Karmøy kommune

Planbeskrivelse

PLAN 1016 – Steiningsholmen vest – gnr. 57 bnr. 569 mfl.

Arkivsak: 20/4056
Arkivkode:
Sakstittel:

Siste revisjon: 15.07.2021



Figur 1 - flyfoto av Steiningsholmen sett fra nord.

Innhold

Versjonslogg: 5

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet 5

1.1 Fagkyndig: 5

1.2 Forslagstiller: 5

1.3 Planinitiativ: 6

1.4 Hjemmelshavere innen planområdet: 6

1.5 Vurdering av krav om konsekvensutredning 6

Kapittel 2: Planprosessen 6

2.1 Oppstartsmøte: 6

2.2 Varsel om oppstart 6

2.3 Medvirkningsprosess 7

2.4 Innkomne merknader ved varsel om oppstart 7

Innen fristen var det kommet inn 13 uttalelser og merknader til planarbeidet. Disse er nærmere presentert og kommentert i eget vedlegg (Merknadsvurdering) som en del av saken til 1.gangsbehandling i HTM. Innspillene er vedlagt i sin helhet. 7

Kapittel 3: Planstatus: 7

3.1 Fylkeskommunale planer 7

3.2 Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner 8

3.3 Gjeldende reguleringsplaner 8

Kapittel 4: Dagens situasjon 9

4.1 Planområdets beliggenhet 9

4.2 Topografi/landskap/vegetasjon 10

4.3 Sol- og skyggeforhold 10

4.4 Kulturminner 10

4.5 Grunnforhold, forurensing og naturmangfold 11

4.5.1 Grunnforhold 11

4.5.2. Forurensing 11

4.5.3 Annen forurensing 11

4.5.4 Naturmangfold 11

4.6 Landbruk 11

4.7 Beredskap og ulykkesrisiko 12

4.8 Eksisterende bebyggelse i og rundt området 13

4.9 Grunneierforhold 14

4.10 Sosial infrastruktur 15

4.12 Teknisk infrastruktur 15
4.12.1 Vei 15
4.12.2 Vann og avløp 16
4.12.3 Overvann 16
4.12.4 Brannvannsdekning 16
4.12.5 Energiforsyning 16
4.13 Blå/grønn infrastruktur 16
4.14 Barn og unges bruk av området 17
4.15 Trafikkforhold 17
4.16 Ferdsel i sjø 17
Kapittel 5: Planforslaget 18
5.1 Overordnet ide: 18
5.2 Arealbruk: 18
5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak: 19
5.3.1 Eiendomsforhold 22
5.3.2 Arkitektur og tilpasning 22
5.3.3 Uteområdenes kvalitet (støy, luftforurensing, lysforhold, størrelse mv.) 24
5.3.4 Tilpasning til støy 27
5.3.5 Tilpasning til flom og havnivåstigning 28
5.4 Samferdselsanlegg 28
5.4.1 Tilkomst fram til byggeområdet 28
5.4.2 Tilkomst innen byggeområdet 30
5.4.3 Parkering 30
5.5 Teknisk infrastruktur 31
5.5.1 Vann- og avløp 31
5.5.2 Renovasjon 31
5.5.3 Nettstasjoner 31
5.6 Overvannshåndtering 31
5.7 Universell utforming 31
5.8 Sosial infrastruktur 32
5.9 Blågrønnstruktur 32
5.10 Strandsone og arealbruk sjø 32
5.10.1 Strandsone 32
5.10.2 Småbåthavn 34
5.10.3 Ferdsel i sjø 34

5.11 Barn og unges interesser 34
5.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse 35
5.13 Miljøkonsekvenser 35
5.14 Naturmangfold 35
§8 Kunnskapsgrunnlaget 35
§9 Føre-var prinsippet 36
§10 Samlet belastning 36
§11 Kostnader 36
§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder 36
5.15 Kulturminner 36
5.16 Lyd og støy 36
5.17 Luftkvalitet 36
5.18 Forurensning, energiforbruk og lukt 37
5.19 Anleggsfasen 37
5.20 Kriminalitetsforebygging 37
5.21 Folkehelse 37
5.22 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen 38
Kapittel 6: ROS - analyse 38
Kapittel 7: Vedlegg 39

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Petter J. Rasmussen AS RH oppmåling	Første innsending (30.11.2020)
2	Petter J. Rasmussen AS RH oppmåling	Revisjon 04.01.2021
3	Petter J. Rasmussen AS RH oppmåling	Revisjon 15.05.2021
4	Petter J. Rasmussen AS RH oppmåling	05.07.2021
5	Karmøy kommune	Små justeringer til 1.gbh. i HTM 15.07.2021

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Fagkyndig:

Petter J. Rasmussen AS
Diktervegen 8
5538 Haugesund
Kontaktperson:
Kristian Endresen, tlf. 980 87 736, e-post: kristian@petter-rasmussen.no

RH oppmåling
Slettebøvegen 84
4270 Åkrehamn
Kontaktperson:
Rune Hemnes, tlf. 417 62 790, e-post: rune@rh-oppmaling.no

1.2 Forslagstiller:

Steiningsholmen Eiendom AS
Nesavegen 39
4280 Skudeneshavn

1.3 Planinitiativ:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ca. 80 boenheter i form av frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende uteområder, lekeplasser, parkering og infrastruktur. Videre legger planen opp til oppføring av naust, småbåthavn og opparbeiding av kaianlegg langs sjø.

Planen legger også opp til trafikksikringstiltak langs offentlig adkomstveg fram til byggeområdet.

1.4 Hjemmelshavere innen planområdet:

Det er totalt 68 eiendommer innen planområdet. Det er forslagstiller som eier arealene på selve Steiningsholmen. Langs tilkomstvegen på Lahammar-siden er det Karmøy kommune og en rekke private grunneiere som eier arealene som inngår i planen.

1.5 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert til i all hovedsak å være i samsvar med gjeldende kommunedelplan og er derfor vurdert til ikke å kreve konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
Når det gjelder plan om småbåthavn er denne delen av planen omfattet av vedlegg II, punkt 12 bokstav b i forskrift om konsekvensutredning og skal jf. § 8 i forskriften konsekvensutredes hvis dersom tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. En har vurdert at planinitiativet i stor grad tar hensyn til friluftsinteressene i sjø og man ikke kan se at hverken plassering eller omfang vil hindre nåværende eller framtidig ferdsel som utelukkende består av småbåter. Planene om småbåthavn er derfor vurdert til ikke å kreve konsekvensutredning.

Kapittel 2: Planprosessen

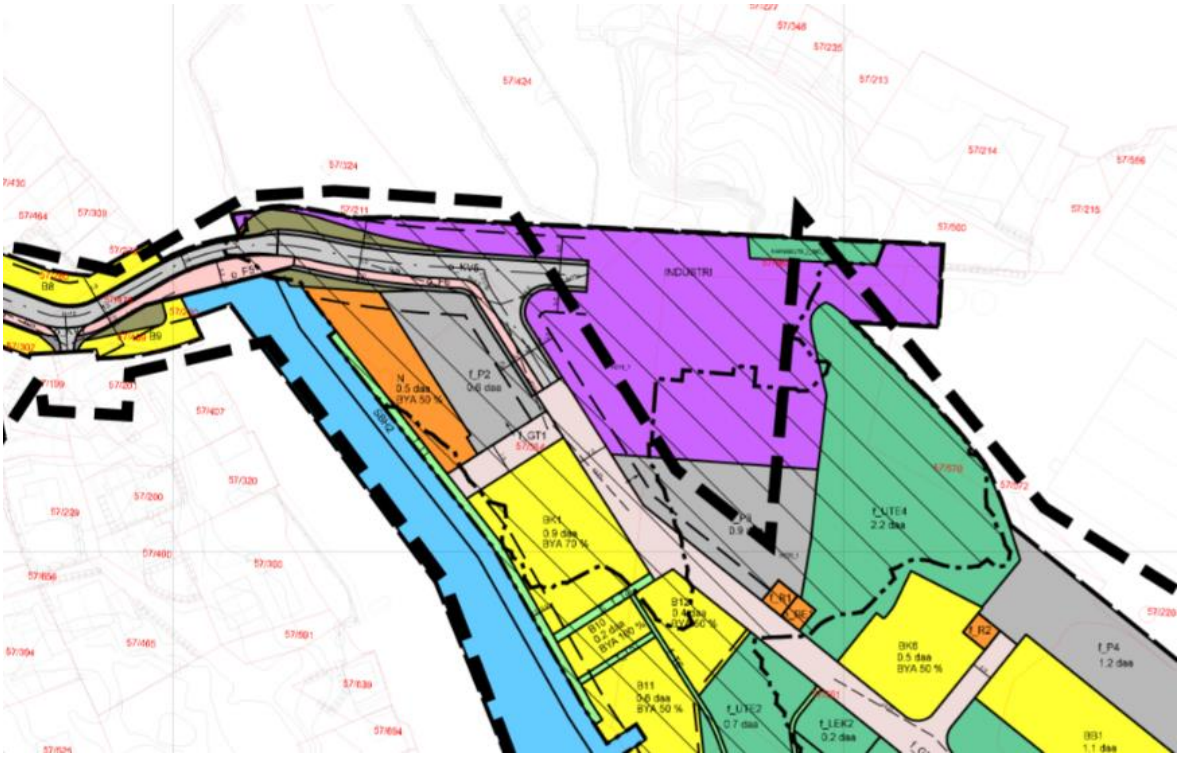
2.1 Oppstartsmøte:

Det ble avholdt oppstartsmøte med Karmøy kommune 06.02.2019.

2.2 Varsel om oppstart

Kunngjøring/varsling av oppstart planarbeid ble kunngjort i Haugesunds avis og Karmøy kommune sine internettsider 04.10.2019 med frist for merknader 04.11.2019. Varsling ble innen samme tidspunkt sent til berørte naboer, grunneiere og øvrige myndigheter.

Planen er noe utvidet i forhold til varsel. Eksisterende vegformål i Plan 125 er regulert vekk da offentlig adkomstveg skal slutte ved port inn til industriområdet og traséen er justert noe ned i forhold til trasé i gjeldende plan 125 for å sikre tilstrekkelig areal rundt dokk. Det er krav om ISPS gjerde langs industriområdet etter forskrift om sikring av havneanlegg.



Figur 2 – Varslet plangrense vist med tykk stiplet linje lagt over planforslag.

2.3 Medvirkningsprosess

Grunneiere som ville bli direkte berørt pga. krav om trafikksikringstiltak langs tilkomstvegen på Lahammar-siden ble informert nærmere om disse tiltakene i oppstartsvarselet. Det ble videre arrangert et grunneiermøte for å orientere om konsekvensene og om prosessen videre. Møtet ble avholdt 18.10.2019.

2.4 Innkomne merknader ved varsel om oppstart

Innen fristen var det kommet inn 13 uttalelser og merknader til planarbeidet. Disse er nærmere presentert og kommentert i eget vedlegg (Merknadsvurdering) som en del av saken til 1.gangsbehandling i HTM. Innspillene er vedlagt i sin helhet.

Kapittel 3: Planstatus:

3.1 Fylkeskommunale planer

- **Regional plan for areal og transport på Haugalandet (ATP)**

3.2 Kommuneplanens arealdel og bestemmelser, og eventuelle berørte kommunedelplaner

- **Plan 675** - kommunedelplan for Skudeneshavn der planområdet på Steiningsholmen ligger med formål framtidig kombinert bolig- og næringsbebyggelse (B/N05), nåværende næringsbebyggelse (NÆR4 og framtidig småbåthavn. På Lahammar-siden ligger planområdet med formål nåværende veg, nåværende sentrumsformål (SEN20) og nåværende boligbebyggelse (B13).

- **Kommuneplanen 2014-2023** - jf. § 1-8 i gjeldende kommunedelplan vil kommunedelplanen gjelde foran vedtatte reguleringsplaner ved motstrid (viser til bestemmelsen for mer detaljert beskrivelse).

- **Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet**

- **Kommunedelplan for klima og energi**

- **Kommunedelplan for trafikksikkerhet 2018 – 2021**

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

- **Plan 125-5** Skudeneshavn, reguleringsendring fra industri til bolig og industri, jf. § 1-4 i gjeldende kommunedelplan. Det er ikke gjort endringer i forhold til gjeldende plan.

- **Plan 1018** - Lahammarodden øst – 57/157, 300 og 694, jf. § 1-4 i gjeldende kommunedelplan. Det er ikke gjort andre endringer enn at det er lagt til areal for fortau.

- **Plan 125** Skudeneshavn. Hele vegtraseen fram til utbyggingsområdet er i planforslaget tilpasset eksisterende situasjon. Regulert vegareal ligger innenfor eksisterende reguleringsplan med unntak av gangareal som er lagt til på sørsiden av off. veg som er tilpasset vegarealet slik det ligger i dag. Det er lagt inn areal for parkering for å sikre dette for gnr/bnr 57/237 (P1).

  Selve utbyggingsområdet vil bli endret i samsvar med kommunedelplanen - Plan 675 - der arealet ligger som framtidig, kombinert bolig- og næringsbebyggelse.

  En har i planen valgt å regulere vekk vegformålet i den delen som blir liggende innen industriformålet da dette formålet ikke skal være offentlig og traséen er lagt noe om for å tilpasse seg eksisterende situasjon.



Figur 3 – Gjeldende plan 125 Skudeneshavn(t.v) i forhold til planforslag (t.h).

- **Plan 134** – overlappende område i sjø er regulert til friområde. Her endres formål til farled i ny plan.

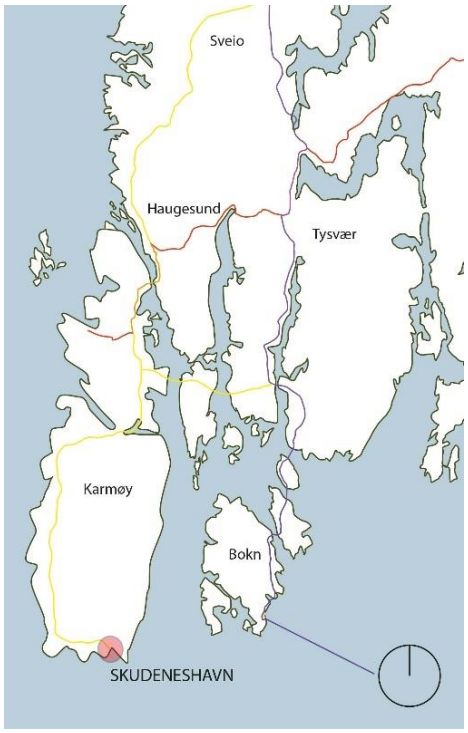
Jf. § 1-8 i gjeldende kommunedelplan vil kommunedelplanen gjelde foran vedtatte reguleringsplaner ved motstrid (viser til bestemmelsen for mer detaljert beskrivelse).

Kapittel 4: Dagens situasjon

4.1 Planområdets beliggenhet



Figur 4 - Planområdet er på ca. 47 daa beliggende delvis på Steiningsholmen og på Lahammar, sentralt i Skudeneshavn på Karmøy



4.2 Topografi/landskap/vegetasjon

På et overordna nivå inngår planområdet i landskapsregion 20, Kystbygdene på Vestlandet, i Nasjonalt referansesystem for landskap. I følge rapporten er dette landskapet preget av øyer, halvøyer og skjærgård og det er ofte et småknudret relieff.

Utfylt og planert industriområde med rester/innslag av opprinnelig landskap med spredt vegetasjon og fjellknauser.

Viser eller til punkt *4.1.4 Vind* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

Figur 5 - Plassering på Haugalandet

4.3 Sol- og skyggeforhold

Planområdet er åpnet og har gode lysinnfall fra alle himmelretninger. Det kan forkomme noe skygge ved sol tidlige om morgenen midtsommers innen planområdet pga. eksisterende industribebyggelse. Dette gjelder en marginal del av planområdet som grenser mot industrien. Viser ellers til vedlagte sol- og skyggediagram.

4.4 Kulturminner

Rogaland fylkeskommunen – seksjon for kulturarv og foreningen gamle Skudeneshavn er varslet.

Det er ved oppstart av planarbeidet stilt krav til undersøkelse av kulturminner i sjø, viser til innkomne merknader fra Rogaland fylkeskommune - seksjon for kulturarv, avsnitt 2.4.5 og Stavanger maritime museum, avsnitt 2.4.9. Viser videre til avsnitt om kulturminner 5.15.

Deler av planområdet ligger innen H570_3 i gjeldende kommunedelplan som stiller krav om at alle søknadspliktige tiltak innen hensynssonen skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

Det ligger i dag 8 SEFRAK-registrerte hus innen planområdet på Lahammar-siden, hvorav 3 er meldepliktige. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovfestet at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent jf. kulturminnelovens § 25.

Gjennom oppslag i Miljøstatus og Temakart Rogaland er det ellers ikke påvist konflikt med kulturminner eller lignende verneinteresser.

Viser ellers til punkt *4.1.7 Automatisk fredet kulturminne* og *4.1.8 Kulturlandskap* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

4.5 Grunnforhold, forurensing og naturmangfold

4.5.1 Grunnforhold

Viser til punkt *4.1.1 Masseras, kvikkleire og steinsprang* og *4.1.19 Forurensing i grunn/sjø* i vedlagt ROS-analyse, vedlegg «*ROS-analyse*».

4.5.2. Forurensing

Viser til punkt *4.1.3 Radongass, 4.1.18 Akutt forurensning* og *4.1.19 Forurensing i grunn/sjø* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

4.5.3 Annen forurensing

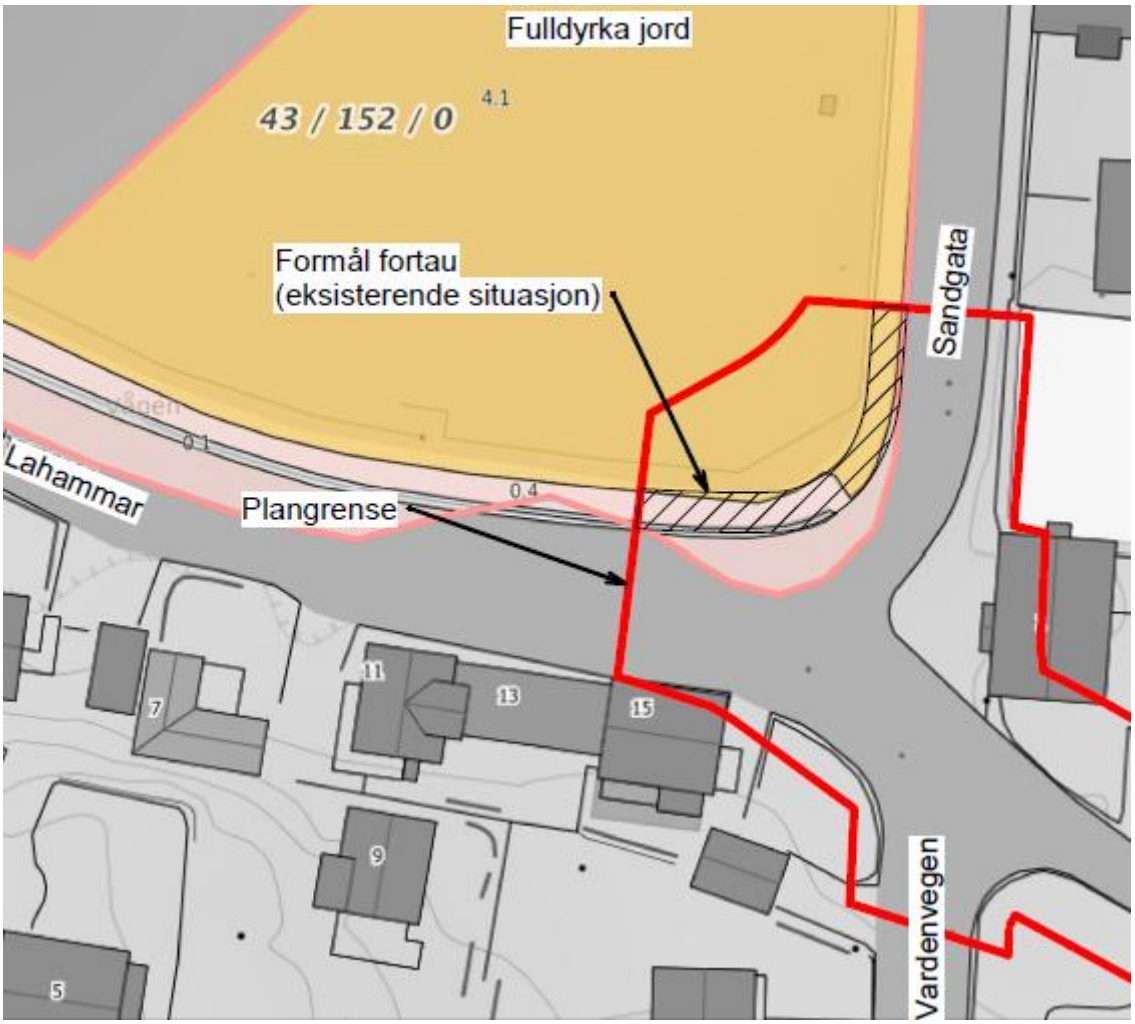
Viser til punkt *4.1.20 Støy, støv og lukt* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

4.5.4 Naturmangfold

Viser til *4.1.6 Sårbar flora og fauna* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*») og avsnitt 5.14 for vurdering etter naturmangfoldloven.

4.6 Landbruk

Innen planområdet er det, ifølge AR5 gårdskart, utelukkende registrert annet markslag eller bebygd areal (57/560, 561, 567, 569, 570 og 572 – Steiningsholmen) med unntak av fulldyrka jord på gnr. 43 bnr. 152 i krysset mellom Lahammar og Sandsgata/Vardevegen.



Figur 6 – Fulldyrka jord blir ikke berørt i forhold til eksisterende situasjon.

Det er registrert 4,1 daa fulldyrka jord innen eiendommen (gnr. 43 bnr. 152) som ellers er registrert bebygd (5,0 daa totalt). Arealet som er berørt ligger i reguleringsplanforslaget som fortau som tilsvarer eksisterende situasjon og bruken vil derfor være uendret. I gjeldende **Plan 125 Skudeneshavn**, ligger arealet som veg, gang- og sykkelveg og annen veggrunn.

Resterende areal som ligger som fulldyrka blir regulert til offentlig friområde som tilsvarer det formålet i nåværende reguleringsplan som ligger på utsiden av vegformålene i det aktuelle området.

Viser ellers til *4.1.9 Viktige landbruksområder* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*») og vedlegg *Fulldyrka jord.*

4.7 Beredskap og ulykkesrisiko

Det er brannstasjon i Skudeneshavn med rullerende vaktlag à 4 personer. Foruten standard oppsett har stasjonen tankbil. Det er ikke stigebil.

Viser ellers til *4.1.21 Større branner i bebyggelse* og *4.1.21 Ulykke med farlig gods* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

4.8 Eksisterende bebyggelse i og rundt området

Steiningsholmen er i dag preget av sjørelatert industri der tørr-dokk, industrihaller, sjøboder, garasjer o.l. utgjør bebyggelse og anlegg. Innenfor planområdet er det dag plassert to haller, en garasje, et brakkeanlegg m.m.



Figur 8 - Eksisterende haller som fjernes til venstre i bildet (bilde fra sør).



Figur 9 - Eksisterende landskapselement (bilde fra sør).



Figur 10 - Steiningsholmen sett fra Lahammarsiden (bilde fra vest).



Figur 11 - Eksisterende landskapselement som blir liggende innen BK5 (bilde fra sør).

Lahammar-siden består i stor grad av eldre sjønær boligbebyggelse. Her finner en bla. eksempel på kombinerte bolig- og sjøhus. Tomtene er små og husene plassert tett. Lengre vekk fra sjøkanten finner man gjerne nyere frittstående hus med hage rundt. Planområdet på Lahammar-siden først og fremst omfatter adkomsten til Steiningsholmen og det er bare bolighus langs denne som er omfattet av planen.



Figur 7 - første del av regulert adkomst på Lahammar-siden



Figur 8 – adkomst bro til Steiningsholmen



Figur 9 – bebyggelse langs sjø på Lahammar-siden. Steiningsholmen i bakgrunnen.

4.9 Grunneierforhold

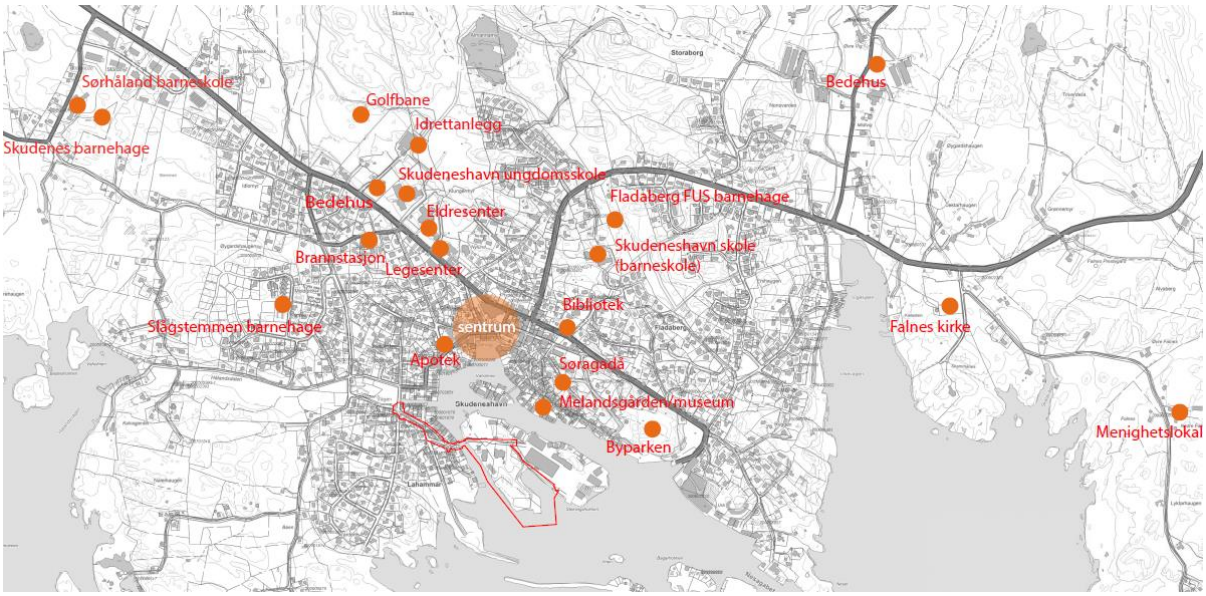
Nåværende eiendommer på Steiningsholmen som inngår i planområdet er i sin helhet eid av forslagstiller Steiningsholmen Eiendom AS.

Planområdet på Lahammar-siden omfatter adkomstvegen som er i all hovedsak er i kommunalt eie. Deler av denne består av en rekke private eiendommer som mer eller mindre kommer ut i det arealet som i dag er asfaltert veg. Disse eiendommene er bebygd av tilgrensende bolighus.

4.10 Sosial infrastruktur

Skudeneshavn har et bredt utvalg av idrettslag, foreninger, menigheter, kunst- og kulturtilbud. Det er også helsestudio og helsetjenester som tannlege/lege/fysioterapi

Årlig holdes store arrangement som Skudefestivalen, SILK - Skudeneshavn Internasjonale Litteratur- og Kulturfestival, The Beast (hinderløype-løp) og Skudenesdagene.



Figur 10 – ulike tilbud i Skudeneshavn, vedlegg «Sosial infrastruktur».

Skudeneshavn er sentrert og innenfor en radius på 500m finnes følgende:

- Bibliotek
- Sykehjem
- Museum
- Idrettsanlegg
- Golfbane
- Caféer/restauranter
- Butikker
- Kirke/gravlund
- Søragadå (kulturmiljø)
- Byparken
- Barneskole
- Ungdomsskole
- Barnehage
- Apotek
- Busstopp

4.12 Teknisk infrastruktur

4.12.1 Vei

Det er opparbeidet offentlig kjøreveg frem til utbyggingsområdet. Denne er kommunal og er regnet som vegtype S1 (samleveg) etter kommunal norm.

4.12.2 Vann og avløp

Viser til punkt *4.1.15 Vannforsyning* og *4.1.16 Avløpsanlegg* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»). For nåværende situasjon vises det ellers kommunen sin beregning av brannvannskapasitet, vedlegg *Brannvannsdekning.*

4.12.3 Overvann

Viser til punkt *4.1.5 Nedbør og overvann* og i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

4.12.4 Brannvannsdekning

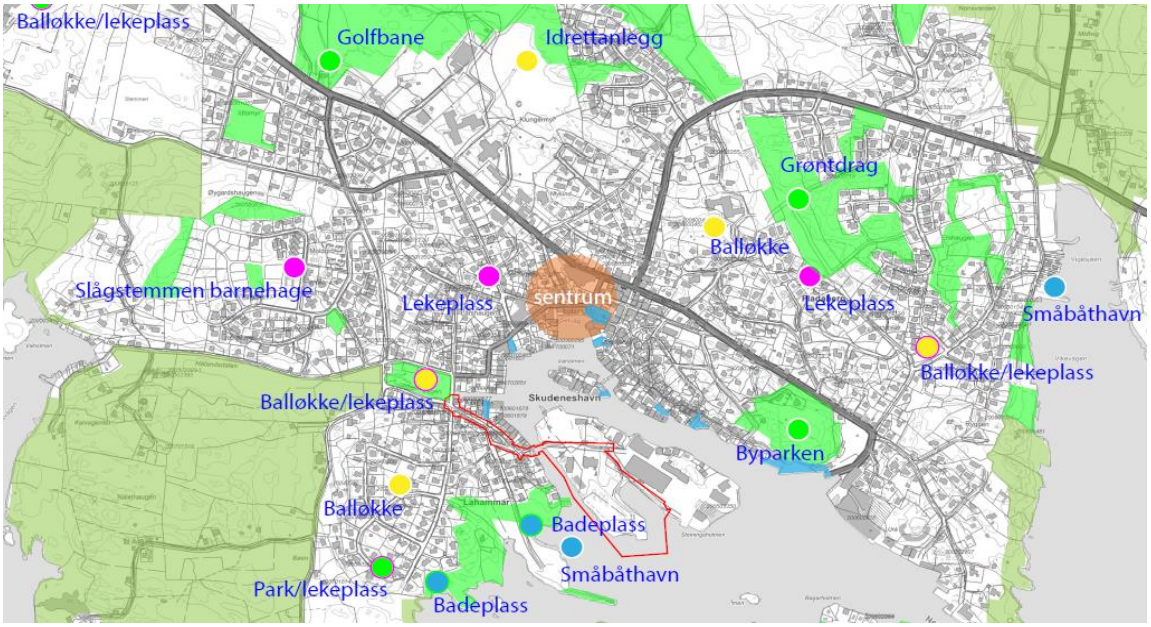
Viser til vedlegg *«Brannvannsdekning»* og punkt 3.3 i vedlagt *«VA-notat».*

4.12.5 Energiforsyning

Viser til punkt *4.1.14 Energiforsyning* og i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

4.13 Blå/grønn infrastruktur

I og rundt Skudeneshavn er det god tilgang på tur- og friområder både i marka og langs sjøen. Med unntak av sentrum er det relativt god tilgang på lekeplasser i boligområdene. Idrettsplasser, løkker og skoleplasser gir ytterligere muligheter for folk i alle aldre. Det er også tilgang til badeplasser og båthavner. Allmenningene i Skudenes gir også tilgang til sjøen. Illustrasjonen under viser en oversikt over tilgangen til blågrønne møtesteder i sentrum. Opprustning av torget i sentrum er ellers en prioritert oppgave i inneværende kommunestyreperiode.



Figur 11 – LNF-områder (mørk grønn), friområder (grønn), allmenninger (blått) og andre tilgjengelige funksjoner for allmenheten, vedlegg «Blågrønn infrastruktur.»

4.14 Barn og unges bruk av området

Den delen av planområdet som omfatter Steiningsholmen er ikke tilgjengelig for allmenheten og er derfor ikke i bruk av barn- og unge i dag. Den delen av planområdet som omfatter Lahammar-siden blir i dag benyttet som bla. skoleveg for denne gruppen. Viser ellers til forrige avsnitt, 4.13.

4.15 Trafikkforhold

Avstand fra byggeområde	Med bil	Med sykkel	Til fots (5km/t)
Sentrum 0,9 km	4 min	3 min	11 min
Nærmeste dagligvare 0,6 km	2 min	2 min	7 min
Slågstemmen barnehage 1,0 km	2 min	2 min	6 min
Skudeneshavn skole 1,3 km	6 min	4 min	16 min
Skudeneshavn ungdomsskole 1,1 km	3 min	3 min	15 min
Idrettsanlegg/ball-løkke 1,2 km	3 min	3 min	15 min

Tabell 1 - avstander fra planområdet til ulike tilbud med bil-, sykkel- eller for gående.

Adkomstveg betjener omkringliggende bebyggelse og må anses som skoleveg for de barna som bor i området. Når det gjelder kjøreadkomsten vises det ellers til punkt 4.12.1.
Det går buss til og fra Skudeneshavn/Haugesund hver time. Nærmeste bussholdeplass ligger i sentrum
Ny gang/sykkelveg som binder Syre/Sandve til Skudeneshavn er under bygging.
Når det gjelder trafikkmengde på adkomstvei vises det til *4.1.12 Vei, bru, tunnel, knutepunkt* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

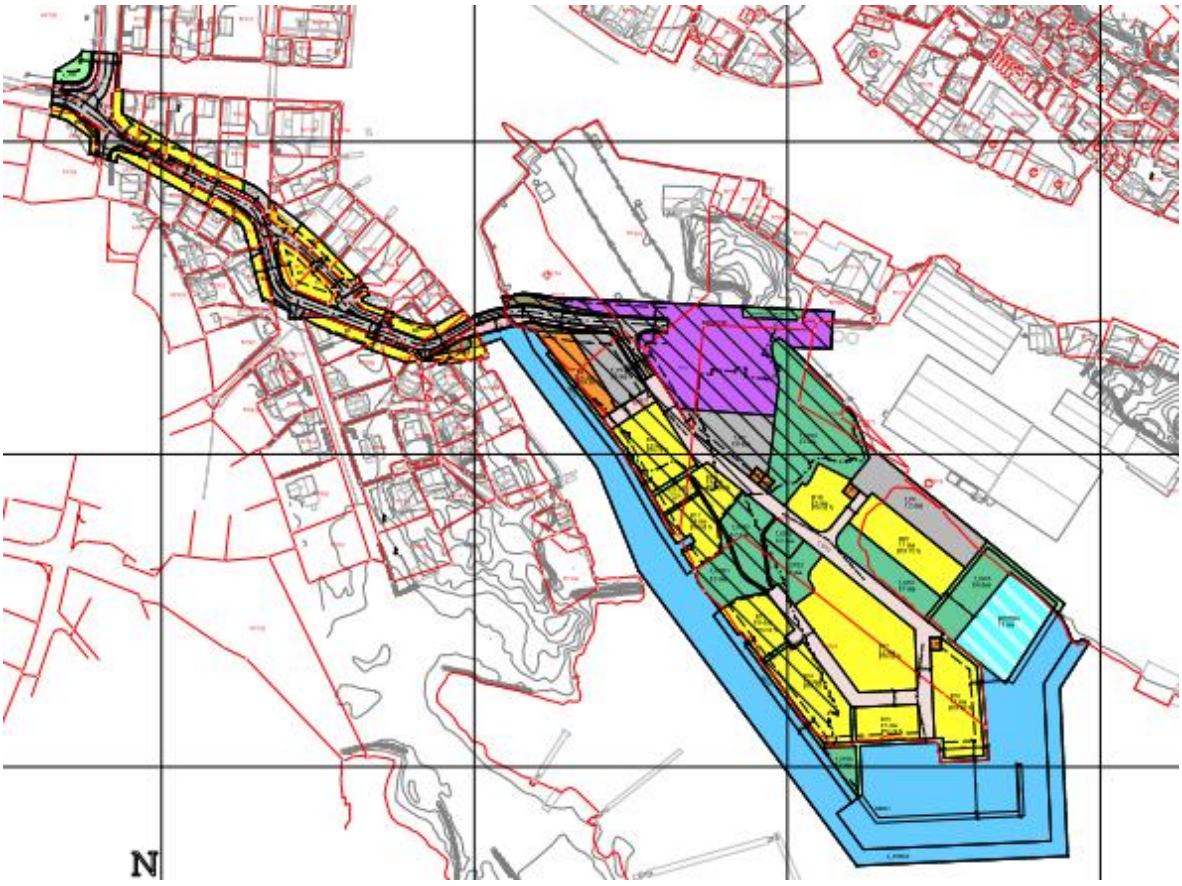
4.16 Ferdsel i sjø

Viser til punkt *4.1.13 Havn/Kai/Brygge* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

Kapittel 5: Planforslaget

5.1 Overordnet ide:

En legger opp til en relativt konsentrert utbygging på vestsiden av Steiningsholmen der en ønsker å spille videre på kvalitetene en finner i Skudeneshavn. Bebyggelsen er i all hovedsak plassert langs sjø med et grønndrag sentralt plassert som strekker seg fra sjøen til sentrale deler av holmen. En legger opp til frittliggende bebyggelse rundt naturlige landskapselementer slik at disse kan inngå i bebyggelsen og vil legge føringer for plassering og utforming. Areal satt av til boligblokk får et mer sentralt tyngdepunkt på holmen for å tilpasse seg eksisterende industribebyggelse.



Figur 12 – Plankart

5.2 Arealbruk:

Arealtabell			
I. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)	Feltnavn	SOSI-kode	Areal (daa)
Boligbebyggelse	B1-19	1110	10.77
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB1	1113	1.05
Industri	IND1	1340	3.53

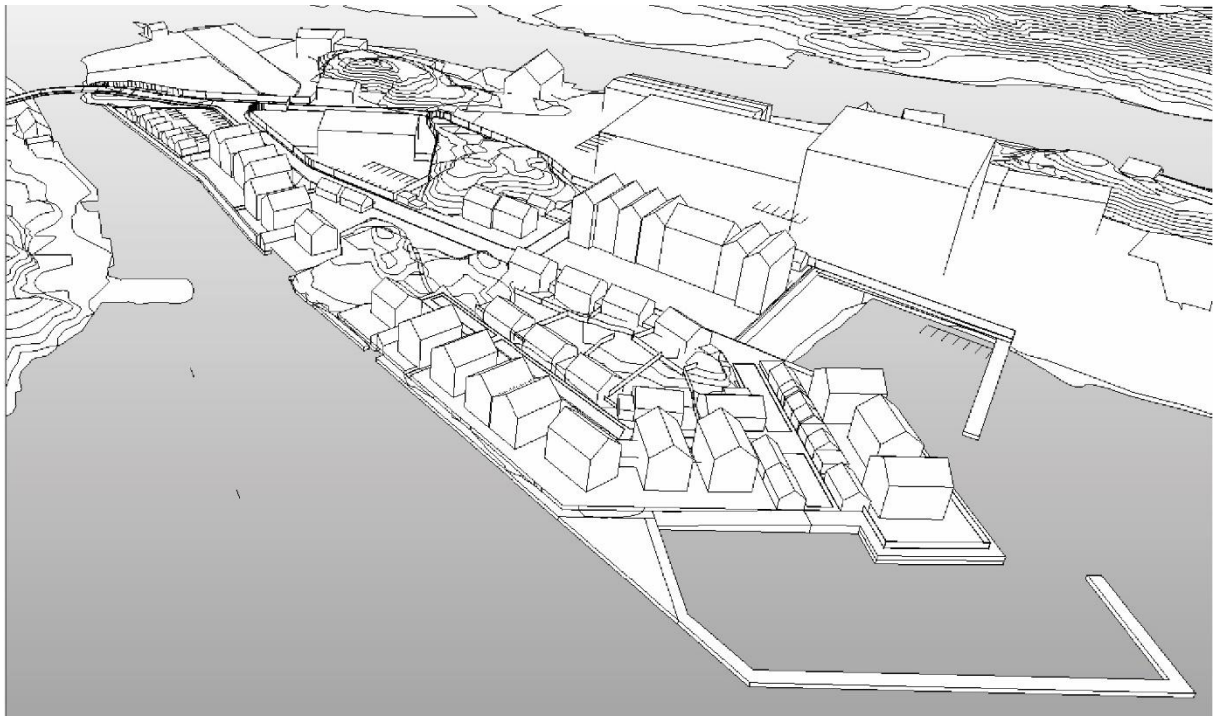
Energianlegg	o_E1	1510	0.03
Renovasjonsanlegg	f_R1-3	1550	0.10
Uthus/naust/badehus	N	1589	0.53
Uteoppholdsareal	f_UTE1-6	1600	4.16
Lekeplass	f_LEK1-3	1610	1,72
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	B/K/I	1800	0.13
Sum areal denne kategori:			**22.02**
II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)			
Veg	f_V1, f_V2, o_V2 og f_V4	2010	0.48
Kjøreveg	Felles_avkjørsel og o_KV1-5	2011	2.19
Fortau	o_F1-6	2012	0.74
Gatetun	f_GT1-2	2014	2.75
Annen veggrunn-tekniske anlegg	o_AVT (14 stk.)	2018	0.56
Annen veggrunn-grøntareal	o_AVG (2 stk.)	2019	0.25
Parkering	P1 og f_P2-4	2080	2.72
Sum areal denne kategori:			**9.69**
III. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)			
Turveg	f_T1-9	3031	1.14
Friområde	o_FRI1	3040	0.17
Sum areal denne kategori:			**1.31**
IV. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)			
Farled	o_FAR1	6200	5.76
Småbåthavn	SBH1-3	6230	6.82
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	BAD/SBH	6900	1.27
Sum areal denne kategori:			**13.84**

Tabell 2– Arealbruk planformål

5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak:

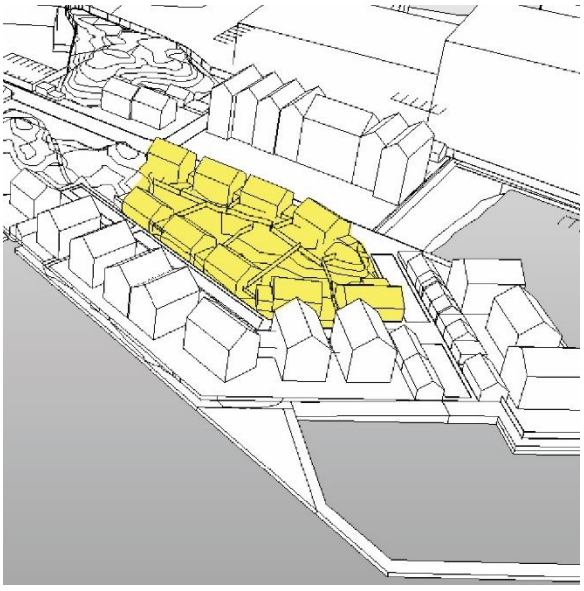
Planområdet er på ca. 46,9 daa og legger opp til inntil 79 boenheter. Det var i oppstartsmøtereferat og varsel om oppstart skissert 60 boenheter. Minimumskravet til boligtetthet, i ATP og KPA, er 2 boenheter per daa. Dette kravet er oppfylt. I og med at boligområdet ligger svært sentralt er det arbeidet med å få en høyere boligtetthet enn minimumskravet.

Planlagt bebyggelse vil gi et variert uttrykk for området samtidig som man har ønsket å tilpasse seg den tradisjonelle bebyggelsen i Skudeneshavn. Bebyggelsens funksjon vil komme til utrykk. Garasjer vil underordne seg boligene i volum og naust vil tilpasses eksisterende sjøhus i området.

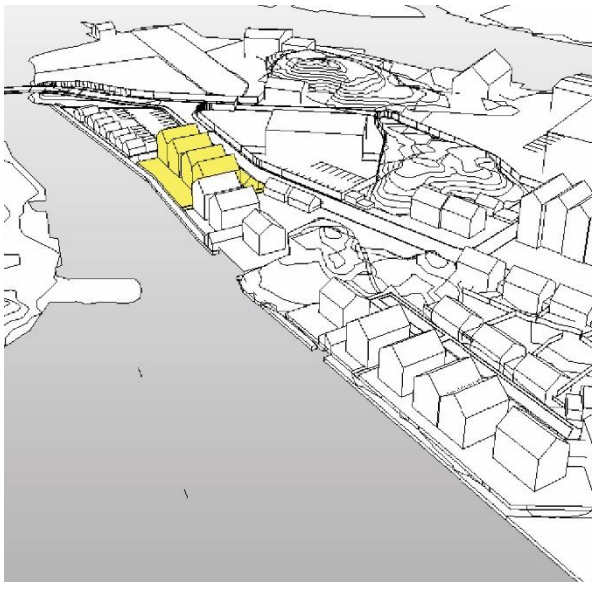


Figur 13 – Oversiktsbilde av mulig ny bebyggelse på Steiningsholmen

B17 er tilrettelagt for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med til sammen 9 hus med tilhørende garasje. For disse legges det opp til egne tomter for hvert bolighus. Disse er relativ små, i størrelsesorden ca. 200-300 m² brutto grunnareal. En legger opp til at bebyggelsen tilpasser seg eksisterende terreng med maks. byggehøyde 9 m.

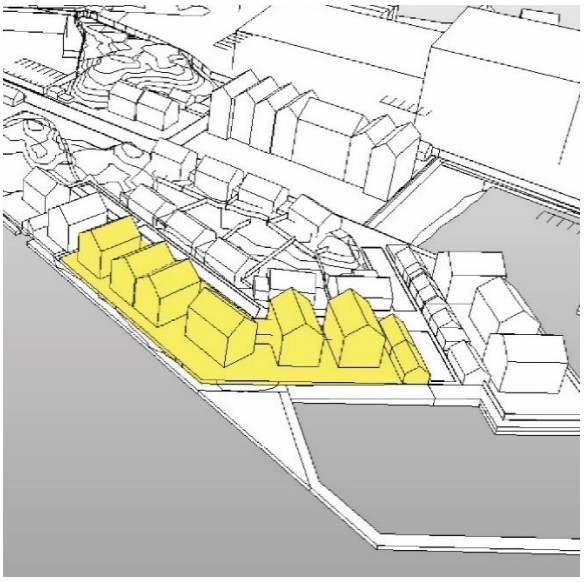


Figur 14– B17, småhusbebyggelse.

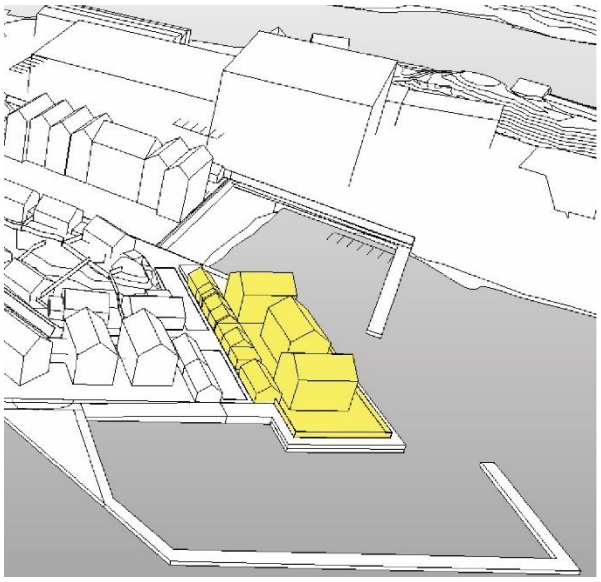


Figur 15 – B19, konsentrert bebyggelse.

B14-16 og B19 er tilrettelagt for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i form av horisontaldelte bolighus med maks. byggehøyde 12 m.

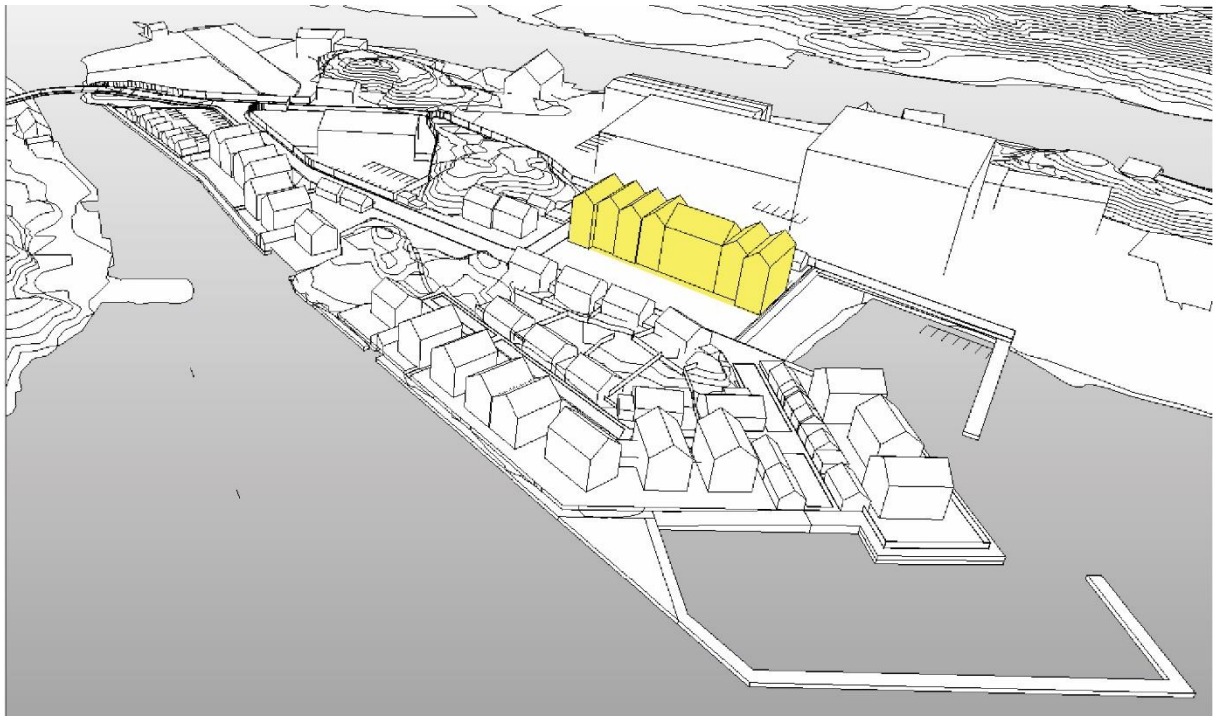


Figur 16 – B14 og B15, småhusbebyggelse.



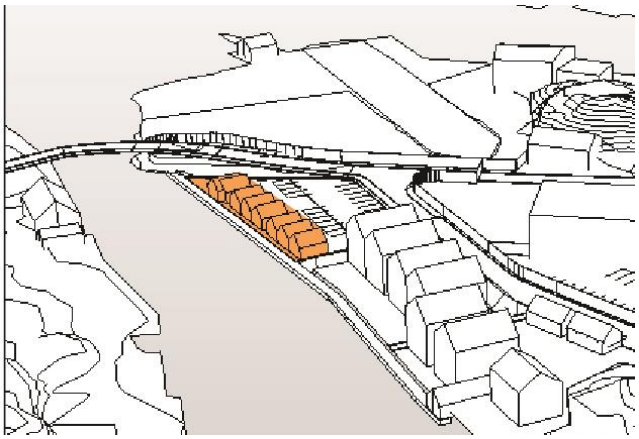
Figur 17 – B16, småhusbebyggelse.

BB1 er tilrettelagt for blokkbebyggelse opp til 4 etasjer. Denne plasseres mot eksisterende industribebyggelse. Det legges opp til parkering i bakkant, på nordøstsiden.



Figur 18 – Oversiktsbilde av BB1, blokkbebyggelse

N er tilrettelagt for naust. Disse kan utformes som større felles-naust med flere brukere som disponerer hver sin bod.



Figur 19 - N, naust.

B10-B13 er tilrettelagt for både konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhus med tilhørende garasje og naust.

For B14-16, B19 og BB1 legges det opp til felles tomt for hvert felt (se vedlagt skisse til tomtedelingsplan).

Det legges opp til 3 m byggegrense for boligformål langs sjø. Det gjøres unntak der det er åpnet opp for naust. Gatetun er dimensjonert slik at byggegrense mot denne ligger i formålsgrensen. Viser ellers til avsnitt 5.10.1 som omhandler strandsone.

Det legges opp til 5 m byggegrense mot offentlig veggrunn, med unntak for garasjer.

Når det gjelder grad av utnytting vises det til plankartet og bestemmelsene. En legger opp til en konsentrert bebyggelse der en forutsetter at brannkrav som vil utløses sikres gjennom TEK17.

Viser ellers til vedlagt *Illustrasjonsplan.*

5.3.1 Eiendomsforhold

Alle fellesarealer vil bli eiet av rettshaverne i planområdet i fellesskap. Disse vil ha vedlikeholdsplikt av anleggene. Nye offentlig areal vil bli overført til Karmøy kommune.

Det vil være nødvendig å erverve deler av gnr/bnr 57/193, 198, 236, 269, 247, 327, 430 og 612 for å kunne etablere fortau langs Lahammar. Det har vært dialog med grunneierne og det er laget forslag til grunneieravtale.

5.3.2 Arkitektur og tilpasning

Estetisk skal de forskjellige byggeområdene gis et felles uttrykk ved bruk av volum, material- og fargevalg som harmonerer. En ønsker et uttrykk som er gjenkjennbart for Skudeneshavn. Det legges derfor opp til bruk av saltak med varierende møneretning, bruk av trekledning og tradisjonell fargebruk.

En legger opp til at bebyggelse har en tradisjonell hovedform med tradisjonelle format og størrelse på vindusfelt og døråpninger.

For boligbebyggelsen langs sjø skal det være variasjon når det gjelder møneretning, men det i all hovedvekt skal gavl være mot sjø. Ved gavl mot sjø tillates at deler av fasaden er inntrukken der det

tillates større vindusfelt. Inntrukken del skal følge tradisjonell utforming med tanke på midtplassering og bredde. For konsentrert bebyggelse langs sjø legges det opp til to leiligheter pr. bygg med horisontal inndeling.

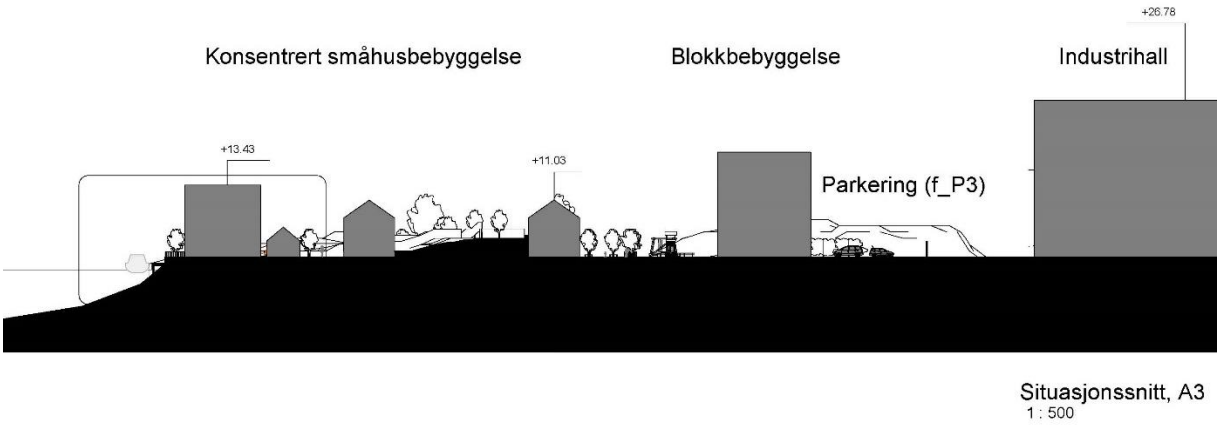


Figur 20 – Eksempel på naust i naustområdet i begynnelsen av utbyggingsområdet.



Figur 21 – Eksempel på bebyggelse langs sjø (felt B14) med strandpromenade i forgrunnen.

Planen legger opp til at blokkbebyggelse gis et utrykk som i form og volum forholder seg til bebyggelsen ellers. Denne delen av bebyggelsen vil størst i både utstrekning og høyd, men vil ligge i overgangen mot industribebyggelsen.



Figur 22 – Situasjonssnitt som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende industribebyggelse (vedlagt Situasjonssnitt).

5.3.3 Uteområdenes kvalitet (støy, luftforurensing, lysforhold, størrelse mv.)

Privat uteoppholdsareal

Krav i kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal
Kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal er i KPA gitt status som veiledende for krav til opparbeidelse og teknisk standard, og legges til grunn for utarbeidelse av planforslaget.

De relevante kravene i normen for privat uteoppholdsareal er oppsummert:

- Alle boenheter *skal* ha privat skjermet terrasse, balkong, eller hage på minimum 8 m^2
- Hage til rekke-, kjede- og småhusbebyggelse *bør* ha minimum dybde på 10 meter, eller minimum 6 meter ved gode solforhold
- Terrasse på bakkenivå i blokkbebyggelse *bør* ha minimum dybde på 3 meter

Ivaretakelse av krav
Prinsippet er at reguleringsplanens bestemmelser skal gjelde foran kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, samt kommunalteknisk norm. Det er derfor her gitt en redegjørelse for hvordan krav i KPA og norm som er ivaretatt i planforslaget, og for eventuelle fravik.

Arealkrav
Kravet om 8 m^2 privat uteoppholdsareal per bolig er ivaretatt ved at det er lagt til bestemmelse om dette og det er tatt hensyn til i skissert bebyggelse.

Krav til minimum dybde
For krav til dybde følger planen i hovedsak normen, men det er foreslått fravik fra normen for feltene B10-16. Bakgrunnen for fraviket er begrensninger som ligger i eksisterende landskap og prinsipper som er benyttet i planleggingen.

Ved plassering av bebyggelse og infrastruktur har det vært et viktig prinsipp å følge eksisterende landskap i størst mulig grad. Bebyggelsen i felt B17 er derfor lagt langs et eksisterende høydedrag og gatetunet følger bebyggelsen rundt høydedraget. Siden plasseringen av bebyggelsen i felt B17 er et resultat av landskapet, og bredden på gatetunet er satt ut ifra nødvendig tekniske hensyn, sitter man igjen med en gitt avstand mellom gatetunet og sjølinjen, noe som gir begrensninger for mulighetene for plassering av bebyggelse og uterom her. Et ønske om å tilpasse seg Skudeneshavns tradisjonelle bebyggelsesstruktur, der de fleste bygg i sjøkanten har gavlsiden mot sjøen, gjør at fleksibiliteten i plasseringen av bygg blir mindre. Det har også vært et ønske om å unngå for store utfyllinger i sjø, slik at muligheten for å øke tilgjengelig areal blir begrenset.

Samlet sett gjør disse rammene det vanskelig å tilfredsstille normens krav om 6 meter dybde for uteoppholdsareal på terreng for noe av bebyggelsen i feltene B10-B16, men det oppnås en dybde på 3 meter, i samsvar med normen for privat uteoppholdsareal for blokkbebyggelse. Dette utgjør et fravik fra normen, men det er allikevel vurdert slik at dette blir uterom med svært gode kvaliteter, med svært gunstige solforhold, god utsikt og nærhet til sjøen. Det er videre tenkt at planområdet, med tanke på sin sentrale plassering, kan ha en urban boligbebyggelse hvor noen av boligene kan ha mindre dybde på privat uteoppholdsareal, uten at bokvaliteten i området blir redusert. Boligene ligger også svært nær felles uteoppholdsareal og lekeplasser av god størrelse og kvalitet, som reduserer behovet for større private uterom for alle boliger.

Småhusbebyggelse langs sjø legger opp til to boenheter pr. bygg med horisontal inndeling. For leilighet oppe er lagt opp til uteplass både som balkong i front og/eller som takterrasse. Innen byggeområde B15 er det lagt opp til uteoppholdsareal som takterrasse over garasjeanlegg for leilighet nede. Her legger en opp til en løsning der leilighet oppe og nede deler midtre etasje.

For bebyggelse innen B17 legges det opp til inndeling i parseller. Her kan uteareal i terreng være noe undersols. Planen legger opp til en tomteinndeling der hensynet til solforhold blir ivaretatt, se *vedlagt forslag til tomtedelingsplan.* Terreng og solforhold gjør at parseller mot sørvest blir noe lengre. Dybde på hager vil variere grunnet terreng og arrondering av feltet, men er tenkt som minimum 6 meter.

Når det gjelder blokkbebyggelse legges det opp til private uteoppholdsareal som er sørvendt for hver av boenhetene.



Figur 23 - utsnitt fra vedlagt «Illustrasjonsplan».

Felles uteoppholdsareal og lekeplasser

Planområdet ligger i gangavstand til sentrum og det er lagt til grunn relativt konsentrert bebyggelse. Med bakgrunn i dette er regionalplanens (ATP) retningslinjer for bolig brukt som grunnlag for utforming og plassering av felles uteoppholdsareal og lekeplasser.

For områder i gangavstand til sentrum er retningslinjene i ATP at det skal etableres 30 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet. Med utgangspunkt i maksimal planlagt utnyttelse med 79 boenheter, vil det være behov for 2370 m^2 felles uteoppholdsareal. Det er også krav til nærlekeplass og kvartalslekeplass, som inngår i arealkravet på 2370 m^2.

I planforslaget er det regulert for 4009 m^2 felles uteoppholdsareal, samt felles gatetun og turveger. I tillegg til felles uteoppholdsareal er det regulert inn en nærlekeplass på ca. 186 m^2 og en kvartalslekeplass på ca. 1537 m^2. Både uteoppholdsareal og lekeplasser har svært gode solforhold, viser til vedlagt *«soldiagram».*

De fleste uteområder vil ligge mot sjø. Deler av felles uteoppholdsareal vil ligge mot industri, men vil da befinne seg enten ved sjø eller inngå i et terreng som danner en naturlig buffer mot industriområdet. Det er ellers et krav om ISPS gjerde mot industri etter forskrift om sikring av havneanlegg.

Uteoppholdsareal og lekeplasser er plassert sentralt i planområdet. Alle boliger i planområdet vil ligge mindre enn 200 meter fra kvartalslekeplassen og nærlekeplassen. Nærlekeplassen er plassert slik at den skal være et supplement for boligene lengst nord i området. Det stilles krav til opparbeiding etter godkjent utomhusplan før bebyggelse innen planområdet tas i bruk.



Figur 24 – Utsnitt av plankart som viser formålsfelt for felles uteoppholdsareal og lekeplasser

Deler av felles uteopphold ligger innenfor hensynssoner for støy, men alle lekeplasser ligger utenfor. Samlet sett er det tilstrekkelig uteoppholdsareal og lekeplassareal utenfor støysonene til å tilfredsstille kravene satt i retningslinjene i ATP. Fremtidige utslippskutt i støyforurensning, som følge av omlegging av drift, eller skjermingstiltak, vil kunne gi bedre støyforhold på mer uteoppholdsareal.

Viser ellers til punkt *4.1.10 Område for idrett og lek* og i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

5.3.4 Tilpasning til støy

Det er utarbeidet støyrapport i forbindelse med reguleringsarbeidet, med bakgrunn i utførte støymålinger er forholdet hensyntatt i planen. Det er lagt inn nødvendige bestemmelser for å hensynta eksisterende støyforhold.

Det er satt av tilstrekkelig felles uteoppholdsareal utenfor gjeldende støysoner, viser til avsnitt 5.3.3. Deler av B19 vil ligge i rød støysone. En vurderer denne delen av bebyggelsen til å være aktuell først når driften i dokken legges om ev. legges ned.

Det er lagt til rette for at planlagt bebyggelse vil få skjermet privat uteoppholdsareal. En forutsetter at privat uteoppholdsareal plasseres slik at bebyggelsen vil fungere som skjerming. Det er satt 3 meter byggegrense langs sjø for å sikre min. 8 m² privat uteoppholdsareal på stille side for hver boenhet.

En forutsetter prosjektering av boliger innen gjeldende støysoner, der skjerming i form av bygg og støyskjerm, planløsning og tekniske løsninger vil gjøre seg gjeldende. Det er lagt inn i bestemmelsene at tekniske plan for støyskjermingstiltak skal godkjennes av kommunen.

Viser ellers til punkt 5.16 og til punkt *4.1.20 Støy, støv og lukt* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

5.3.5 Tilpasning til flom og havnivåstigning

Viser til *4.1.2 Flom og havnivåstigning* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»). Planen forutsetter avbøtende tiltak for boligbygg i forhold til stormflo og havnivåstigning. For de delene av planen som er mest utsatt for dette settes lavest tillatte kotehøyde for innvendig gulv til + 2,4 meter.

For de delene som er mindre utsatt (B19, B10 og B11) settes lavest tillatte kotehøyde for innvendig gulv til + 2,1 meter. Dette forutsetter at fundament prosjekteres etter vedlagt prinsipp da denne delen av konstruksjonen vil være utsatt, viser til vedlegg «prinsippsnitt vannbestandig konstruksjon». Avbøtende tiltak er sikret i bestemmelsene.

Når det gjelder framtidig kai, så forutsetter planen at denne legges på kote + 1,2. Dette betyr i et framtidig scenario at kai-konstruksjon må tåle sporadisk oversvømming. Videre bør det settes opp skilting som begrenset ferdsel på kai ved stormflo.

5.4 Samferdselsanlegg

5.4.1 Tilkomst fram til byggeområdet

Offentlig kjøreveg frem til utbyggingsområdet er kommunal og er regnet som vegtype S1 etter kommunal norm. Kommunen har stilt krav om oppgradering av denne strekningen med tanke på trafikksikkerhet. Det er ikke stilt krav om oppgradering av vegklasse. I følge ROS kap. 4.1.12 er det dimensjonert en ÅDT på 1200 etter utbygging. Vegklasse S1 er satt til maks. 1500 ÅDT jf. kommunalteknisk norm.

Når det gjelder økt belastning på vegbane forutsetter en at utbyggingen vil føre til en reduksjon i tungtrafikk da industriformålet på holmen nå reduseres. Full utbygging vil dessuten forutsette at deler av nåværende virksomheten avvikles der en ser for seg en ytterligere reduksjon av tungtrafikken.

Planen på Lahammar-siden legger opp til adskilt gangareal langs hele strekningen fra krysset mellom Sandsgata/Vardenvegen og Lahammar helt fram til planlagt boligområde på Steiningsholmen i form av opphøyet fortau (o_F3 – o_F6) eller vegareal i blindgate o_V2. En legger opp til nedfelt fortau for å sikre tilkomst til eksisterende boligeiendommer.

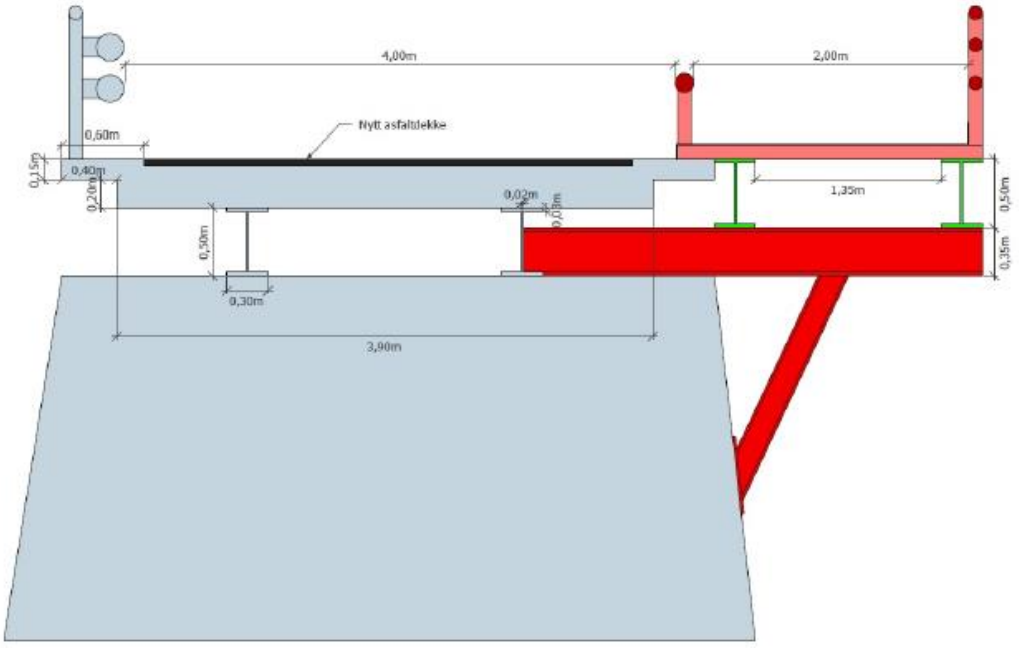
Vegformålet o_V2 er lagt langs eksisterende trasé der Lahammarvegen deler seg i to og det tillates kjøring til eiendommene. Felt o_V2 er lagt helt fram til 57/280 for å sikre tilkomst for bil for alle tilgrensende eiendommer og unngå innkjøring fra kjøreveg o_KV1. Løsninger er valgt da traséen går gjennom nåværende byggeområde der tilgjengelig areal er begrenset. Dette resulterer også innsnevring av vegbanen de første 20 m av traséen.

Når det gjelder universell utforming vil ikke hensynet til tilgjengelighet endres i forhold til dagens situasjon.

Adkomst opparbeides i henhold til reguleringsplan og kommunens norm før brukstillatelse gis ved søknadspliktig tiltak. Det er krav om at kommunen godkjenner teknisk plan før igangsetting.

Planområdet ligger i forlengelse av eksisterende byggeområder på Lahammar-siden. En må derfor påregne at enkelte barn benytter vegen som skoleveg i dag og at flere vil være aktuelle etter en utbygging. Planen vil føre til en utviding på inntil 79 nye boenheter og vil derfor endre trafikkbildet. Viser til punkt *4.1.12 Vei, bru, tunnel, knutepunkt* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»), der framtidig trafikk for strekningen er beregnet til 1200 ÅDT. Omfanget er innenfor dimensjonert vegklasse for tilkomstvegen, S1. Trasé for gående er plassert slik at man minimerer antall krysningspunkter for å bevege seg gjennom planområdet.

Planen legger opp til eget felt for gående ved passering av bru da denne i dag har begrenset bredde. En ser for seg to alternative løsninger for å få dette til. Enten i form av en frittliggende gangbru eller som en utviding av eksisterende bru. Brua er i dag eid, driftet og vedlikeholdt av kommunen. Dersom en velger en løsning der en utvider eksisterende bru forutsetter det at eksisterende brukonstruksjon tåler den økte belastningen. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav der dette skal dokumenteres ved valg av en slik løsning, viser til §67 i bestemmelsene.



Figur 25 – Skisse løsning for alternativ med utviding av eksisterende gangbru.

Reguleringsplanen er utformet slik at alle formålene i plankartet er tilpasset eksisterende situasjon.

Når det gjelder adkomst med kollektivtrafikk vil nærmeste busstopp være i sentrum av Skudeneshavn. Viser til tabell 1 avsnitt 4.15.

5.4.2 Tilkomst innen byggeområdet

Adkomst innenfor utbyggingsområdet opparbeides i henhold til reguleringsplan før brukstillatelse gis ved søknadspliktig tiltak. Det er krav om at kommunen godkjenner teknisk plan.

Adkomstvegen opparbeides som gatetun (f_GT). Gatetun blir felles for eiendommene vegen betjener. Planen legger opp til en utforming av gatetunet der personer til fots er prioritert foran kjørende uten at dette skal forhindre parkering på egen tomt. Dette er videre sikret gjennom egne bestemmelser for utforming av gatetunet. Viser ellers til vedlagt «Illustrasjonsplan» som viser hvordan dette kan gjøres. Med en bredde på 7 meter vil dette gatetunet være tilstrekkelig dimensjonert for inn- og utkjøring fra parkering. Det er lagt opp til flere snumuligheter innen gatetunet for større kjøretøy som brann- og renovasjonsbil. Fartsgrense er satt til 15 km/t. Alle vegareal innen planområdet vil være universelt utformet.

En har forholdt seg til gjeldende kommunedelplan og lagt adkomstveg/gatetun innen byggeformålet i planen. I den nordre delen av utbyggingsområdet, der området vil være på sitt smaleste, vil adkomstvegen ligge som et naturlig skille mellom bolig- og industriområdet. I sørlige del av vil den ligge sentralt innen utbyggingsområdet.

Adkomst opparbeides i henhold til reguleringsplan og ev. kommunens norm før brukstillatelse gis ved søknadspliktig tiltak. Det er krav om at kommunen godkjenner teknisk plan før igangsetting.

5.4.3 Parkering

For boligbebebyggelse, felt B10-B19, er det lagt opp til at minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet skal etableres innen eget byggeområde. Resterende parkering er plassert innen fellesparkering, f_P2 – f_P4, som er dimensjonert for til sammen 79 parkeringsplasser. For blokkbebyggelse er all parkering innen fellesanleggene f_P3 og f_P4.

Innen f_P4 legges det til rette for parkering for småbåthavn. Det er satt av 9 plasser for disse (0,2 x 45 båtplasser).

Sykkelparkering er tillatt etablert innenfor gatetunet.

Antall boliger (ev. båtplasser)	**Krav p-plasser kommuneplanen**	**Krav antall P-plasser totalt**	**Antall P-plasser i fellesanlegg**	**Antall P-plasser innenfor egen grunn**
Felt B10-B19: 47 boenheter	1,5 p- plass pr. boenhet	70 (rundet ned)	23 (f_P2 og f_P3)	47
BB1: 32 boenheter	1,25 p- plass pr. boenhet	40	40 (f_P2 og f_P3)	-
SBH1 og BAD/SBH: 45 båtplasser	0,2 p-plasser pr. båtplass	9	9 (f_P4)	-
Felt N: 7 naust	-	7	7 (f_P2)	-
Totalt		**126**	**79**	**47**

Tabell 5: Beregning parkeringsbehov. Tar utgangspunkt i utnyttelse innen planområdet som vil gi størst behov for parkeringsplasser i fellesanlegg.

Parkeringsformål	Antall ordinære P-plasser	Antall HC-parkering	Totalt
f_P2	17	2	**19**
f_P3	17	2	**19**
f_P4	37	4	**41**
Totalt	**71**	**8**	**79**

Tab. 6: Dimensjonert antall parkeringsplasser innen felles parkeringsareal for ny bebyggelse.

5.5 Teknisk infrastruktur

5.5.1 Vann- og avløp

Viser til vedlagt «*VA-notat» og «Skisse teknisk plan».*

5.5.2 Renovasjon

Det settes at areal for renovasjon tre steder innen planområdet i nær tilknytning til bebyggelse (f_R1 - f_R3). Disse er dimensjonert for felles avfallsbeholdere à 1000 liter.

Viser ellers til punkt *4.1.17 Annen infrastruktur* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

5.5.3 Nettstasjoner

Areal for plassering av nettstasjon er satt av sentralt i planområdet langs gatetun. Lekeplass skal ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra nettstasjonen.

For eksisterende kraftnett se vedlegg «*Kraftforsyning».*

5.6 Overvannshåndtering

Viser til vedlagt «*VA-notat», «Skisse teknisk plan»* og punkt *4.1.5 Nedbør og overvann* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

5.7 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av bygg- og anlegg.

I søknadspliktig tiltak må det redegjøres for livsløpsstandard og prinsipp for universell utforming i henhold til plan- og bygningsloven og eventuelle avvik fra gjeldende forskrifter.

Uteoppholdsareal vil ha universell tilkomst og alle gangareal innen planområdet vil ha en helning på < 1:20.

5.8 Sosial infrastruktur

En kan ikke se at planen har negative konsekvenser for eksisterende sosial infrastruktur selv om planen legger opp til inntil 79 nye boenheter. Skudeneshavn med omland har hatt en flat befolkningsutvikling de siste tre tiårene noe som tilsier at det er lite press på eksisterende sosial infrastruktur som skoler, barnehager, helse- og kulturtilbud eller liknende.

5.9 Blågrønnstruktur

Blågrønnstrukturer innen planområdet skal være tilgjengelig for allmenheten. Viser ellers til punkt 5.3.3.

5.10 Strandsone og arealbruk sjø

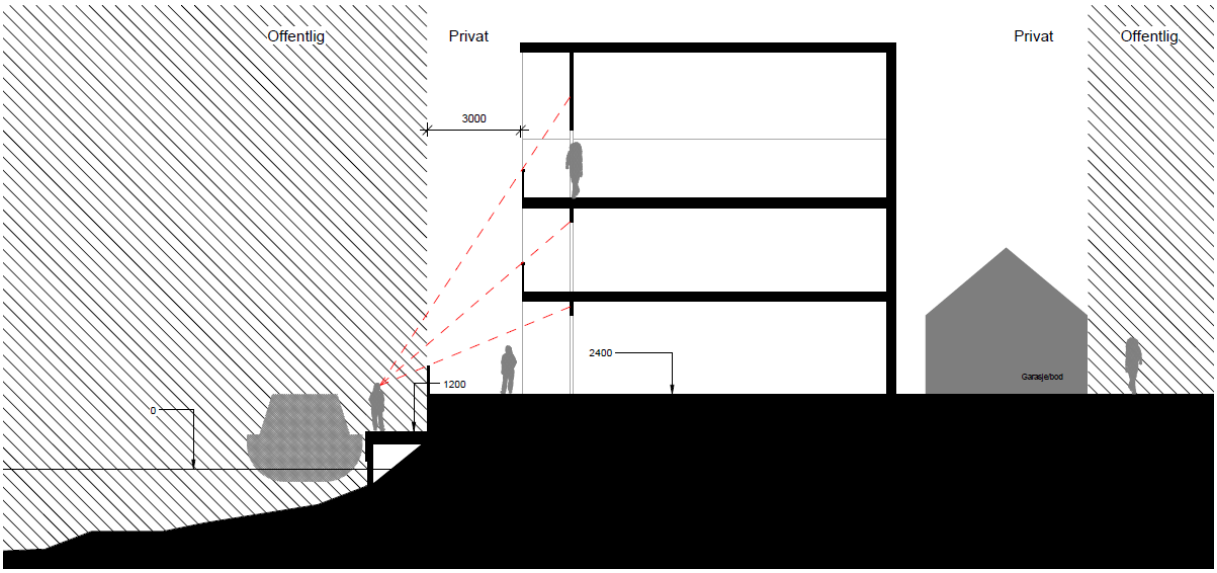
5.10.1 Strandsone

Hele planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Byggegrense langs sjø er i gjeldende kommunedelplan satt i formålsgrensen mot sjø. Utbyggingen vil tilgjengeliggjøre strandsonen på Steiningsholmen som tidligere ikke har vært tilgjengelig for allmenheten. Det legges opp til flere tilkomster til sjø for allmenheten gjennom hele byggeområdet.



Figur 26 – Illustrasjon som viser turveger, lekeplasser, uteoppholdsareal og gatetun som muliggjør allmenn ferdsel i strandsonen.

Kai vil ligge på kote + 1,2. Sammen med plassering av bygg, med min. 3 meter byggegrense mot sjø, vil dette hindre innsyn/utsyn og motvirke en uheldig privatisering langs sjøkanten.



Figur 27 – forholdet mellom kai og oppholdsareal, både inne og ute, for planlagt bebyggelse. Siktlinjer forutsetter rekkverk uten gjennomsyn, vedlagt «Snitt strandsone.

5.10.2 Småbåthavn

Planen åpner opp for at det anlegges småbåthavn med inntil 45 nye plasser. Det er satt av 9 parkeringsplasser innen f_P4 til dette formålet. Viser til avsnitt 5.4.3. Det legges ikke opp til båtslepp eller areal for vedlikehold. Innen SBH1 legges det opp til flytebrygger for som forankres i havbunnen. Det er satt av tilstrekkelig innen formålet for å legge til rette for tilstrekkelig forankring. Viser til vedlagt *Ankringsplan*.

SBH2 og 3 legger opp til båtplasser langs kai.

Viser ellers til punkt *4.1.18 Akutt forurensning* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

5.10.3 Ferdsel i sjø

Det er satt av areal til ferdsel i sjø. Viser til punkt *4.1.13 Havn/Kai/Brygge* i vedlagt ROS-analyse («*ROS-analyse*»).

5.11 Barn og unges interesser

En kan ikke se at planforslaget vil berøre nåværende interesser for barn og unge på negativ måte. Planen vil medføre trafikksikkerhetstiltak langs eksisterende byggeområder noe som vil øke mobiliteten til denne gruppen. En kan ikke se at planen vil medføre behov for erstatningsareal.

Planen legger opp til gode sammenhengende uteoppholdsareal for ved framtidig utbygging. Tyngdepunktet vil ligge helt sentralt i området med der minste gåavstand fra bolig fram til kvartalslekeplass på maks. 120 meter. Tilkomst vil være via gatetun og/eller gangveg. Kvartalslekeplass vil ligge nær større områder med felles uteoppholdsareal. Store deler av arealet vil ligge med naturlig terreng med tilhørende vegetasjon.

Planen legger ellers opp til separat gangareal i form av fortau og/eller kjørbar gangveg fra utbyggingsområdet fram til krysset Lahammar – Sandsgata/Vardenvegen.

I forhold til industriområdet er det krav om sikring i form av ISPS-gjerde etter forskrift om sikring av havneanlegg, da området er å omfatte som havneanlegg.

5.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Viser til kapittel 6.

5.13 Miljøkonsekvenser

Det aller meste av sosial infrastruktur ligger innenfor 15 min. gangavstand fra utbyggingsområdet på Steiningsholmen, viser til avsnitt 4.15. Parkering er restriktiv i den forstand at det er satt fastkrav, noe som setter et tak på antall parkeringsplasser, og vil til dels bygge opp under bruk av offentlig transport. Dette gjelder først og fremst til og fra Skudeneshavn. Planen legger ellers til rette for sykkelparkering ved bolig og/eller i gatetun.

Det er registrert matjord innen planområdet. Dette arealet ligger i nordvestre hjørne av krysset mellom Lahammar og Sandsgata/Vardenvegen, innen friområde o_FRI1, fortau o_F1 og annen veggrunn – tekniske anlegg. Areal som ligger med formål fortau og annen veggrunn ligger i dag som vegareal og planen legger således ikke opp til endra bruk. Planen vil derfor ikke føre til omdisponering av disse ressursene.

Planen vil ikke berøre bekk, myr eller andre vassdrag eller våtmarksområder.

5.14 Naturmangfold

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfold. Risikoen for skade vil være avgjørende for om det vil være nødvendig med videre undersøkelser eller tiltak.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

I følge artsdatabanken er det registrert følgende arter i eller i nærheten av planområdet: prestejordstjerne, tyrkerdue, krykkje, ærfugl, ask, trelerke, skjærpipelerke, gulerle, dvergfalk, stær, gråtrost, gråspett, sothøne, svartbak, havørn, toppskarv, alke, dvergspett, gråsisik, sivhøne, svartstrupe, makrellterne.

Av disse er krykkje registrert i naturbase som art av nasjonal interesse med særlig stor forvaltningsinteresse. Arten er rødlista.

I naturbase sjø er det registrert skjellsand- og større tareskogforekomster som henholdsvis viktige og svært viktige naturtyper.

Med tanke på utbyggingsområdet i dag ligger med industriformål vil områdene i sjø i liten grad berøres negativt i forhold til dagens situasjon. Viser til avsnitt 2.4.6 der behovet for å foreta tilleggsregistreringer er vurdert til ikke å være tilstede.

§9 Føre-var prinsippet

Da en har vurdert kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig ser en ingen grunn til å iverksette tiltak med bakgrunn i mangel på kunnskap.

§10 Samlet belastning

Med tanke på utbyggingsområdet i dag ligger med industriformål og områdene i sjø i liten til ingen grad vil berøres (avsnitt 2.4.6) vil planforslaget sannsynligvis ikke endre forholdene for berørte arter eller naturtyper.

§11 Kostnader

Det er ingen kostnader forbundet med skade på naturmangfold eller tiltak for å begrense skade pga. planene.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ikke aktuelt.

5.15 Kulturminner

Ingen kjente kulturminner er vurdert berørt i eller utenfor planområdet. Viser ellers til vedlagt ROS-analyse avsnitt 4.1.7 og 4.1.8.
Stavanger maritime museum har meldt inn behov registrering av kulturminner i sjø. Dette er utført uten funn verna eller freda kulturminner, viser til vedlegg *merknad – Rogaland fylkeskommune – seksjon kulturarv.*

5.16 Lyd og støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442, er vurdert og ivaretatt i planforslaget. Støyfaglig vurdering datert 17.03.2020 er utført av sakkyndig i Sweco, Lene Sælen. Med bakgrunn i vurderingen er det angitt gul og rød støysone i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Vedrørende tilpasning til støy vises det til avsnitt 5.3.4.

5.17 Luftkvalitet

En forutsetter at utbyggingen ikke vil føre til noen forringelse av luftkvaliteten i området, bortsett fra ved økt biltrafikk. Det er ingen kjente luftforurensende kilder i industriområdet.

Det er forventet at utbyggingen vil generere økt trafikk og at samlet trafikk til og fra Steiningsholmen vil komme opp i 1200 ÅDT, viser til avsnitt 4.1.12 i Ros-analysen.

Kartfesting av luftkvalitet ved arealplanlegging iht. retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) er ikke aktuelt. Det vil hovedsakelig være aktuelt i byområder med ÅDT > 8000. Viser til avsnitt 2.1 *Anbefalte grenser for luftforurensning* i T-1520.

Det er ikke aktuelt med samspillseffekter mellom støy og luftforurensning som kan øke plagen/helserisikoen da begge hensyn er vurdert ivaretatt i planleggingen.

5.18 Forurensning, energiforbruk og lukt

Utbyggingen vil føre til økt energibruk i form av oppvarming. Dette vil ivaretas gjennom krav om isolasjon og varmegjenvinning i TEK17.

Utbyggingen vil kunne føre til økt trafikk. Utbyggingen ligger samtidig sentralt plassert i Skudeneshavn og er derfor tilrettelagt for å kunne gå eller sykle til de fleste aktiviteter.

5.19 Anleggsfasen

Trinnvis utbygging kan være aktuell. Planen legger opp til at støyverdier i bygge- og anleggsperioden ikke skal overstige grenseverdier gitt i T-1442. Dette er sikret gjennom planen sine bestemmelser, §5.

5.20 Kriminalitetsforebygging

Kriminalitetsforebygging som del av planarbeidet er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 3-1, pkt. e og f.

Planområdets felles uteoppholdsarealer ligger sentralt plassert i planområdet med innsyn fra store deler av boligene. Disse tilrettelegges som sosiale møteplasser med sitteplasser og utstyr tilpasset forskjellige alders- og funksjonsgrupper. De skal være tilstrekkelig belyst. Lokaliseringen, innredningen og lyssettingen av lekeplass antas å virke kriminalitetsforebyggende. Det stilles krav om lyssetting av lekeplass, jf. §43 i bestemmelsene.

5.21 Folkehelse

Folkehelsen følger av Folkehelseloven § 4 «Kommunens ansvar for folkehelsearbeid»:

«Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

Kommunen skal medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt av andre myndigheter og virksomheter. Medvirkning skal skje blant annet gjennom råd, uttalelser, samarbeid og deltagelse i planlegging. Kommunen skal legge til rette for samarbeid med frivillig sektor.»

Planområdet ligger sentrumsnært og har gode forbindelser til sosial infrastruktur og rekreasjonsområder.

Selve planområdet består av åpne fellesarealer og private arealer med gode lysforhold der bebyggelse, terreng og ev. støyskjerm eller annen skjerming fungerer skjermende i forhold til industrien. Bebyggelsen og uteoppholdsarealene er plassert langs et felles gatetun som vil fungere som en viktig møteplass. Plasseringen av uteoppholdsareal og lekeplass gjør disse lett synlige og vil være tilpasset folk i forskjellig alders-/funksjonsnivå. Sosiale møteplasser er viktige for å skape tilhørighet og forebygge følelsen av eksklusjon.

Eksisterende og framtidig industri kan potensielt ha negativ innvirkning på folkehelsen i form av støy. Planen legger opp til støyforebyggende tiltak for alle boliger i støysone samt støyfrie uteoppholdsareal.

5.22 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen legger ikke opp til økonomiske konsekvenser for kommunen, ut over vedlikeholdsansvar for offentlige anlegg som skal overtas av kommunen.

Kapittel 6: ROS - analyse

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.

Ros- analyse er gjennomført med følgende tema:

- Masse-ras, kvikkleire, steinsprang.
- Flom og havnivåstigning
- Radongass
- Vind
- Nedbør og overvann
- Sårbar flora og fauna
- Automatisk fredet kulturminne
- Kulturlandskap
- Viktige landbruksområder
- Område for idrett og lek
- Park og friluftsområder
- Vei, bru, tunnel, knutepunkt
- Havn/Kai/Brygge
- Energiforsyning
- Vannforsyning
- Avløpsanlegg
- Annen infrastruktur
- Akutt forurensing
- Forurensning i grunn/sjø
- Støy, støv og lukt
- Større branner i bebyggelse

- Ulykke med farlig gods
- Ulykke i av- og påkjørsler
- Gående og syklende
- Annen virksomhetsrisiko
- Anleggsulykke

ROS-analysen har følgende konklusjon:

Etter å ha fylt ut risikomatrisen er det synliggjort at planområdet behøver tiltak for beskyttelse mot aktuelle faremomenter. Området ligger relativt værhardt til og en må regne med at det kan komme sterk storm og mye nedbør. Bygninger og infrastruktur må dimensjoneres mot de aktuelle belastningene nedbør, overvann og vind representerer. Kategoriene vind og nedbør er markert som gul 10 i risikomatrisen. Naturens krefter er sterke og beboere i dette området vil erfare kreftene på nært hold. Risikoen aksepteres da beboerne raskt vil opparbeide seg erfaringer med naturkreftene, innrette seg disse og ta de nødvendige hensyn som angår ferdsel (og sikring) utendørs.

Området ligger i et spesielt interessant område i forbindelse med kulturminner. Stavanger Maritime Museum er kontaktet for en kartlegging i sjø. På land er det derimot gjennomført befaring med Fylkeskommunen som bekrefter at planen ikke inkluderer faremomenter for kulturminner på land.

Steiningsholmen har tidligere hatt søppelfylling og det har blitt drevet industri på Steiningsholmen i lang tid. Området er markert som mistanke om forurensing (lokalitet ID 3830). Områder som er i forurenset og i konflikt med arealformålet må forurensningen tas hånd om ved å gjennomføre masseutskifting eller dekkes til eksempelvis, før de kan benyttes.

Det er utarbeidet et støykart som legges til grunn for arbeidet med plassering av boliger og uteområder. Bygningskroppens bygningsdeler og planløsning tilpasses støykartet.
Det er ikke vurdert at området vil være omfattet av uønskede konsekvenser eller hendelser som er kategorisert i rød kategori.

Viser for øvrig til vedlagt ROS-analyse i sin helhet.

Kapittel 7: Vedlegg

- Risiko- og Sårbarhetsanalyse
- Rapport - Støyvurdering
- Skisse teknisk plan
- Diverse - VA-notat
- Notat - Brannvannsdekning
- Diverse – Brannsikkerhet, rev 1
- Illustrasjon - Parkeringsplan
- Illustrasjon – Situasjonssnitt

- Diverse - Forurensing i grunn – innledende kartlegging
- Illustrasjon – Skisse tiltak i sjø – ortofoto
- Illustrasjon - Skisse tomtedelingsplan
- Illustrasjon - Snitt strandsone
- Diverse - Soldiagram
- Illustrasjon - Prinsippsnitt vannbestandig konstruksjon
- Illustrasjon - Ankringsplan