

Planbeskrivelse

Plan 2128 Detaljregulering for Slettabekken,

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

30.08.2022



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:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	Kvala Arkitekter AS v/ÅNY	Planforslag 30.08.2022
2		
3		

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	4
1.1 Eierforhold	4
1.2 Privatrettslige avtaler og rettigheter i henhold til tidligere regulering	5
1.3 Tidligere politisk behandling av planarbeidet	6
1.3 Konsekvensutredning	6
2. Planprosessen	7
3. Planstatus	7
4. Dagens situasjon	9
4.1 Planområdets beliggenhet og dagens arealbruk	9
4.2 Naturgrunnlag	11
4.3 Kulturverdier	12
4.4 Trafikk	12
4.5 Teknisk infrastruktur	13
4.6 Grønn infrastruktur	14
4.7 Barn og unge	14
4.8 Støy og forurensing	14
5. Planforslaget	15
5.1 Overordnet ide	15
5.2 Arealbruk	15
5.3 Bebyggelse, struktur og tiltak	17
5.4 Grønnstruktur	18
5.5 Samferdselsanlegg	19
5.6 Teknisk infrastruktur	21
5.7 Overvannshåndtering	21
5.8 Universell utforming	22
5.9 Naturmangfold	22
5.10 Kulturminner	22
5.11 Sosial infrastruktur	24
5.12 Barn og unges interesser, folkehelse og forebygging av kriminalitet	24
5.13 Miljøkonsekvenser	25
5.14 Lyd og støy	25
5.15 Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	25
6 ROS - analyse	26
6.1 Innledning	26
6.2 Risikomatrise	26
6.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak	27
6.4 Avbøtende tiltak	30
6.5 Konklusjon	30
6. Avslutning	30
7. Vedlegg	31

1. Bakgrunn

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

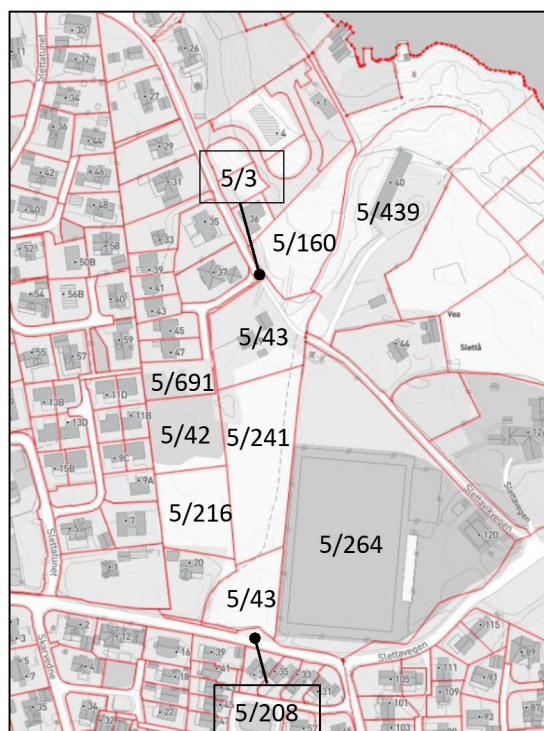
Planområdet er ca. 18 daa stort og omfatter gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl i Karmøy kommune. Området ligger innenfor eksisterende boligområder sentralt på Vea, og utgjør en avlang parsell som strekker seg fra Veavågen og Skippervegen i nord, opp til Slettavikvegen og videre sørover til Slettavegen. Karmøy fiskerimuseum og fotballbanen til Vea idrettslag grenser til området i øst. På gnr. 5/43 står en eldre enebolig med tilhørende garasje og uthus. Ellers er arealene ubebygde og består av vegareal og tidligere jordbruksjord. Høydeforskjellen innenfor området er til sammen 13 m.

Området er regulert i plan 209A Vea øst I. Planen ble vedtatt i 1984, og arealene er avsatt til boligformål, industriarealer med isolasjonsbelte, veg og idrettsanlegg. I gjeldende kommuneplan (sist vedtatt i 2015) er arealene vist til byggeområder for boligformål, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg. Store regulerte industriarealer langs Veavågen, deriblant deler av planområdet, er i kommuneplanen omdisponert fra industriformål til bolig. Idrettsanlegget er også utvidet noe mot vest, sammenlignet arealdisponeringen i gjeldende reguleringsplan.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å bygge ut området med variert boligbebyggelse og tilhørende veger og friområder. Planen legger opp til en blanding av konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter.

Som det kommer fram av avsnittene over, er ikke rammene for framtidig arealbruk entydig avklart i gjeldende arealplaner. I tillegg foreligger en rekke privatrettslige avtaler og det er gjennomført fysiske tiltak i nærområdet som gir føringer og nye forutsetninger for videre utbygging. Det er derfor vurdert som nødvendig å utarbeide ny detaljregulering før videre utbygging kan finne sted innenfor planområdet. 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
- Hensynet til fiskerimuseet
- Ivaretagelse av eksisterende steinmurer
- Kontakt mot sjø / eksponering fra sjø
- Blå-grønne løsninger, bruk av åpen overvannshåndtering som en ressurs i området
- Åpenhet og transparens. Utbygging iht. planen skal fremme, ikke stenge, gjennomgangen i området og tilgangen til offentlige og felles friarealer.



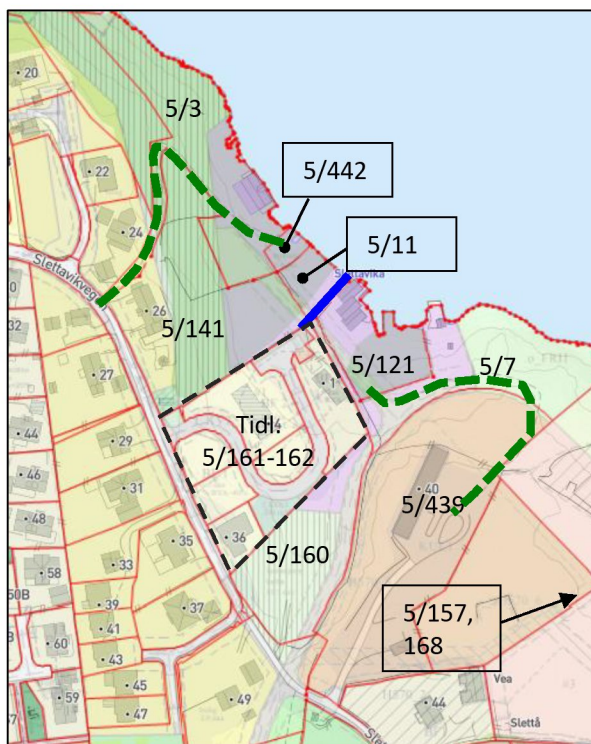
1.1 Eierforhold

Flere av tomtene som inngår i planen eies av Haugland og Haugland selv eller av deres familie. Planarbeidet ble igangsatt med utgangspunkt i disse eiendommene, men etter tilbakemelding fra Karmøy kommune ble også gnr. 5/42 og 216 lagt til i sin helhet.

Gnr/bnr.	Grunneier	Kommentar
5/3	Privat	Vegareal, Slettavikvegen
5/42	Privat	
5/43	Privat	Hauglandfamilien
5/160	Privat	Hauglandfamilien
5/208	Karmøy kommune	Vegareal, Slettavegen
5/216	Privat	
5/264	Karmøy kommune	Idrettsanlegg m. fotballbane
5/241	Privat	Hauglandfamilien
5/439	Stiftelsen Karmøy fiskerimuseum	
5/691	Karmøy kommune	Lekeplass og vegareal, Slettavikvegen

1.2 Privatrettslige avtaler og rettigheter i henhold til tidligere regulering

Det foreligger en del private rettigheter i området, særlig knyttet til strandtomtene langs sjøen. Rettighetene omfatter beiting, grøfter, veg, kraftledninger og vann- og avløp. De fleste avtalene er ikke konkret geografisk beskrevet ut over hvilke eiendommer de omfatter. Men dagens praksis kan si en del om tidligere hevd. Rettighetene nevnt videre er avtaler og regulerte forhold som kan ha betydning for planen.



Kartet gir en oversikt over eiendommene nevnt i teksten. Grønn, stiplet linje viser eksisterende stier til eiendommer med tinglyste vegretter. Blå linje viser eksisterende, tinglyst trasé for overvann.

Gnr. 5/121 fikk i 1965 og -69 tinglyst rettighet til veg og parkering på gnr. 5/7. Eiendommen har i plan 209A Veia øst I regulert veg via bnr. 160, men adkomst er i dag fra Karmøy fiskerimuseum via sti fra parkeringsplassen.

Gnr. 5/157 fikk i 1972 tinglyst vegrett over gnr. 5/7. Eiendommen har i dag regulert adkomst til Slettavegen, og tomte bygges ut med ny ungdomsskole.

Senere samme år ble flere tomter, deriblant gnr. 5/160, 161 og 162 skilt ut fra gnr. 5/7 som egne eiendommer. Vegrettene til bnr. 121 og 157 var allerede opprettet da fradeling fant sted, og hefter dermed ved de nye eiendommene dersom de ikke ble formelt fjernet.

I 2016 ble detaljregulering for boligbygging i Slettavika gnr. 5/162 godkjent, med regulert adkomst fra Slettavikvegen via felles privat kjøreveg, Skippervegen. Ved utarbeidelse av planen ble det sikret forbindelse mellom vegarealene i Skippervegen og regulert veg H3 i plan 209A. Skippervegen er i dag opparbeidet og tatt i bruk.

Gnr. 5/168 fikk tinglyst vegrett over 5/7 i 1978, etter at bnr. 160-162 var skilt ut. Bnr. 168 var en del av industriområdet som ble regulert i 1984 og fikk da regulert adkomst over gnr. 5/160. Men ved godkjenning av plan 2116 Danielsen ungdomsskole ble bnr. 168 med flere, og deler av vegen, omregulert til LNF-formål. Bnr. 168 hadde altså regulert adkomst gjennom planområdet fra 1984 til

2021, men den privatrettslige avtalen som ble inngått i 1978 berører kun eiendommer og arealer som ligger utenfor det aktuelle planområdet.

Gnr. 5/439 var også opprinnelig en del av gnr. 5/7, men ble fradelt fra hovedbruket i 1996.

Gnr. 5/442 fikk i 1997 tinglyst vegrett over gnr. 5/3. Eiendommen har i dag adkomst fra Slettavikvegen via eksisterende sti.

Vi kan ikke se at det finnes juridisk vegrett for gnr. 5/11. Pr. i dag eies eiendommen av samme grunneier som gnr. 5/141 som har direkte adkomst til kommunal veg, Slettavikvegen. Fra gnr. 5/11 er det gitt rettighet til gnr. 5/161 for vannledning. Overvannsledning er etablert i trasé langs grensa mot 5/121.

Gnr. 5/7 har heller ikke privatrettslig avtale om veg. Men da bnr. 439 ble skilt ut i 1996, hadde den gjenstående delen av bnr. 7 regulert vegtilkomst til Slettavegen over gnr. 5/160, 43 og 241. Vegen er ikke opparbeidet og deler av eiendommen er i kommuneplanen omdisponert fra industri til boligformål.

1.3 Tidligere politisk behandling av planarbeidet

Karmøy Fiskerimuseum er nabo ved planområdets 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 tidligere behandling av detaljregulering i området, og kommuneantikvaren var også skeptisk til utbygging innenfor området. Administrasjonen anbefalte derfor at spørsmålet ble lagt fram for politisk avklaring tidlig i planprosessen.

På bakgrunn av den administrative tilbakemeldingen ble saken fremmet som prinsippforespørsel 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

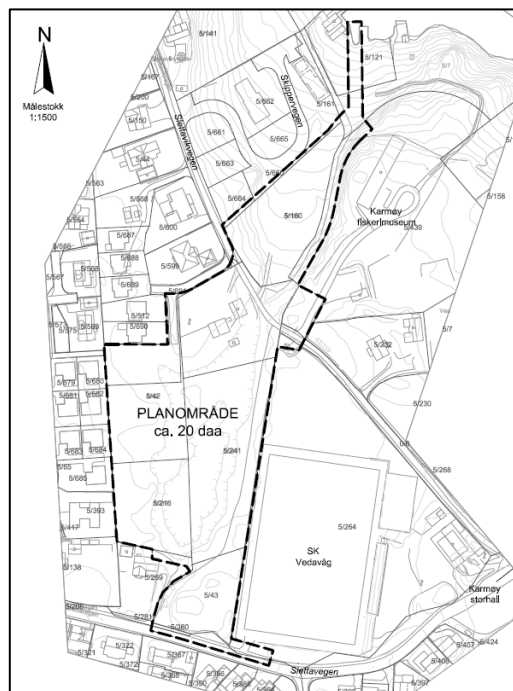
Det ble holdt oppstartsmøte mellom søker og Karmøy kommune den 05.10.2020. Forslagsstillere, plankonsulent og representanter fra planavdelingen i Karmøy kommune var til stede i møtet.

Etter avklaring 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 03.03.2021, med frist for innspill 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. Innspillene er gjennomgått og kommentert enkeltvis, og kopi av merknadene i sin helhet er vedlagt planen.

De offentlige innspillene handler i hovedsak om oppfølging av innholdet i overordna planer og retningslinjer, og oppfordrer til fokus på å skape et godt bomiljø, velge naturbaserte løsninger og ivareta tilgangen til strandsonen. Fylkesrådmannen ber om at virkningene av at idrettsarealene reduseres blir vurdert konkret som en del av planen, 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. Enkelte yrer også skepsis til ytterligere utbygging, særlig for området ned mot sjøen.

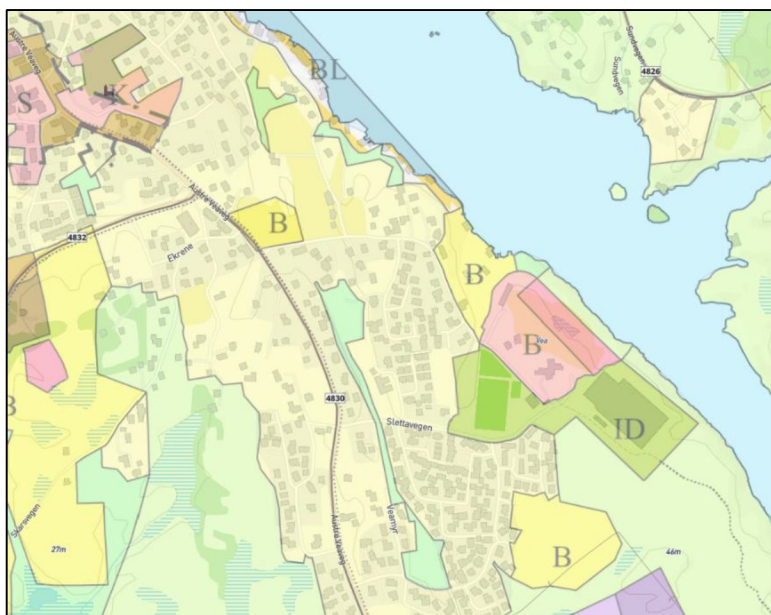


Planområdet slik det framgikk i oppstartsvarselet 03.03.2021.

3. Planstatus

Fylkeskommunale planer

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



Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel

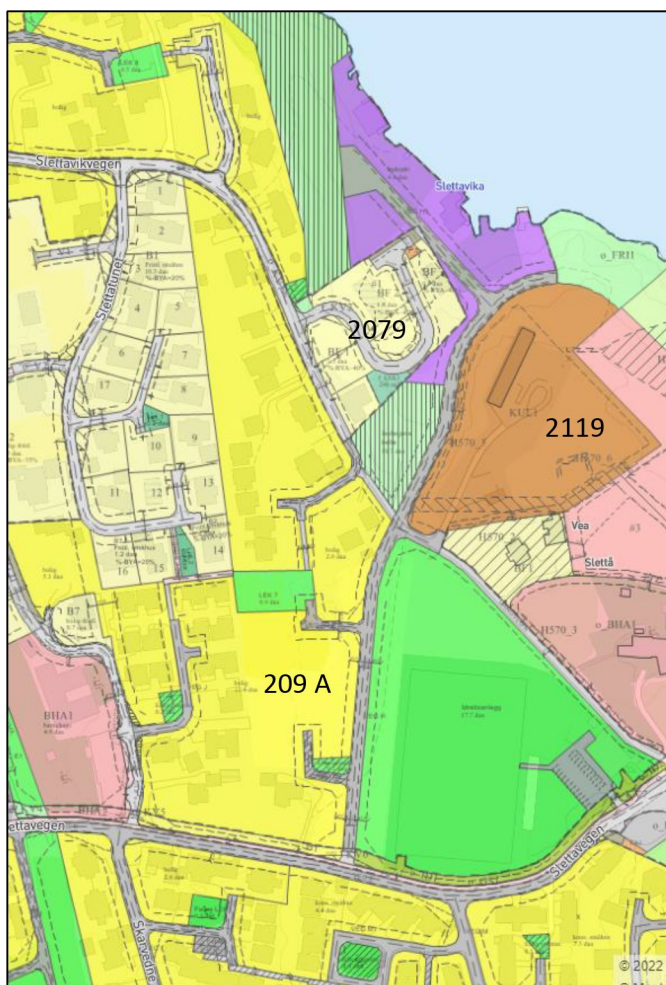
Planområdet ligger innenfor eksisterende boligområder på Veia, og omfatter arealer som er vist til eksisterende og framtidig boligbygging og idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel.

Gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder på Veia 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 Veia Øst I. Planen ble vedtatt i 1984, og viser arealene til bolig, lekeareal, industri, parkbelte, idrettsanlegg og vegformål.

Planen grenser til arealer regulert til boligformål i plan 2079 for Slettavika, vedtatt i 2016, og til kulturinstitusjon i plan 2116 for Danielsen ungdomsskole, vedtatt i mars 2021.



Gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er regulert i plan 209A Veia Øst I og grenser til plan 2079 Slettavika og plan 2119 Danielsen ungdomsskole

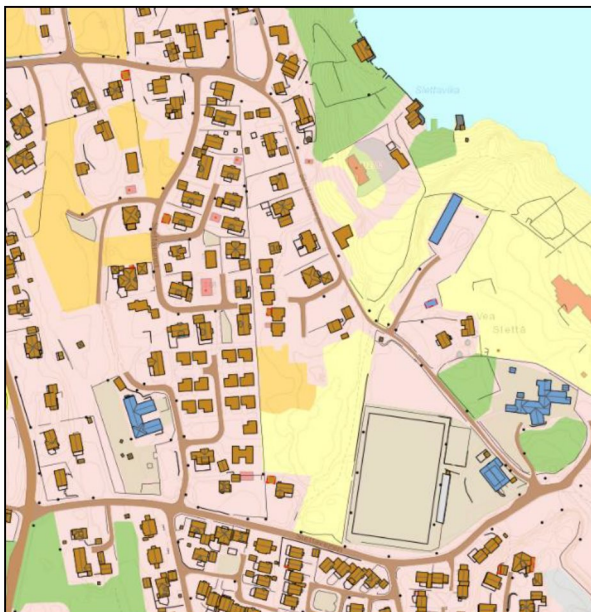
4. Dagens situasjon

4.1 Planområdets beliggenhet og dagens arealbruk

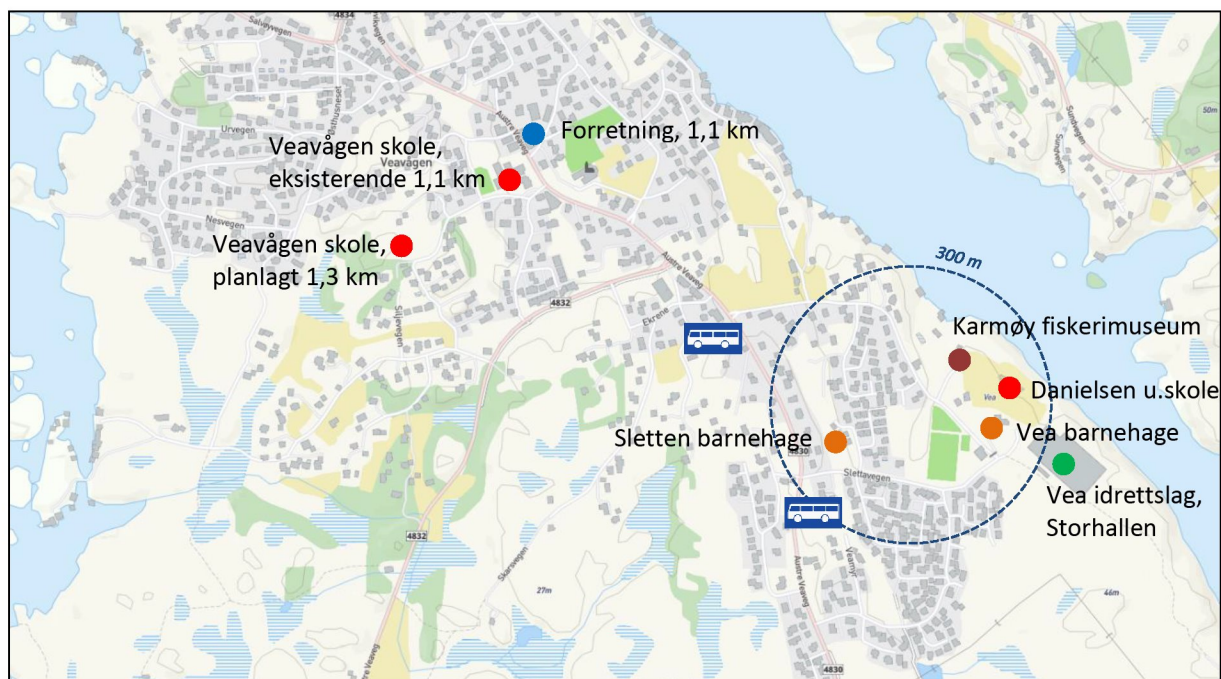
Planområdet er 18,7 daa stort og ligger på Sletten på Veia, mellom etablerte boligarealer i vest og offentlige arealer med fiskerimuseum og idrettsanlegg som naboer i øst. Området omfatter seks eiendommer vist til framtidig boligbebyggelse og idrettsanlegg i arealdelen til gjeldende kommuneplan, samt en kommunal lekeplass. 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. Området har mulighet for adkomst fra Slettavikvegen og Slettavegen.

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 og skal etter planen stå ferdig i 2025. Offentlig ungdomsskole for elever fra Veia er på Åkra.

Innenfor en radius på 300 m fra planområdet ligger to barnehager, et idrettsanlegg med gode fasiliteter for utøvelse av varierte aktiviteter både ute- og innendørs, samt privat ungdomsskole som etter planen vil stå ferdig ved årsskiftet. 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.



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



Kartet viser områdets plassering innenfor tettstedet Veia.

1



Del av planområdet med gnr. 5/160 til venstre for Slettavikvegen og eksisterende bolig og uthus på gnr. 5/43 til høyre for vegen. Etter at bildet ble tatt er det oppført ny bolig omtrent der fotografen står.

2



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

3



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 avgrenser 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 at det har foregått jordbruksdrift området, men i dag framstår det mer som et randområde til boligbebyggelsen og har sterke tendenser til gjengroing.

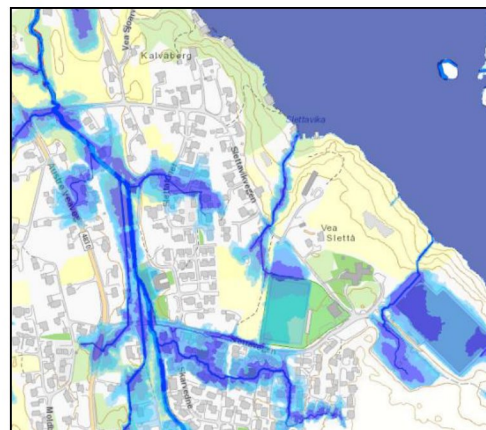
Området er sjekket ut i tilgjengelige kartbaser. Det er registrert gråtrost (ansvarsart) innenfor planområdet og gråspurv (NT) og gjøk (NT) i nærområdet på land. I sjøen på motsatt side av Veavågen finnes det viktige viltområder for vade-, alke- og måkefugler.

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 sammenhengende eller tynt dekke. Området ligger under marin grense, men fjellet stikker opp gjennom løsmassene innenfor 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 problematikk knyttet til opphopning av radon i eksisterende boliger i nærområdet.



Satellittbilde fra planområdet. Piler og nummer henviser til bilder og synsvinkel på forrige side.
Kilde: google.no/maps



Oversikt over markfuktighet og avrenningslinjer i området. Kilde: temakart-rogaland.no

4.3 Kulturverdier

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 nyere tids kulturminner som vitner om tidligere levesett.

4.4 Trafikk

The map shows the Åkra area with various roads and traffic types. The roads are color-coded: green for 'fortau' (green line), brown for 'blandet trafikk' (brown line), green for 'gs-veg' (green line), blue dashed for 'biFri veg' (blue dashed line), and blue dashed for 'biFri sti' (blue dashed line). The map also shows 'NY SKOLE' (New School) and 'Fotgjengeroverganger' (Pedestrian crossing). The map is oriented with North at the top.

Side 12 av 31

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 skulle tas ut her. Slettavegen er adkomst til idrettsanlegget og storhallen, barnehagene og ungdomsskolen, samt til utbygde boligområder med 100-120 boliger. Vegen er regulert med fortau og samlet bredde på 7,5-8 m. Vegen er opparbeidet med fartsdempende tiltak. Asfaltert bredde på kjørevegen er ca. 5,5 m. Opparbeidet fortauet har noe varierende bredde.

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 til 50 km/t på strekningen. Det interne vegsystemet med kommunale samle- og adkomstveger er skiltet som 30-soner. Krysset ved Vea Sjoarveg har tilfredsstillende utforming og gode siktforhold, mens krysset ved Slettavegen vil bli utbedret som en del av utbyggingen tilknyttet ny ungdomsskole. Det er etablert bussholdeplasser ved begge vegkryss.

Fra planområdet er det gode forbindelser for gående og syklede i flere retninger. Slettavegen og Slettavikvegen er viktige traséer til idrettsanlegg, skole og barnehage, og inngår i et større nettverk av veger og stier som knytter området sammen med andre deler av Vea og utover mot Kopervik og Åkra. Det er tråkk innenfor området som vitner om at ferdselen også foregår på tvers, utenom opparbeida veg- og løypetraséer, men kvaliteten på vegnettet varierer. For å komme til skolen må man krysse hovedveg (Austre Veaveg) og flere sideveger som munner ut i den. Det er etablert interne forbindelser fram til hovedvegen og fortau langs Austre Veaveg. Ved skolen er det etablert opphøyd fotgjengerovergang for kryssing av vegen.

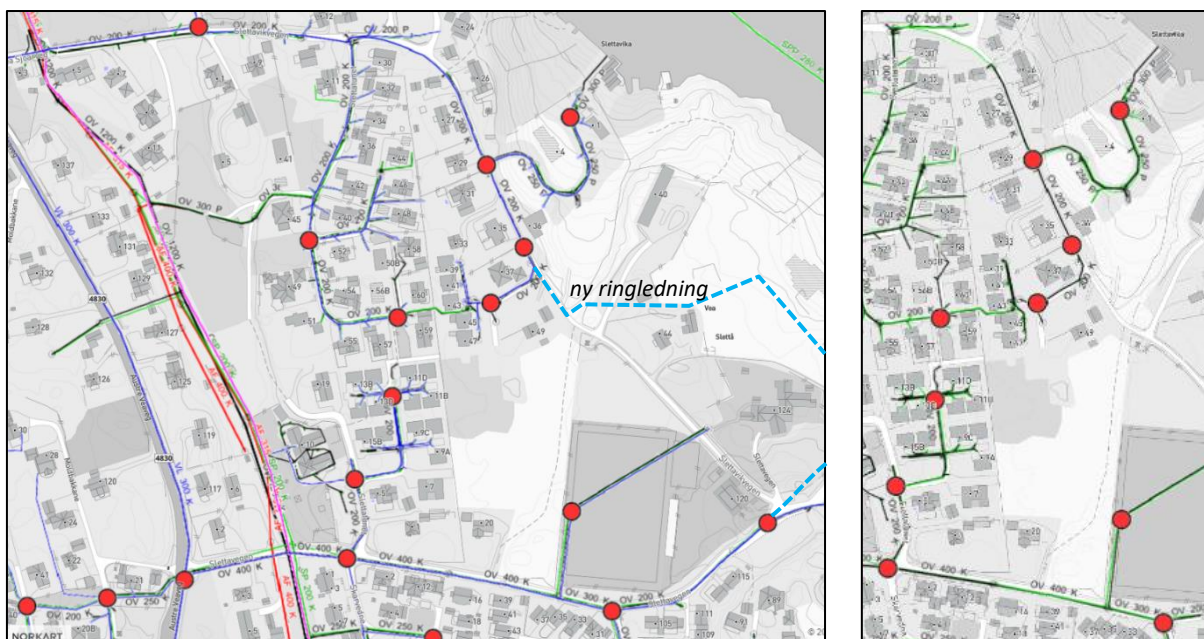
4.5 Teknisk infrastruktur

Det er eksisterende ledninger for vann, spillvann og overvann i Slettavikvegen, Slettavegen og Slettatunet. Ved utbygging av Danielsen ungdomsskole etableres ny forbindelse og offentlig ringledning mellom vannledningene i Slettavegen og Slettavikvegen. Det vil gi økt kapasitet og sikre 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 Slettatunet.

Overvannet i området føres til sjø i Slettavika eller til hovedledning i dalen vest for Sletten barnehage.

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



Kartene viser eksisterende ledninger for vann (blått), spillvann (grønt) og overvann (svart). Ny vannledning mellom eksisterende ledninger i Slettavikvegen og Slettavegen er under etablering i forbindelse med utbygging av Danielsen ungdomsskole. Eksisterende brannnummer 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 tar vare på dem ved utbygging av området.

Det er store offentlige arealer like ved planområdet, opparbeidet med idrettsanlegg og museumsbygg for formidling av kysthistorie. Disse områdene er viktige for Veabygda og vil være tydelige holdepunkt i det nye boligområdet. I tillegg er det et eksisterende turvegnett med gode forbindelser til Veamarka, med fine turmuligheter og ulik vanskelighetsgrad. Det er sjøutsikt fra deler av området og avstanden til sjøen er kort. Men det er ikke etablert noen direkte forbindelse til strandarealene da en kraftig steinmur ved plangrensa i nord er en effektiv sperre for ferdsel.

4.7 Barn og unge

Idrettsanlegget er et viktig møtepunkt for barn og unge på Vea, 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 sjanse for boligene dersom man ikke tar hensyn til forholdet ved utforming og plassering av nye tiltak.

5. Planforslaget

5.1 Overordnet ide

Planområdet er til sammen 18,7 daa stort og omfatter gnr. 5 bnr. 42, 43, 160, 216 og 241 m.fl. i Karmøy kommune. Området ligger mellom Skippervegen og Slettavegen på Vea, og er avgrenset av Karmøy fiskerimuseum og idrettsanlegget i øst og av eksisterende boligområder i vest.

Planen legger til rette for etablering av variert boligbebyggelse med 40 – 45 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)
Bygninger og anlegg (§12-5 nr. 1)		
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.	8,4
Blokkbebyggelse	Innenfor området kan det etableres blokkbebyggelse med tilhørende fellesanlegg. Tillatte byggehøyder er angitt i kart og bestemmelser.	4,2

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.	1,9
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)		
Kjøreveg	Det skal etableres ny veg fra Slettavegen med adkomst til Fiskerimuseet og nye boliger. Vegene er regulert med bredde på 5 og 6 m og byggegrense 3 m, i samsvar med kommunal norm for adkomstveger.	1,8
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.	0,1
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.	0,2
Energnett	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
Totalt		18,7 daa

Hensynssoner (§12-6)		
Frisikt		0,1
Infrastruktursone	Planen inneholder hensynssoner for sikring av areal til etablering av åpne løsninger for overvannshåndtering (H410_1-3) og ivaretagelse av vannledning (H410_4)	1,7
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.

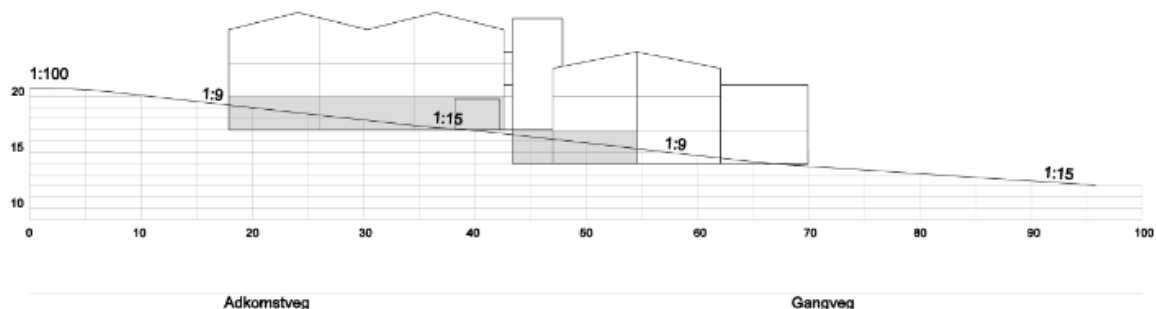
For arealene ned mot Slettavika (BB1) legger planen opp til etablering av terrasserte leilighetsbygg. Boligene skal ha heis og felles parkeringsanlegg under bakkenivå. Bygningsvolumet vil følge profilen til terrengryggen i øst, med byggehøyder som trappes nedover slik terrenget innenfor planområdet faller mot sjøen. Samtlige leiligheter vil ha utsikt mot Veavågen.

Innenfor BB2 ved adkomst fra Slettavegen, legges det også til rette for leilighetsbebyggelse. Boligtettheten totalt sett vil være mellom 2,2 og 2,4 boliger pr. daa. ved utbygging i henhold til planen.

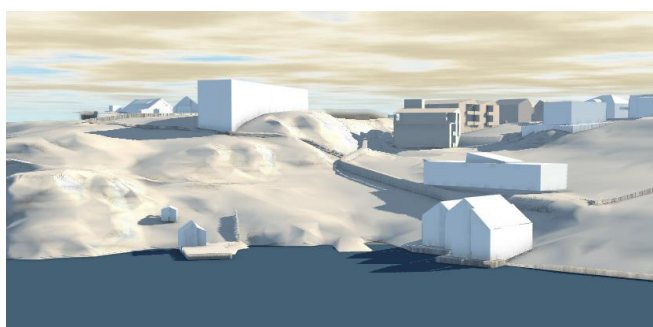
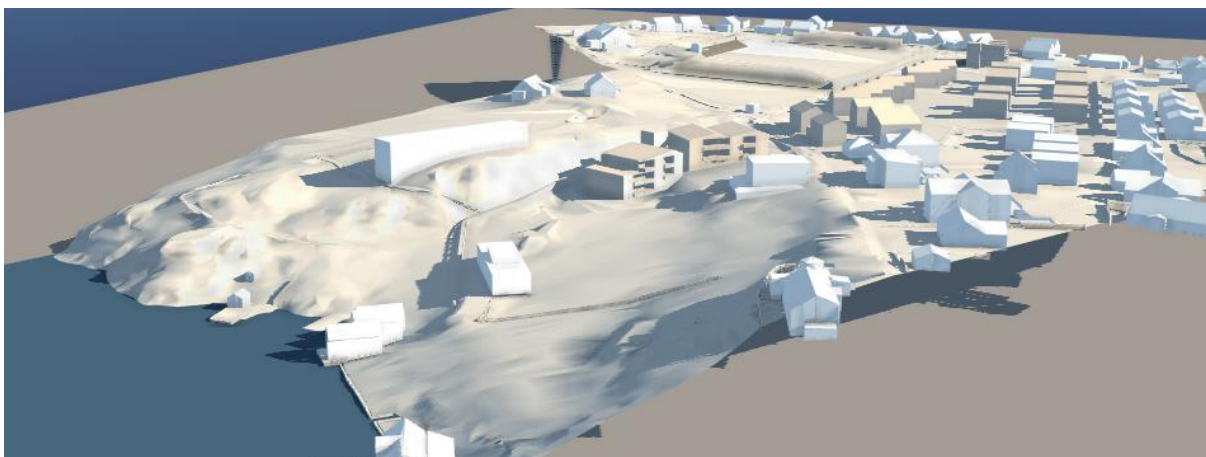
Planområdet har gode solforhold. Det er utarbeidet soldiagram som viser at samtlige boliger, lekeplasser og fellesarealer for uteopphold vil ha solinnstråling i tråd med føringene i kommunens norm.



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



Planlagte boliger for BB1, med adkomst- og gangveg



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 BF1 og 2. Området er 1,6 daa stort.
- LEK2 er nærlekeplass og skal være felles for boligene innenfor BB1. Området er 0,4 daa stort. Deler av LEK1 og 2 skal også benyttes til oppsamling og håndtering av overvann.
- LEK3 er nærlekeplass og skal være felles for boligene innenfor BB2. Området er 0,4 daa stort.

I tillegg til lekeplassene vil det bli opparbeida grøntarealer i tilknytning til bekken og som fellesarealer ved leilighetsbyggene.

Området ligger i umiddelbar nærhet til større aktivitetsflater med idrettsanlegg, barnehager og framtidig skole, og vil etter utbygging være svært godt tilrettelagt for utendørs aktivitet og rekreasjon.

I henhold til tidligere arealplaner er deler av planområdet avsatt til utvidelse av idrettsanlegget. Et areal på 2,8 daa vil i henhold til tidligere reguleringssituasjon bli omdisponert fra idrettsanlegg til bolig- og vegformål. Etter gjeldende kommuneplan er tilsvarende areal hele 6,4 daa. Disse områdene er i sin helhet private eiendommer, og etter det vi kjenner til har det aldri vært konkrete planer om å ta i bruk arealene til utvidelse av aktivitetstilbudet ved fotballbanen. Om arealene opprinnelig ble lagt inn som en buffer framgår ikke av planene, men ved senere års utvidelse av fasilitetene ved idrettsanlegget har tyngdepunktet 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 i dette tilfellet.



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

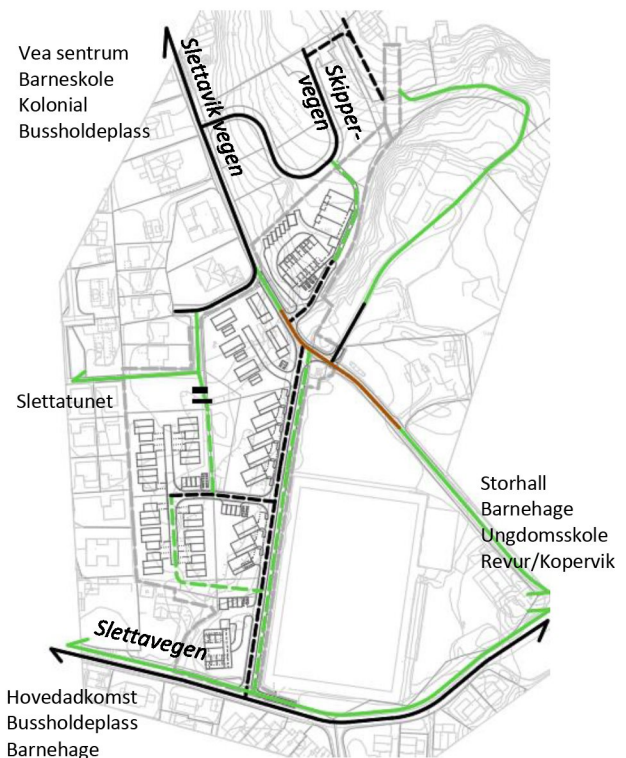


5.5 Samferdselsanlegg

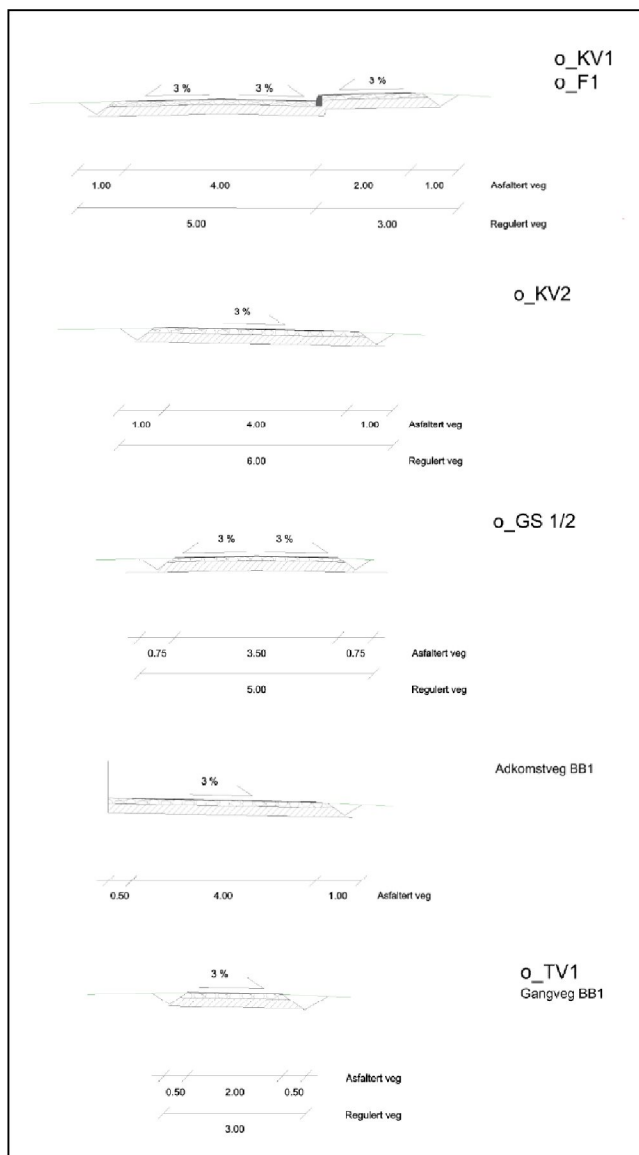
Etter utbygging skal hele planområdet ha adkomst for bil fra sør, via ny veg fra Slettavegen. Dagens kjøreveg til Fiskerimuseet vil bli stengt for gjennomkjøring etter avkjørsel til Slettavikvegen 39-47. Dette vil ikke ha vesentlig betydning for trafikken på Slettavikvegen, men innebærer at trafikkøkningen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

KV1 er regulert som kjøreveg med fortau fra krysset med Slettavegen til krysset med Slettavikvegen. Regulert vegbredde på strekningen er 5 m, med fortau på 3 m. KV2 er regulert som kjøreveg med bredde på 6 m. Begge vegene vil få asfaltert vegbredde 4 m, i samsvar med kommunal norm for adkomstveger.

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



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



Tverrprofiler av regulerte og planlagte veger innenfor planområdet. Se også vedlagte lengdeprofiler.

farten lav. Det vil ikke være gjennomgangstrafikk i området. Vegen er regulert med bredde på 6 m og vil bli asfaltert i en bredde på 4 m.

Det er lagt vekt på at gående og syklende skal ha gode forbindelser gjennom området. Slettavegen har fortau i dag, og KV1 skal etableres med fortau med mulighet for direkte gjennomgang til fotballbanen. Slettavikvegen vil bli stengt for gjennomkjøring og vegen videreført som trasé for gang- og sykkeltrafikken. I tillegg viser planen ny turveg ved hovedlekeplassen. Den vil sikre gjennomgang til Slettatunet. Innenfor BB1 planlegges også ny gangveg fra Slettavikvegen til nedre del av Skippervegen. Samtlige lekeplasser ligger sentralt i forhold til gangvegsystemet.

Bortfall av tidligere regulert veg

I tidligere plan er det lagt til grunn at byggeområdene langs sjøen nord for planområdet skal ha adkomst fra Slettavegen via gnr. 5/160. Vegen er ikke bygd og i planforslaget tas denne forbindelsen ut. Byggearealene i tidligere plan var regulert til industriformål og omfattet et betydelig større område enn byggeområdene i dagens overordna plan. Ved rullering av kommuneplanens arealdel har deler av industriarealene blitt omdisponert til boligformål. Resten av arealet er avsatt til LNF-område eller offentlig og privat tjenesteteyting med ny adkomst utenfor dette

planområdet. I tillegg er det regulert og etablert ny veg (Skippervegen) i plan 2079, ca. 20 m vest for tidligere vegtrasé. Denne har også forbindelse til veg H3 i plan 209A som er gjeldende for de aktuelle strandeieendommene. Behovet for opparbeidelse av ny veg via gnr. 5/160, slik som det er regulert i tidligere plan er dermed ikke lenger til stede.

Parkering

I småhusområdene stiller planen krav om minst 2 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 1,5 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 for det enkelte delområde, som bl.a. skal vise hvordan parkering skal løses.

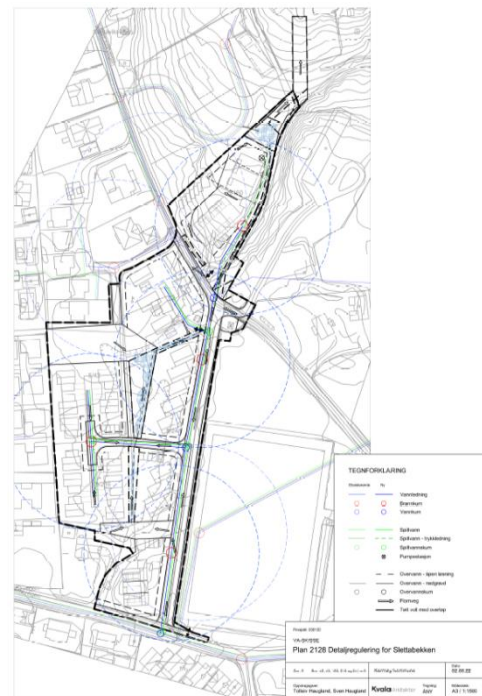
Vegene er oversiktlige og er ellers planlagt med siktsoner i henhold til kommunal vegnorm.

5.6 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Ledningsnett for vann og spillvann vil bli lagt i veg. Påkobling for vanntilførsel kan skje i eksisterende kummer i Slettavegen eller Slettavikvegen. Begge påkoblingspunkt er del av ringledningen som etableres i forbindelse med utbygging av Danielsen ungdomsskole. Med det økes vanntilførselen og ledningsnettet får tilstrekkelig kapasitet til også å forsyne ny bebyggelse i henhold til planen. Det vil bli etablert brannkummer som vist i skisse til teknisk plan.

Spillvannet vil bli ført til eksisterende ledning i Slettavegen. På grunn av terrengforholdene i området må spillvann fra arealene vest og nord for krysset KV1/KV2 antakelig pumpes fram til denne kummen. Fra boligene sør for Slettavikvegen kan spillvannet enten pumpes fra felles pumpestasjoner i det enkelte delfelt, eller føres ved selvføll til en større, felles pumpestasjon ved krysset. For leilighetsbygget i nord må det uansett etableres egen pumpestasjon. Detaljerte planer for vann- og avløpsanlegg skal utarbeides og godkjennes før igangsettingstillatelse gis til nye tiltak innenfor området.



Skisse til teknisk plan for vann, spillvann og overvann.

Strømforsyning

Det ligger en nettstasjon for strøm med god kapasitet innenfor området i dag. Den ligger ved planlagt kryss mellom KV1 og Slettavikvegen, og er vist med eget formål i plankartet.

Renovasjon

Det er ikke vist eget areal for renovasjon i plankartet, men forslag til felles oppsamlingsplasser framgår av vedlagt utomhusplan. Leilighetsbebyggelsen skal etableres med egne, skjermte arealer for oppsamling og håndtering av avfall. I småhusområdene kan det enten etableres fellesanlegg for flere boliger, eller legges opp til private løsninger for den enkelte boenhet, med utsetting ved offentlig veg på hentedagen. Før utbygging kan tillates innenfor det enkelte delområde, skal det avgjøres hvilken løsning som velges. Forlag til løsning skal framgå av utendørsplan.

5.7 Overvannshåndtering

Planen legger opp til at det skal etableres åpen bekk gjennom området. Bekken skal samle overflate- og drens vann fra området og føre det trygt og kontrollert til påkoblingspunkt for eksisterende overvannsledning i Skippervegen. Det skal lages dammer som vil bidra til å regulere vannmengden og forsinke vannets hastighet ved kraftige regnskyll. Skisse til teknisk plan viser hvor vannet skal renne dersom en flomsituasjon skulle oppstå. Areal for bekkesystem og flomsone er vist med egen hensynssone i plankartet.

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 gangvegsystem som vil forkorte avstandene 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 langs veger og gjennom tilgjengelige uteoppholdsarealer. Innenfor BB1 er terrenget imidlertid 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 bebygd eller har opparbeida anlegg for veg og idrettsaktivitet. Vegetasjon og dyreliv 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.

Ut fra områdets beskaffenhet vurderes kunnskapsgrunnlaget i Naturbasen som godt nok når det gjelder verdifulle naturverdier. Men vi vet at det i slike områder kan forekomme arter som det ikke er ønskelig at spres i norsk natur. Dersom overskuddsmasser skal flyttes ut av området og benyttes andre steder, må de sjekkes nærmere for å unngå uønska spredning. Ved opparbeidelse av nye grøntanlegg må det påses at slike arter ikke innføres i anlegget.

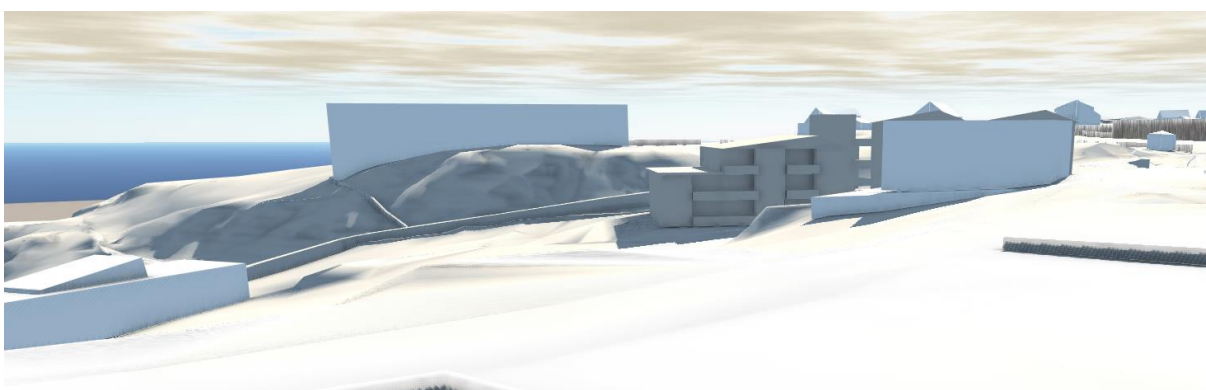
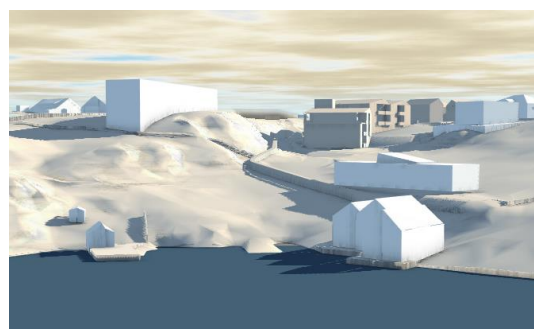
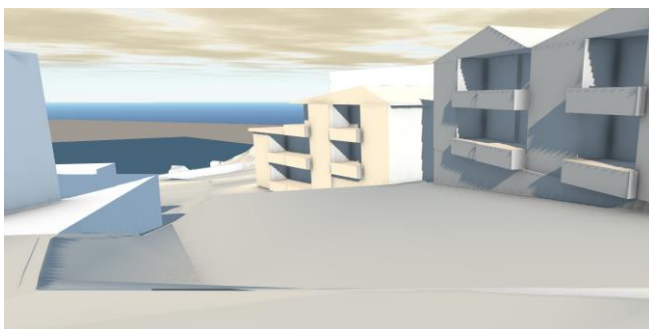
5.10 Kulturminner

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

Karmøy fiskerimuseum

Ved tidligere planarbeid i området og oppstart av foreliggende planarbeid ble det diskutert hvorvidt man burde tillate ny bebyggelse tett opp mot Karmøy Fiskerimuseum. Museet er et signalbygg i kommunen og har fått en framtredd plassering i landskapet. Både kommuneantikvar 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 konkurrere med 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 ble det vedtatt at området kan bebygges som en samlet utbygging, og det ble fastsatt noen vilkår for videre planlegging. Vilkårene går blant annet ut på at nye bygg skal underordnes museumsbygningen ved valg av materialer, bygningsform og plassering i terrenget. Bygningen skal trappes ned mot sjøen og byggehøyder skal fastsettes som kotehøyder. Viktige siktlinjer fra Slettavikvegen til museet og sjøen skal sikres i planen, og eksisterende steingard og mur i grensa mellom gnr. 5/160 og gnr. 5/7 og 439 skal ivaretas og fremheves ved utbygging av området. Videre ble det stilt krav om at disse prinsippene sikres og hjemles i planbestemmelsene og at det utarbeides dokumentasjon som viser hvordan disse hensynene ivaretas i planforslaget.



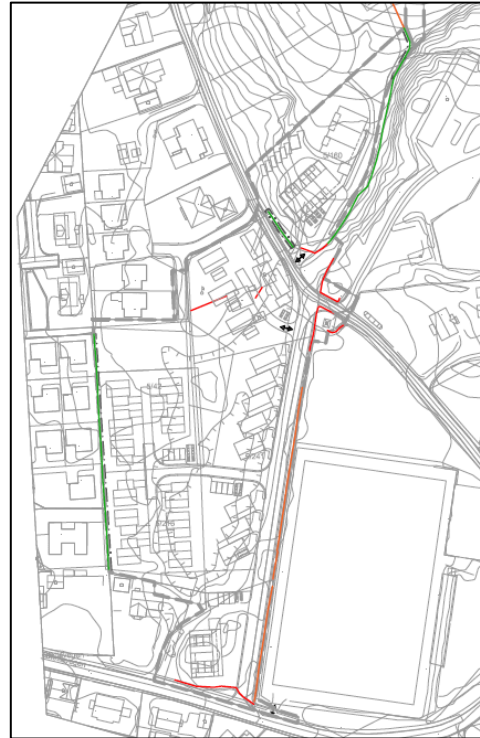
Det er utarbeidet perspektiver som viser forslag til nye leilighetsbygg på gnr. 5/160, slik de kan framstå etter utbygging i henhold til planen. Plankartet inneholder byggegrenser og høydebegrensning for ny bebyggelse som vil sikre fri sikt til sjøen og Fiskerimuseet fra flere deler av Slettavikvegen. Bildet øverst til venstre viser utsikten i overgangen fra planområdet til småhusbebyggelsen regulert i plan 2079 Slettavika. Herfra har man fri sikt ned til Veavågen og man kan se deler av Fiskerimuseet over taket på det nye leilighetsbygget. Fra krysset ved Skippervegen (nederst) vil man se hele museet. Som man kan se av bildet, vil blokkbebyggelsen trekkes så langt mot sør-vest at museet, steingarden og bakkekammen ned til gnr. 5/160, vil bli synlige i sin helhet. Maks byggehøyde for nedre del av boligbygget vil ligge lavere enn gulvet i Fiskerimuseet, og bygningen føyer seg godt inn i terrenget. Området like nedenfor museet er vist til lekeplass og vil ikke bli bebygd med boliger. Bildet øverst til høyre viser området slik det vil se ut fra sjøen og motsatt side av Veavågen.

Steingarder og -murer

Det er mange steinmurer innenfor området. De er satt opp i skiftet mellom tidligere eiendommer og for avgrensing mellom arealer med ulik bruk. I planen legges det vekt på at murene så langt det er mulig skal tas vare på og bestå som synlige landskapselementer også etter utbygging. Noen av murene (vist med grønt i kartet) er regulert med hensynssone bevaring og gitt egne bestemmelser som gir rammer for videre forvaltning, enten i foreliggende plan eller i gjeldende reguleringsplan for Danielsen ungdomsskole. Dette er murer som er i relativt god stand, vitner om tidligere arealstruktur og har en særlig iøynefallende plassering.

Noen steder vil det bli nødvendig å fjerne eksisterende murer av hensyn til sikkerheten eller for gjennomføring av nye tiltak (vist med rødt). I slike tilfeller bør steinen benyttes til reparasjon av øvrige murer eller opparbeidelse av nye fellesanlegg. Man bør vurdere om deler av disse murene kan beholdes, men at høyden senkes. Det kan være aktuelt for å sikre fri sikt i vegkryss.

Det er også steingarder og -murer innenfor området som ikke ansees å være bevaringsverdige. Disse kan med fordel utbedres og settes i stand i forbindelse med utbygging.



Status, steingarder: Grønn linje viser steingarder som er i god stand og ivaretas med regulert hensynssone bevaring. Orange linje viser steingarder og -murer som er i dårlig stand, uten særskilt vern, men som med fordel kan restaureres. Rød linje viser steingarder og murer som er i konflikt med planhensyn, og som vil bli fjernet ved gjennomføring av planen. Noen av dem kan justeres på visse vilkår, i stedet for å fjernes helt.

5.11 Sosial infrastruktur

Vea 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 i 2025 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 Vea. 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 utbyggt 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 og vil bli opparbeidet med nødvendig belysning. Samlokalisering vil bidra til opplevelse og invitere til fysisk aktivitet langs vegen. Potensiell gjennomgangstrafikk og visuell kontakt fra boligene til lekeplassene vil bidra til å skape sosial trygghet i området. Eksisterende

barnehager, idrettsanlegg og framtidig skole like ved er med å gjøre området attraktivt for barn og ungdom.

Ved utbygging vil det bli etablert nye gangforbindelser. Noe av hensikten med det er at utbyggingen skal fremme, heller enn å stenge tilgangen til de offentlige anleggene øst for planområdet. I tillegg vil passasjene gjøre det enklere å velge beina eller sykkel som framkomstmiddel på korte og mellomlange turer. Veganleggene er oversiktlige og planlagt med tilstrekkelige siktsoner i kryss og avkjørsler.

Planen legger opp til etablering av leiligheter med utsikt, enten til sjøen eller til aktiviteten på fotballbanen. Fin utsikt er et gode 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 eldre som ønsker en enklere bolig. På Veia er det fremdeles begrenset tilbud av leiligheter på boligmarkedet.

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 tradisjonell landbruksdrift. 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 CO₂-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 den kan bli en miljøskapende faktor, både for mennesker og dyr.

5.14 Lyd og støy

Vegtrafikken i området vil ikke bli så stor at den vil bli kilde til støy som går 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 planlagt som sammenhengende husrekker med skjermet hage på den stille siden.

5.15 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 Risikomatrise

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

• Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn	
• Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen	
• Grønt indikerer akseptabel risiko	

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:

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

Vurdering av konsekvensene av uønsket hendelse er delt i:

1. **Ubetydelig/ ufarlig:** Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. **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
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras; kvikkleire; steinsprang	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.
2. Snø-/is-/ sørperas	Nei				
3. Ras i tunnel	Nei				
4. Flom	Nei				
5. Flom ras: erosjon	Nei				

6. Radongass	Nei				
7. Vind	Nei				
8 Nedbør	Nei				
9. Overvann	Ja	3	2	6	Se punkt 6.4
10. Isgang	Nei				
11. Farlige terrengformasjoner	Ja	1	5	5	Åpen bekk. Se punkt 6.4
12. Annen naturrisiko	Nei				
Sårbare naturområder og kulturmiljøer m.m					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
13. Sårbar flora	Nei				
14. Sårbar fauna	Nei				
15. Naturvernområder	Nei				
16. Vassdragsområder	Nei				
17. Drikkevann	Nei				
18. Automatisk fredet kulturminne	Nei				
19. Nyere tids kulturminne/-miljø	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.
20. Kulturlandskap	Ja				
21. Viktige landbruksområder	Nei				
22. Område for idrett/lek	Nei				
23. Parker og friluftsområder	Nei				
24. Andre sårbare områder	Nei				
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen få konsekvenser for:					
25. Vei, bru, tunnel, knutepunkt	Nei				
26. Havn kaianlegg, farleder	Nei				
27. Sykehjem; skole, andre institusjoner	Nei				
28. Brann, politi ambulanse, sivilforsvar	Nei				
29. Energiforsyning	Nei				
30. Telekommunikasjon	Nei				
31. Vannforsyning	Nei				
32. Avløpsanlegg	Nei				
33. Forsvarsområde	Nei				
34. Tilfluktsrom	Nei				

35. Annen infrastruktur	Nei				
Virksohmetsrisiko / menneskeskapte forhold					
Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:					
36. Akutt forurensning	Nei				
37. Permanent forurensning	Nei				
38. Forurensning i grunn / sjø	Nei				
39. Støy, støv, lukt	Nei				
40. Sterkt/forstyrrende lys	Ja				Se beskrivelsens kap. 5.14
41. Vibrasjoner	Nei				
42. Høyspentlinje	Nei				
43. Skog- /gressbrann	Nei				
44. Større branner i bebyggelse	Nei				Ny bebyggelse innenfor området vil bli planlagt i henhold til gjeldende brannkrav.
45. Dambrudd	Nei				
46. Vannmagasiner, med fare for usikker is, endinger i vannstand	Nei				
47. Endring i grunnvannsnivå	Nei				
48. Gruver, åpne sjakter, steintipper	Nei				
49. Risikofylt industri m.m	Nei				
50. Avfallsbehandling	Nei				
51. Oljekatastrofe	Nei				
52. Ulykke med farlig gods	Nei				
53. Ulykke i av- påkjørsler	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4
54. Ulykke med gående/syklende	Ja				
55. Vær/føre – begrensinger i tilgjengelighet til området	Nei				
56. Andre ulykkespunkt langs veg/bane	Nei				
57. Potensielle sabotasje- terrormål	Nei				
58. Annen virksomhetsrisiko	Nei				
Gjennomføring av planen					
Medfører tiltaket risiko for:					
59. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
60. Andre spesielle forhold ved utbyggingen/ gjennomføring	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 vegen 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 farten skal være lav gjennom området. Fortau er planlagt på den siden av vegen som ikke har avkjørsler, og på samme side som fotballbanen ligger. Vegarealer og vegkryss med tilhørende siktsoner er planlagt i tråd med gjeldende retningslinjer i kommunal norm for å redusere risikoen for påkjørsler og ulykker med gående og syklende.

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 40-45 boenheter med tilhørende veger, tekniske anlegg, lekeplasser og felles, utendørs oppholdsarealer. Ved utbygging og etablering av leiligheter ønsker man bidra til variasjon og økt mangfold i boligmarkedet på Veia.

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
- Profiler
- Teknisk skisse, VA-plan
- Beregning av overvann
- Kopi av vedtak og saksframlegg for prinsippsak vedrørende utbygging på gnr. 5/160
- Kopi av varslingsdokumenter og innkomne merknader
- Merknadsvurdering