelser for gående og syklende.

Vegstykket er også et viktig ledd i vegsystemet for gående og syklende fra sentrum til idrettsanlegget, ungdomsskolen og Vea barnehage. Trafikken vil være blandet, men farten og belastningen lav. Det vil heller ikke være gjennomgangstrafikk i området. Veggen er regulert med bredde på 6 m og vil få asfaltert bredde på 4 m.

Det er lagt vekt på gode forbindelser for gående og syklende gjennom området. Slettavegen har fortau i dag, og KV1 og 2 skal etableres med fortau og sluser for direkte gjennomgang til fotballbanen. Slettavikvegen vil bli stengt for gjennomkjøring og veggen videreføres som trasé for gang- og sykkeltrafikk. I tillegg viser planen en ny turveg ved hovedlekeplassen, som skal sikre gjennomgang til Slettatunet. Innenfor BB1 planlegges intern gangveg fra Slettavikvegen til nedre del av Skippervegen. Samtlige lekeplasser ligger sentralt til langs gangvegsystemet.

Vegene vil bli oversiktlige og er planlagt med siktsoner i henhold til kommunens vegnorm.

### **Bortfall av regulert veg H**

Planen innebærer at veg H over gnr. 5/160 i gjeldende reguleringsplan 209A reguleres bort og omdisponeres til byggeområder for bolig og lek.

Veg H skulle opprinnelig betjene et større industriområde fra Slettavika og østover til dagens idrettshall. I gjeldende planer (kommuneplan og regulering) er betydelige deler av de tidligere industriarealene omdisponert til friområde, LNF-formål eller byggeområder for offentlig og privat tjenesteyting, og har adkomst ved idrettshallen. De gjenværende, regulerte industriarealene i Slettavika er omdisponert til boligformål i kommuneplanen.

Veg H er ikke bygd, men det er regulert og etablert ny veg i plan 2079 (Skippervegen), parallelt med veg H i plan 209A. Adkomst til strandeidommene kan dermed løses via eksisterende veg, og behovet for veg H har i praksis falt bort. Skippervegen er innarbeidet i planforslaget, og nedre del av vegarealene er endret fra annen veggrunn til kjøreveg, for å etablere forbindelse mellom Skippervegen og adkomstveg H3 langs sjøen i plan 209A.

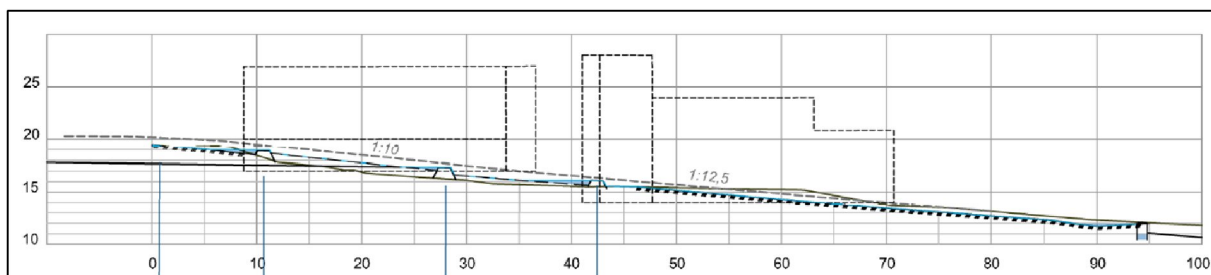
Ved denne endringen flyttes framtidig trafikk til de gjenværende byggeområdene langs sjøen fra Slettavegen til Slettavikvegen, og innebærer noe økt trafikkbetlastning på Skippervegen og Slettavikvegen når strandeidommene bygges ut. Avhengig av hvilken bebyggelse man etablerer der, kan det bli behov for forlengelse av fortau langs øvre del av Slettavikvegen. Det vil være naturlig å se på dette forholdet når man vet nærmere hvordan arealene skal benyttes, og se det i sammenheng med utviklingen av øvrige ubebygde boligarealer med adkomst fra Slettavikvegen.

### **Parkering**

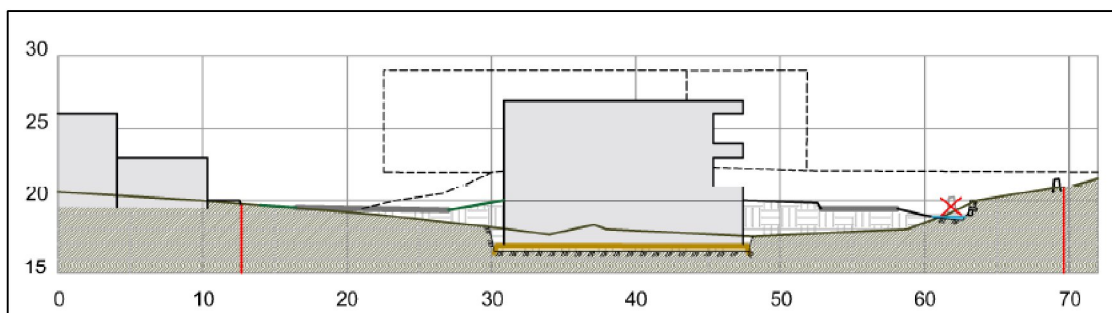
I småhusområdene stiller planen krav om minst 1,5 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Plassene kan anlegges i tilknytning til den enkelte bolig eller som felles parkeringsanlegg. Ved blokkbebyggelsen planlegges felles parkeringsanlegg i underetasje og gjesteparkering på bakkeplan. Områdene skal ha minst 1,25 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Minst 5% av disse parkeringsplassene skal etableres som HC-parkering. Det stilles krav om utomhusplan som bl.a. skal vise hvordan parkering skal løses innenfor det enkelte delområde.



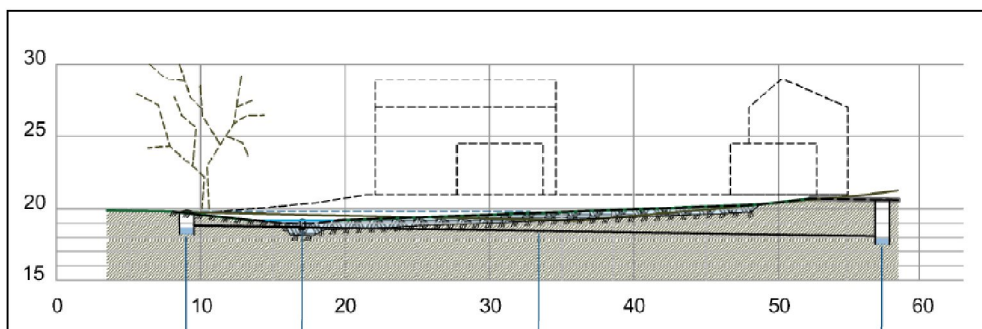




Bekkeprofil gjennom BB1, med adkomstveg og ny bebyggelse i oppriss.



Snitt B-B' gjennom øvre del av BB1 viser blant annet bekken som flyttes til nytt lavbrekk øst for adkomst til området.



Snitt C-C' viser bekk, infiltrasjonsfelt og ledning for overløp mellom LEK1 og KV2.

## 5.8 Universell utforming

Området skal så langt som mulig opparbeides i tråd med prinsipper for universell utforming. Det legges opp til et oversiktlig og transparent veg- og gangvegssystem som vil forkorte avstandene og skape nye forbindelser gjennom en liten men sentral del av Veabygda.

Småhusbebyggelsen og BB2 ligger i et terreng hvor det enkelt kan tilrettelegges for sømløs ferdsel, med slake stigningsforhold for vegene og tilgjengelige uteoppholdsarealer. Innenfor BB1 er terrenget for bratt til at man kan oppnå et internt vegsystem med tilfredsstillende stigningsforhold. Men leilighetsbyggene vil bli utstyrt med heis og felles svalganger. Disse vil gi god adkomst til terrenget i tre ulike nivå. Felles lekeplass LEK2 vil være tilgjengelig via svalgangen i nedre etasje.

## 5.9 Naturmangfold

Planområdet omfatter arealer som tidligere har vært brukt til jordbruksproduksjon, men som har ligget brakk i lengre tid og er i ferd med å gro igjen. Tilgrensende arealer er utbygd med boliger eller anlegg for veg og idrettsaktivitet, og vegetasjonen og dyrelivet i området har utviklet seg med mennesker tett på. Området er sjekket ut i tilgjengelige kartbaser, og det er ikke registrert funn av



sårbare arter eller viktige økosystemfunksjoner innenfor området. Kunnskapsgrunnlaget i naturbasen vurderes å være tilstrekkelig ut fra områdets beskaffenhet og tiltakene i planen (naturmangfoldloven § 8).

Vi vet samtidig at det ofte finnes fremmede arter nær eksisterende hager og i gamle kulturlandskap i gjengroingsfase. Rynkerose er registrert innenfor området. Det er en av flere arter som er vurdert som art med høy risiko for spredning i norsk natur. Dersom overskuddsmasser skal flyttes ut av området og benyttes andre steder, må området derfor undersøkes nærmere for å unngå utilsikta spredning. Ved opparbeidelse av nye grøntanlegg må det også påses at slike arter ikke innføres i anlegget (naturmangfoldloven § 9).

Planen legger opp til at naturmiljøet i randsonen av eksisterende lekeplass kan tas vare på og at deler av vegetasjonen kan videreføres ved utbygging av området. Det skal også gjøres tiltak for å åpne opp og gi plass til åpne vannspeil og ivaretagelse av eksisterende steinmurer. Disse korridorene vil utgjøre leveområder for planter, insekter og fugler, og bidra til å opprettholde det biologiske mangfoldet i området. Det er satt av areal og stilt rekkefølgekrav i planen til etablering av løsning for åpen overvannshåndtering og vist hensynssone for bevaring av utvalgte steingarder (naturmiljøloven §§ 10 og 11).

### 5.10 Kulturminner

Kulturminnene innenfor området er fra nyere tid og består av spor etter dyrking og tidligere jordbruksdrift, og et nyere museumsbygg for kysthistorie.

#### **Karmøy fiskerimuseum**

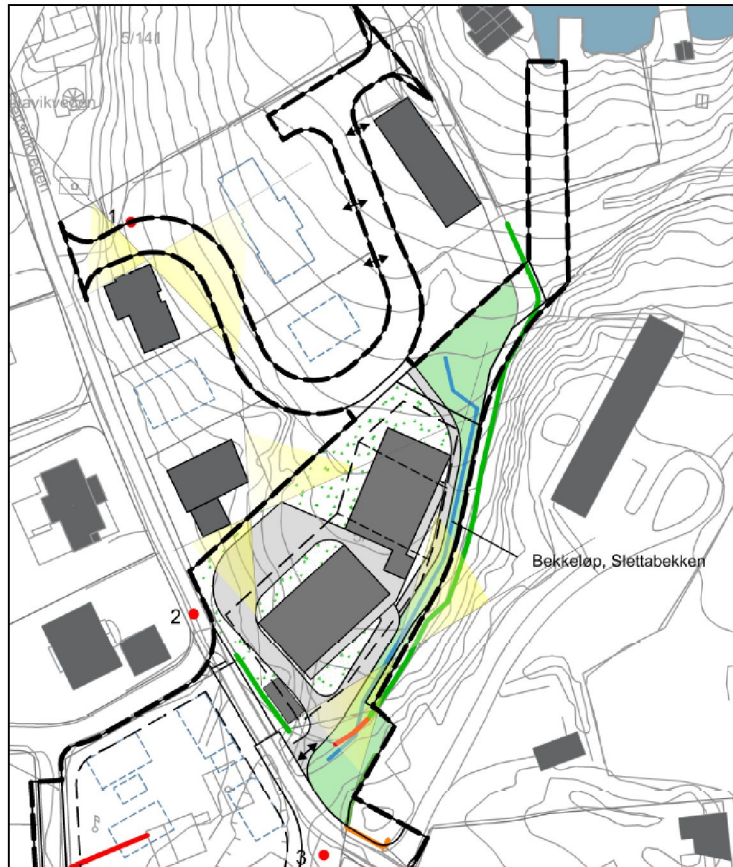
Ved tidligere planarbeid i området og oppstart av foreliggende planarbeid, ble det diskutert hvorvidt man burde tillate ny bebyggelse så tett opp mot Karmøy Fiskerimuseum. Museet er et signalbygg i kommunen og har fått en framtredd plassering i landskapet. Både kommuneantikvar, naboer og flere politikere uttalte seg kritisk til at arealet ned mot sjøen skulle bygges ut, og var skeptiske til at ny bebyggelse ville komme til å ta oppmerksomheten fra museumsbygget. Det ble derfor fremmet prinsippforespørsel der spørsmålet om framtidig arealbruk for gnr. 5/160 ble tatt opp til politisk vurdering.

Ved behandling av forespørselen i møte den 16.02.2021, sak nr. 020/21, ble det gjort vedtak om at også denne delen av planområdet kan bygges ut på gitte premisser. Vilårene for videre planlegging gikk blant annet ut på at utbyggingen skal prosjekteres og etableres samlet, og at nye bygg skal underordnes museumsbygningen ved valg av materialer, bygningsform og plassering i terrenget. Videre må bygningene trappes ned mot sjøen og differensierte byggehøyder fastsettes som kotehøyder. Viktige siktlinjer fra Slettavikvegen til museet og sjøen skal sikres, og eksisterende steingard og mur i grensa mellom gnr. 5/160 og gnr. 5/7 og 439 ivaretas og fremheves ved utbygging av området. Vi viser til selve saken for nærmere vurdering og prinsipper for utbygging.

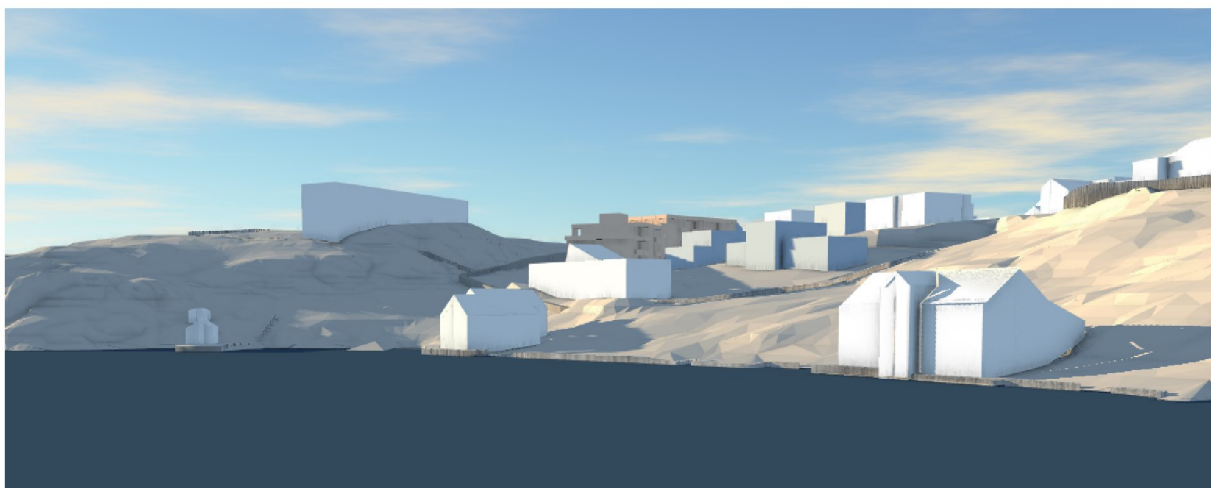
Det er satt byggegrenser og høydebegrensning i plankartet. I bestemmelsene er det gitt generelle føringer om arkitektonisk kvalitet, tilpassing til eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse og stilt krav om utarbeidelse av detaljert utomhusplan for det enkelte delområde i byggesak. I tillegg er det gitt særlige føringer for utformingen av ny bebyggelse innenfor BB1 i bestemmelsenes § 5.2. Hensynet til fiskerimuseet og den markante steingarden langs grensa nevnes konkret, det er gitt nærmere føringer for material- og fargevalg og sagt at området skal planlegges og bygges ut samlet.

Byggegrensene vil sørge for åpne siktlinjer til sjøen og Fiskerimuseet fra flere deler av Slettavikvegen, og de fastsatte byggehøydene vil sikre at nedre del av det nye bygget ikke overstiger museets gulvhøyde. Arealet nedenfor museumsbygget er avsatt til lekeplass, og er dermed sikret som åpent areal uten tunge tiltak. Korteste avstand fra de nye boligene til museumsbygget vil bli minst 20 m i horisontalplanet. Steingarden ligger et godt stykke inn på museumstomta langs store deler av grensa. Kun en mindre del øverst i området vil bli berørt ved etablering av adkomst til BB1 og flytting av bekkeløpet.

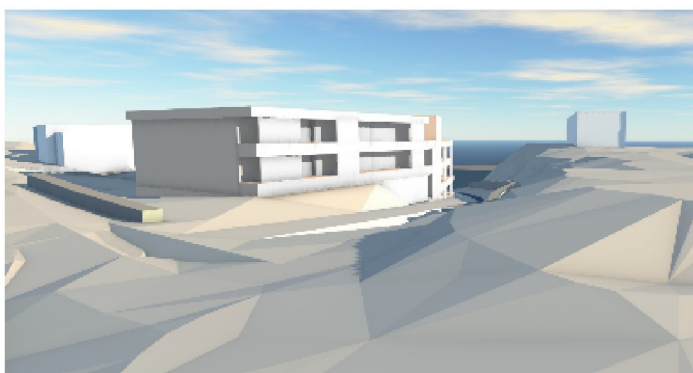
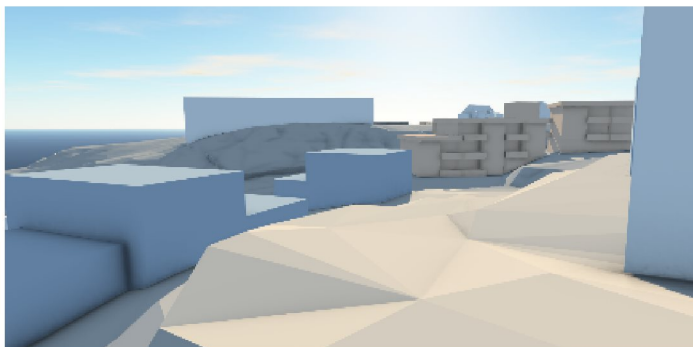
Det er utarbeidet perspektiver som viser forslag til nye leilighetsbygg på gnr. 5/160, slik de kan framstå ved utbygging etter rammene i planen. I illustrasjonen under ser man at ny bebyggelse vil ligge godt tilbaketrukket i forhold til museet når man betrakter området fra sjøen eller fra motsatt side av Veavågen. Potensiell framtidig bebyggelse i henhold til plan 2079 for Slettavika er også lagt inn i illustrasjonene.



*Illustrasjonen viser at det vil være åpne siktlinjer fra flere partier langs Slettavikvegen, dersom området bygges ut som skissert i planen.*







Illustrasjonene til venstre viser hvordan leilighetsbygget vil forholde seg til museet når man ser området fra ulike posisjoner langs Slettavikvegen. Synsvinkel for bildene er vist som røde punkt i illustrasjonen øverst på forrige side.



### Steingarder og -murer

Opp gjennom tida har det blitt bygd mange steinmurer i dette området. Flere av dem fremstår i dag som tydelige minner etter tidligere landbruksdrift. De ble gjerne satt opp langs veger, i skiftet mellom eiendommer, til avgrensning mellom arealer med ulik bruk og for å ta opp høydeforskjeller i terrenget. I planen legges det vekt på at eksisterende murer skal tas vare på og videreføres som synlige landskapselementer også etter utbygging. Noen av murene er vurdert som særlig viktige og er regulert med hensynssone bevaring, enten i foreliggende plan eller i gjeldende reguleringsplan for Danielsen ungdomsskole.

Noen steder vil det bli nødvendig å fjerne eksisterende murer for gjennomføring av nye tiltak eller av hensyn til sikkerheten eller av hensyn til sikkerheten. Da legger planen opp til at steinen skal benyttes til reparasjon av øvrige murer eller i opparbeidelse av nye fellesanlegg.

#### **Status, steingarder:**

*Grønn linje viser steingarder i god stand eller som ikke er utsatt ved utbygging. Noen er regulert med hensynssone for bevaring, enten i foreliggende plan eller i plan 2116 for Danielsen ungdomsskole. Orange linje viser steingarder og -murer i dårlig forfatning eller som ligger utsatt til for nye tiltak. Disse er ikke gitt særskilt vern i planen, men det oppfordres om mulig til restaurering eller justering.*

*Rød linje viser steingarder og murer som er i konflikt med planhensyn, og som vil bli fjernet ved gjennomføring av planen. Det oppfordres til gjenbruk av stein fra disse murene ved etablering av nye anlegg innenfor området.*



### 5.11 Sosial infrastruktur

Veia har godt utbygde helsetjenester, tilfredsstillende barnehagedekning og et variert kultur- og fritidstilbud. Barneskolen er fullt utnyttet slik situasjonen er i dag. Men ny skole er under planlegging og vil etter planen stå ferdig når de nye boligene innenfor området er klare til å tas i bruk. Den offentlige ungdomsskolen på Åkra har god kapasitet, mens Danielsen ungdomsskole tilbyr privat skoletilbud for alderstrinnet i en avstand på 300 m fra planområdet.

Utbyggingen vil bidra til økt variasjon i boligmarkedet på Veia. I dag består en stor del av boligmassen i området av eneboliger. Etablering av rekkehusbebyggelse og leiligheter med god tilgjengelighet og begrenset vedlikeholdsbehov for den enkelte, vil gi et bredere boligtilbud, bidra til økt mangfold og føre til at eldre kan bo hjemme i egen bopel lengre.

### 5.12 Barn og unges interesser, folkehelse og forebygging av kriminalitet

Planområdet vil bli utbygd med åpne og tilgjengelige arealer for lek og uteopphold i samsvar med retningslinjene i regional arealplan. Lekeplassene er sentralt plassert som sosiale aktivitets- og møtepunkt langs gangtraseene. Samlokalisering vil bidra til opplevelse og invitere til fysisk aktivitet langs vegen. Lekeplasser og gangveger vil bli etablert med nødvendig belysning, og gjennomgangstrafikk og visuell kontakt fra boligene gi sosial trygghet ved lekeplassene. Eksisterende barnehager, idrettsanlegg og ny ungdomsskole like ved er også med å gjøre området attraktivt for barn, ungdom og familier.

Ved utbygging av området vil det etableres flere nye og oppgraderte gangforbindelser. Noe av hensikten bak det er å fremme, heller enn å stenge gjennomgangen i området og tilgangen til de offentlige anleggene øst for planområdet. I tillegg vil passasjene gjøre det enklere å velge å gå eller sykle på korte og mellomlange turer, og det kan igjen bidra til et mer aktivt transportmønster. Det vil være positivt både for miljøet og folkehelsen. Veganleggene er oversiktlige og planlagt med tilstrekkelige siktsoner i kryss og avkjørsler.

Planen legger opp til etablering av boliger med utsikt, enten til sjøen eller til aktiviteten på fotballbanen. Noe fint å se på er godt for alle, men kan særlig fremme trivselen for eldre og andre mennesker med begrenset mulighet til å ta seg ut på egenhånd. Leiligheter er også en boform som krever mindre ettersyn og vedlikehold av den enkelte beboer, og kan derfor være aktuelle for folk som ønsker å bo enklere. På Veia er det fremdeles begrenset tilbud av leiligheter på boligmarkedet, og gjennomføring vil dette prosjektet bidra til økt variasjon.

### 5.13 Miljøkonsekvenser

Planområdet omfatter en stor andel arealer registrert som innmarksbeite eller dyrka jord i tilgjengelige arealbrukskart. Innmarksbeitene er vurdert til å være dyrkbare og har også tidligere vært det. Men arealene ligger inneklemt mellom utbygde arealer og er ikke lenger rasjonelle for konvensjonell drift. Arealene har i gjeldende arealbruksplaner vært tilgjengelige for utbygging over mange år, noe som sammen med utbyggingen av nærområdene, kan ha vært en medvirkende årsak til at landbruksdriften har opphørt. Konsekvensen av planforslaget er at ca. 12 daa dyrkbar jord vil bli endret til bebygd areal. Dersom jordmassene ikke skal brukes innenfor planområdet, er det derfor stilt krav om utarbeidelse av egen plan for disponering av matjord. For å hindre utilsiktet spredning, skal massene også undersøkes for fremmede arter.

Planområdet omfatter også arealer med høy grunnvannstand. Dette kunne potensielt ha vært myrarealer med mye torv og høyt CO<sub>2</sub>-innhold. Det er imidlertid ikke tilfelle her, da arealene tidligere har vært drenert og oppdyrket. Ved utarbeidelse av planen er det lagt særlig vekt på å åpne opp bekkeløpet slik at bekken kan bli en miljøskapende faktor, både for mennesker og dyr.

### 5.14 Massebalanse

Ved utbygging som skissert for området sør for Slettavikvegen, vil det bli nødvendig å tilføre og evt. skifte ut masser for heving av terrenget og sikring av bygg og infrastruktur mot skade ved setning og oversvømmelse. En mindre fjellknaus lengst sør i området vil bli fjernet og kan benyttes innenfor planen. Men det vil være behov for ytterligere tilførsel av masser i denne delen av området. Ny terreng høyde vil ligge på ca. kote + 20-21,5, noe lavere enn dagens fotballbane.

For området nord for Slettavikvegen legges det opp til utjevning av den bratteste delen av skråningen langs veien. Det er ikke gjort nærmere beregninger, men også her vil det antakelig bli aktuelt å tilføre nye masser, i tillegg til å bruke det som tas ut ved tilrettelegging av tomt for bygget og etablering av nytt bekkeløp.

### 5.15 Lyd og støy

Vegtrafikken i området vil ikke bli så stor at den vil bli kilde til støy ut over grensene i gjeldende retningslinjer. Utfordringene i dette området er knyttet til aktivitet på fotballbanen, og belysning av banen som kan være til sjenanse for innbyggerne i boligene nærmest idrettsanlegget. For å begrense uheldige effekter av denne aktiviteten, er boligene langs KV1 og 2 planlagt som sammenhengende husrekker med skjermet hage på den stille siden.

### 5.16 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

I forbindelse med gjennomføring av planen vil det bli opparbeidet offentlige vegarealer, lekeplass og tekniske anlegg. Ferdig opparbeida og godkjente offentlige arealer vil bli overdratt vederlagsfritt til kommunen for videre drift og vedlikehold. Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunens økonomi.

## 6 ROS - analyse

---

### 6.1 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.

### 6.2 Risikomatrix

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

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

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	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
Sannsynlighet					
5. Svært sannsynlig/ kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	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:

- Lite sannsynlig/ ingen tilfeller:** Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.
- Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller:** Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
- Sannsynlig/ flere enkelttilfeller:** Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet.
- Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet:** Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
- Svært sannsynlig/ kontinuerlig:** Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området.

Vurdering av konsekvensene av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig/ ufarlig:** Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
- 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.

### 6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar
<b>Naturrisiko</b>					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
<b>1. Masseras; kvikkleire; steinsprang</b>	Nei				Området ligger under marin grense, men er grunnlendt med hyppige fjellblottinger. Ifølge NVEs prosedyre for utredning av områdeskredfare punkt 2 er det ikke fare for at utbyggingen vil utløse skred i området.
<b>2. Snø-/is-/ sørperas</b>	Nei				
<b>3. Ras i tunnel</b>	Nei				
<b>4. Flom</b>	Nei				
<b>5. Flom ras: erosjon</b>	Nei				
<b>6. Radongass</b>	Nei				Bebyggelsen vil bli etablert med radonsperre mot grunnen, i tråd med gjeldende regelverk.
<b>7. Vind</b>	Nei				
<b>8 Nedbør</b>	Nei				
<b>9. Overvann</b>	Ja	3	2	6	Se punkt 6.4
<b>10. Isgang</b>	Nei				
<b>11. Farlige terrengformasjoner</b>	Ja	1	5	5	Åpen bekk. Se punkt 6.4
<b>12. Annen naturrisiko</b>	Nei				
<b>Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m</b>					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
<b>13. Sårbar flora</b>	Nei				
<b>14. Sårbar fauna</b>	Nei				
<b>15. Naturvernområder</b>	Nei				
<b>16. Vassdragsområder</b>	Nei				
<b>17. Drikkevann</b>	Nei				

<b>18. Automatisk fredet kulturminne</b>	Nei				
<b>19. Nyere tids kulturminne/-miljø</b>	Ja				Planen berører ikke nyere tids kulturminner som er tidligere vedtaksfreda, men inneholder strukturer som er sikret med hensynssone og gitt egne bestemmelser i planen. Se kap. 5.10 for nærmere beskrivelse.
<b>20. Kulturlandskap</b>	Ja				
<b>21. Viktige landbruksområder</b>	Nei				
<b>22. Område for idrett/lek</b>	Nei				
<b>23. Parker og friluftsområder</b>	Nei				
<b>24. Andre sårbare områder</b>	Nei				
<b>Teknisk og sosial infrastruktur</b>					
Kan planen få konsekvenser for:					
<b>25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt</b>	Nei				
<b>26. Havn kaianlegg, farleder</b>	Nei				
<b>27. Sykehjem; skole, andre institusjoner</b>	Nei				
<b>28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar</b>	Nei				
<b>29. Energiforsyning</b>	Nei				
<b>30. Telekommunikasjon</b>	Nei				
<b>31. Vannforsyning</b>	Nei				
<b>32. Avløpsanlegg</b>	Nei				
<b>33. Forsvarsområde</b>	Nei				
<b>34. Tilfluktsrom</b>	Nei				
<b>35. Annen infrastruktur</b>	Nei				
<b>Virksomhetsrisiko / menneskeskapte forhold</b>					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
<b>36. Akutt forurensning</b>	Nei				
<b>37. Permanent forurensning</b>	Nei				
<b>38. Forurensning i grunn / sjø</b>	Nei				
<b>39. Støy, støv, lukt</b>	Nei				
<b>40. Sterkt/forstyrrende lys</b>	Ja				Se beskrivelsens kap. 5.15
<b>41. Vibrasjoner</b>	Nei				
<b>42. Høyspentlinje</b>	Nei				
<b>43. Skog- /gressbrann</b>	Nei				
<b>44. Større branner i bebyggelse</b>	Nei				Ny bebyggelse innenfor området vil bli planlagt i

					henhold til gjeldende brannkrav.
<b>45. Dambrudd</b>	Nei				
<b>46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand</b>	Nei				
<b>47. Endring i grunnvannsnivå</b>	Nei				
<b>48. Gruver, åpne sjakter, steintipper</b>	Nei				
<b>49. Risikofylt industri m.m</b>	Nei				
<b>50. Avfallsbehandling</b>	Nei				
<b>51. Oljekatastrofe</b>	Nei				
<b>52. Ulykke med farlig gods</b>	Nei				
<b>53. Ulykke i av- påkjørsler</b>	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4
<b>54. Ulykke med gående/syklende</b>	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4
<b>55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området</b>	Nei				
<b>56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane</b>	Nei				
<b>57. Potensielle sabotasje-terrormål</b>	Nei				
<b>58. Annen virksomhetsrisiko</b>	Nei				
<b>Gjennomføring av planen</b>					
Medfører tiltaket risiko for:					
<b>59. Ulykke ved anleggsgjennomføring</b>	Nei				
<b>60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/ gjennomføring</b>	Nei				

## 6.4 Avbøtende tiltak

### Punkt 9. Overvann

Grunnvannet står høyt i deler av området i dag. Ved utbygging vil andelen tette flater øke, og med det også faren for at vannet kan bli et problem for eksisterende eller ny bebyggelse. Det skal etableres parkeringskjellere under bakkenivå. De vil være sårbare for vanninntrenging.

#### Avbøtende tiltak:

Det skal etableres åpent bekkeløp og dammer innenfor området. Ved utbygging må det påses at vannet får fritt leide der det skal renne, og at strukturer som skal være tette ikke utsettes for opphopning av vannmasser eller stående trykk fra grunnvannstrømmer. Det må sikres tilfredsstillende drenering ved klargjøring av byggetomt. Arealer for åpen håndtering av overvann er vist med hensynssoner i plankartet, og vegarealer er planlagt som buffer mellom bygningsstrukturer og bekkeløp ved utsatte partier. Ved etablering av veggen må det sikres at både overflate og traubunn får fall mot bekken.



### **Punkt 11. Farlige terrengformasjoner – Åpen bekk**

Det vil bli etablert åpen bekk gjennom området. Ved åpent vann kan det være risiko for drukningsulykker.

#### Avbøtende tiltak:

Bekken må etableres med rister ved alle innløp og skrå kanter hvor det er enkelt å komme seg opp igjen om man skulle være uheldig å falle.

### **Punkt 53 og 54. Ulykker i av- og påkjørsler og Ulykker med gående/syklende**

Man kan aldri sikre seg 100% mot trafikkulykker der folk ferdes. Men veganleggene er planlagt med begrenset bredde for å bidra til at farten holdes lav. Fortau langs hovedadkomst er planlagt på samme side som fotballbanen, og vil ikke ha kryssende avkjørsler. Vegarealer og vegkryss med tilhørende siktsoner er planlagt i tråd med retningslinjene i kommunens vegnorm.

## **6.5 Konklusjon**

Det er ikke avdekket sårbarhet eller risiko ved området eller de planlagte tiltakene som tilsier at området ikke kan bygges ut etter planen.

## **6. Avslutning**

---

Planforslaget legger til rette for etablering av boligbebyggelse for 36-46 boenheter med tilhørende veger, tekniske anlegg, lekeplasser og felles, utendørs oppholdsarealer. Ved utbygging og etablering av leiligheter ønsker man å bidra til variasjon og økt mangfold i boligmarkedet på Vea.

Planen er utarbeidet i tråd med føringer gitt i overordna planer og gjeldende retningslinjer, og samsvarer med hovedlinjene i arealbruken i kommuneplanens arealdel, samt vedtatte prinsipper for utbygging av området vest for Fiskerimuseet. Vi legger til grunn at planforslaget er tilstrekkelig vurdert og dokumentert, og at framtidig utbygging kan tilpasses omgivelsene og eksisterende bebyggelse på en god måte.

## **7. Vedlegg**

---

- Utomhusplan
  - Soldiagram
  - Terrengsnitt
  - Siktlinjer og perspektiv
  - Vegprofiler
  - Teknisk skisse, VA-plan
  - Beregning av overvann
  - Øvrige illustrasjoner
- 
- Kopi av vedtak og saksframlegg for prinsippsak vedrørende utbygging på gnr. 5/160

- Kopi av varslingsdokumenter
- Kopi av innkomne merknader
- Merknadsvurdering