

Sveio kommune

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no
poststord@abo-ark.no

Dato: 08.02.2024

Vår ref.:

Avdeling Os
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70

Avdeling Stord
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 906 61 631

Planinitiativ – Planendring av Detaljregulering badeanlegg i Sveio sentrum, gnr. 40 bnr. 59, 93 m.fl.

Sveio kommune ønsker å nytte eit område som tidlegare var regulert til offentleg formål, badeanlegg, for å opne for å etablere meir generelle offentlege formål, blant anna barnehage. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om behandling av forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma.

Planarbeidet vil bli utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av Sveio kommune v/Per Riise.

Bokstav A) Føremål med planen

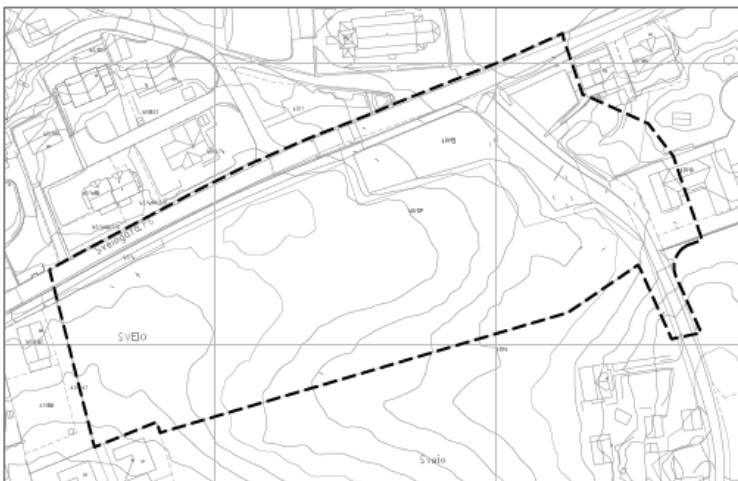
Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å endre godkjent reguleringsplan frå 2019 for å legge til rette for etablering av ulike offentlege formål med tilkomstveg og tilhøyrande parkering, samt vidare utvikling av kringliggjande område innanfor planen. Forslag til nytt plannamn: Detaljregulering for gnr./bnr. 40/59 m.fl., Sveio sentrum.

Store delar av planområdet er i dag ubyggd areal. Aust i området går delar av eksisterande rådhus inn på arealet. Det er opparbeida parkeringsareal på delar av arealet i nord. Mannabergvegen går gjennom området.

Bokstav B) Planområdet

Planområdet er lik som godkjent reguleringsplan og er avgrensa i tråd med eigedomsgrensene for eigedom 40/59 i sør og vest, planen regulerer Sveiogata i nord og tek med seg noko areal på austsida av Mannabergvegen. Planområdet vist i skisse med ønska plangrense utgjer om lag 18 daa.

Sveio kommune er eigar av delar av planområdet. Resterande areal innanfor planområdet er i privat eige.



Figur 1 Forslag til plangrense

Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil framleis legge til rette for å utvikle areala i planområdet til m.a. offentleg/privat tenesteyting, men med noko mindre spesifikk arealbruk innanfor o_BOP1 enn godkjent reguleringsplan. Areal i nord vil vidareførast til kombinert formål, bustad/forretning/kontor, og offentleg/privat tenesteyting (o_BOP2). Manna-bergvegen skal vidareførast og ny tilkomst til området o_BOP1 og til eksisterande parkeringsareal skal regulerast inn.

Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder

Tiltakshavar ser for seg ei utbygging i tråd med gjeldande føringar i eksisterande reguleringsplan når det gjeld volum og byggehøgder. I gjeldande plan er det opna for bygg opp til 15 meter mønehøgde, dette ønskjer ein å behalde i ny plan.

Bokstav E) Funksjonell og miljømessig kvalitet

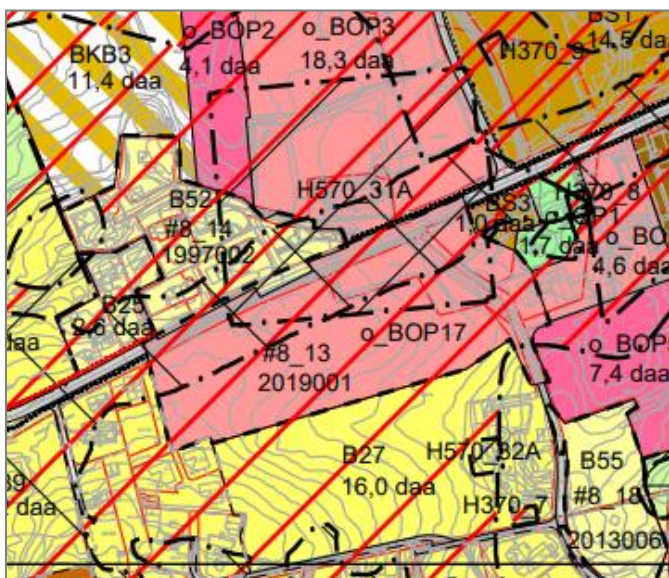
Det må takast omsyn til støysona langs Sveiogata, samt nærleiken til Sveio kyrkje. Ein må legge til rette for trafikkisikker og tilgjengeleg tilkomst til området. Det er ingen elvar/bekkar i området og då området har relativt flat topografi er det ingen område med ras- eller skredfare innanfor planområdet. Delar av arealet består av fulldyrka jord, men er allereie omdisponert i overordna planar og gjeldande reguleringsplan.

Bokstav F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap

Planområdet er relativt flatt, skrånande mot vest, og består av opparbeidde jorde. Landskapsrommet i planområdet strekk seg frå Steinshaugen og ned til reset som går vidare ned til Vigdarvatnet, og har i tillegg ei nord-sør akse som strekk seg frå kommunehuset i nord til eit gammalt verkstadbygg i sør. I det nære landskapet er Sveio kyrkje dominerande. Byggehøgde og utnyttingsgrad vil haldast innanfor det som er sett i dagens detaljreguleringsplan, maks 15 meter byggehøgde.

Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.

I gjeldande kommunedelplan for Sveio sentrum 2023 – 2035 er planområdet sett av til offentleg tenesteyting, o_BOP og delar i nord til sentrumsformål, BS. Detaljregulering badeanlegg i Sveio sentrum, gnr. 40, bnr. 59, 93 m.fl., syner arealet til offentleg tenesteyting, med krav om etablering av badeanlegg samt at delar av arealet kan nyttast til andre offentlege eller private tenester og funksjonar. Planforslaget vil erstatte heile plan 2019001.



Figur 2 Utsnitt av kommunedelplan for Sveio sentrum



Figur 3 Gjeldande detaljregulering for badeanlegg i Sveio sentrum, gnr. 40 bnr. 59, 93 m.fl.

Ein er ikkje kjent med nye planar eller andre prosjekt som grensar til planområdet.

Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det er etablerte tiltak i område.

Forslag til utgreiingstema og vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	Det er ikkje registrert viktig naturmangfald i det aktuelle området, jf. offentlege databasar. Området er består delvis av utbygd område og resterande delar består av dyrka mark. Det er ingen registreringar av prioriterte artar eller utvalde naturtypar med særskilt vern etter naturmangfaldlova.
Landskap	Området ligg innanfor eit område som i NiN-kart er vist som kystnært innlands-slettelandskap under skoggrensa med bygde område. Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget.
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv	I offentleg tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området anna enn parkeringsareal i samband med «Salamanderparken» som ligg sør-aust for planområdet. Salamanderparken og Vigdarvatnet ligg nært opp til planområdet. Verknad på friluftsliv knytt til desse områda skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde skal vurderast i planen.
Kulturminne Kulturmiljø	Det er ikkje registrert kulturminne innanfor planområdet. Det er registrert eit lokalt listeført våningshus sør for planområdet, og Sveio kyrkje, nord for planområdet er registrert som listeført kyrkje.
Naturressursar	Store delar av arealet er registrert som fulldyrka jord innanfor planområdet. Delar av arealet i nord er bebygd areal.

	Heile området er registrert med lausmassetype morenemateriale, samanhengande dekke, stadvis med stor mektigheit. Planområdet ligg under marin grense.
Fiskeri og ferdsel på sjø	Området ligg ikkje til sjø eller vassdrag.
Samfunnsverknad Sosial infrastruktur	Føremålet med reguleringsendringa vil vera å leggje til rette for vidare utvikling av området. Vurdering av samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast. Vidare, området sin eignaheit for funksjonar for offentlege/privat tenesteyting.

Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera trafikktilhøve og areal under marin grense. Analysen vil ta utgangspunkt i godkjent reguleringsplan med ROS-analyse og vurdere om planendringa medfører endra risiko og/eller sårbarheit. ROS-analysen skal basere seg på oppdatert kunnskap og lovverk. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Statsforvaltaren, Fylkeskommune, NVE, m.fl.
- Grunneigarar på tilgrensande eigedommar
- Velforeiningar – ønskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag eller organisasjonar

Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6: Planen fell ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Dette då planen ikkje vil omfatte tiltak i vedlegg I, eller følgeleg tiltak i vedlegg I som vert handsama etter andre lover enn pbl.
- §7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.
- §§ 8 og 10: Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under §8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknader for miljø og samfunn. I tabellen under er vurderingane våre etter kriterium i § 10 sett opp.

Kriterium § 10	Førebels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
<i>a) størrelse, planområde og utforming</i>	I all hovudsak i tråd med KDP og gjeldande reguleringsplan.
<i>b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser</i>	I tråd med gjeldande KDP og gjeldande reguleringsplan.
<i>c) avfallsproduksjon og utslipp</i>	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagt for slike verksemder i planområdet.
<i>d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer</i>	Ikkje aktuelt då nye bygningar og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse i planarbeidet.
<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</i>	
<i>a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven</i>	Det er ingen verneområde etter nml kapittel V innanfor planområdet. Det er ikkje prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag.
<i>b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv</i>	Det er ingen registrerte trua artar eller naturtypar, verdifulle landskap, kulturminne eller anna innanfor planområdet
<i>c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.</i>	Området er avsett til utbyggingsområde – i gjeldande reguleringsplan og i overordna kommune og kommunedelplan.
<i>d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	Delar av arealet består av fulldyrka jord, men er allereie omdisponert i overordna planar og gjeldande reguleringsplan.
<i>e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet</i>	Ikkje aktuelt
<i>f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning</i>	Ikkje aktuelt
<i>g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp</i>	Ikkje aktuelt
<i>h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom</i>	Området ligg under marin grense, og dette skal sjekkast ut.

Ut frå dette vurderer ein at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Med bakgrunn i registrerte verdiar og planlagde tiltak, vurderer vi at omsyn til miljø og samfunn vil bli tilstrekkeleg tatt i betraktning i planarbeidet, der vi vil omtale og vurdere verknadane av endring av reguleringsplan for tema gjeve opp i startpakke for reguleringsplanar, som t.d. naturmangfald, kulturminne, landskap og estetikk, verknader for naboar, friluftsliv, trafikk/samferdsel etc.

Tilleggsopplysningar:

Kva for infrastrukturtiltak (teknisk og grøn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidd?	Inkluderer areal til etablering av framtidig miljøgateprofil langs Sveiogata. Endra trase og oppgradering av Mannabergvegen.
Om offentlege vatn- og avløpsleidningar vert råka	Det går fleire vatn-, overvatn-, og avløpsleidningar innanfor planområdet. Desse må takast omsyn til, ev. leggjast om,
Kva ligg føre av kartleggingar pr. i dag, t.d. grunnundersøkingar og arkeologiske undersøkingar	Det er gjennomført arkeologiske undersøkingar av området i 2012. Det er utarbeida støyfagleg vurdering for området.
Spesielle undersøkingar som bør gjennomførast?	
Grunneigarar, rettshavarar innanfor planområdet	40/59: Vassbakken 2 AS 40/18 og 40/93: Sveio kommune 40/21: privat 40/4: privat
Vurdering av kva planen kan tilføre området av kvalitetar for naboar/omgjevnadar/nærmiljø.	Planen kan tilføre nærområdet ein sentrumsnær barnehage og ev. andre offentlege formål, samt oppgradering av Mannabergvegen.
Dato/revisjon/firma	08.02.2024 ABO Plan & Arkitektur Stord AS