



Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kim Dhondup Kendel	GBR - 40/647	15/557

Saksnr	Utval	Type	Dato
053/16	Hovudutval teknisk/næring	PS	14.11.2016
127/16	Kommunestyret	PS	12.12.2016
129/16	Formannskapet	PS	28.11.2016

PRIVAT DETALJREGULERING FOR GNR 40 BNR 647 MFL. - STEINARTJØRNA

Prenta vedlegg:

Plankart for Steinartjørna gnr. 40 bnr. 647 (L)(438340)
10908_161101_planbestemmelser
Planomtale for Steinartjørna gnr. 40 bnr. 647 (L)(438342)
Kommuneplankart for Steinartjørna (2) (L)(438343)
Ortofoto for Steinartjørna (L)(438344)
Oversiktskart (L)(438345)
Støyrapport Steinarstjørna (L)(438346)
Støysone i dag Steinartjørna (L)(438347)
Støysoner m nye bygg Steinartjørna (L)(438348)
Støysoner nytt terr uten bygg Steinartjørna (L)(438349)
Støysoner Steinartjørna pkt bygg (L)(438350)
Uteopphold 1 for Steinartjørna (L)(438351)
Uteopphold 2 for Steinartjørna (L)(438352)
Uteopphold 3 Steinartjørna (L)(438353)
Terrengbearbeiding-grunmurshøyder Steinartjørna (L)(438354)
V1-V2 lengdeprofiler Steinertjørna (L)(438355)
V3-V4-V5 lengdeprofiler Steinertjørna (L)(438356)
VA grøft lengdeprofiler Steinartjørna (L)(438357)
Vei plan Steinartjørna (L)(438359)
Soldiagram Sterinartjørna (L)(438360)
Renovasjon Sterinartjørna (L)(438361)
G1-G5 lengdeprofiler Steinertjørna (L)(438363)
G6-E1 lengdeprofiler Steinertjørna (L)(438364)
Kumskisser Steinartjørna (L)(438365)
Illustrasjonar Sterinartjørna (L)(438366)

Saksopplysningar:

Rådmannen, **31.10.2016**

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.:

- Plan- og bygningslova (pbl), særskilt kapittel 12 om reguleringsplanar



- Reguleringsplan for gnr. 40 bnr. 106 og 202 - Sveio, planid: 2006002
- Kommuneplanen for Sveio 2011-2023

Økonomiske konsekvenser:

Ingen så langt. Planarbeidet omfattar privat detaljregulering og finansierast av tiltakshavar. Eventuelle kostnader i samband med planlegginga berast av tiltakshavar.

Vurdering i høve til ROS analyse:

ROS-analysen skal vera i samsvar med ”Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet” frå Direktoratet for Samfunnstrygghet og Beredskap. Planframlegget må syne til ei vurdering av alle tilhøve ved arealet/tiltaket uansett om risikoen er akseptabel.

Vurdering i høve til konsekvensutgreiing – KU:

For planområdet gjeld kommuneplanen og *Reguleringsplan for gnr. 40 bnr. 106 og 202*. Planforslaget er i det store og heile i tråd med gjeldande reguleringsplan, som i all hovudsak er sett av til bustadføremål. Det resterande arealet innafor planområdet ligg i gjeldande kommuneplan som byggeområde for bustader. Planforslaget er i såleis i samsvar med gjeldande og overordna planar og er vurdert til å ikkje ha vesentlege verknader for samfunn og miljø. Difor har det ikkje vore stilt krav om særskild konsekvensutgreiing ved oppstart.

Uttale frå barnerepresentanten etter PBL:

Barnerepresentanten fekk 13.07.2015 varsel om oppstart av planarbeid, men det har ikkje kome inn merknad i saka frå han. Forslaget vert på ny lagd fram for barnerepresentanten ved offentleg ettersyn.

Saksorientering:

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS (BHB) fremjar no på vegne av Haubo (Haugesund Boligbyggelag) forslag om privat detaljregulering av gnr. 40 bnr. 647 m.fl. Gjeldande reguleringsplan som dekker delar av planområdet er frå 2006 og viser store tomter for frittliggjande bustader. Dette er ikkje i samsvar med dei intensjonar som Haubo har for utbygginga i området. Mellom anna ønskjer dei å konsentrera utbygginga og utvida eksisterande planområde. Føremålet med det nye planarbeidet er å leggja til rette for ei blanding av rekkje-/kjedehus, tomannsbustader og mindre frittliggjande einbustader med tilhøyrande anlegg. Planen legg opp til ein grad av fleksibilitet i form av varierte bueiningar i type og storleik.

OPPSTARTSMØTE

Det vart halde oppstartsmøte 18.06.2015 på kommunehuset i Sveio med tiltakshavar Haubo ved Haakon Torvestad, Svend Inge Stueland og Mona Fågelklo og Thomas Brekke frå Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke. Tilstade frå kommunen var samfunnsplanleggjar Åse Aleheim. Møtet omhandla innhaldet i ein ny reguleringsplan for konsentrert bustadbygging ved Steinarstjørna. Fleire forhold vart avklara og kommunen la fram nokre konkrete forventingar til planarbeidet, mellom anna kva gjeld gang- og sykkelveg langs Paddevegen og langs Fv 6 og rekkjefølgjekrav om opparbeiding av desse.

OPPSTARTSVARSEL

Det vart varsla oppstart av planarbeid i Haugesunds Avis og i Vestavind i tillegg til på kommunen si heimeside, 26.06.2015 med frist for innspel 21.08.2015. Oppstartsvarsel vart òg sendt med e-post eller brev til naboar, offentlege uttaleinstansar og internt i den kommunale administrasjonen.



MEDVERKNAD

I tillegg vart det sendt ut varsel til diverse offentlege styresmakter for uttale og naboar vart orienterte gjennom brev. Vidare fekk fleire viktige fagkyndige personar i kommunen tilsendt oppstartsvarselet. Følgjande merknader har kome så langt;

MERKNADER TIL OPPSTARTSVARSEL

Offentlege:

Fylkesmannen i Hordaland, 26.06.2015

Fylkesmannen minte i sin uttale på dei generelle krava til innhald i ein reguleringsplanprosess men hadde elles ikkje nokre spesifikke merknader til planarbeidet.

Statens vegvesen, 14.08.2015

Statens vegvesen peiker generelt på trafikksikring for alle trafikantgrupper i sin uttale og at anlegg for mjuke trafikantar skal vera universelt utforma. Dei viser spesielt til at planforslaget må visa byggjegrænse mot Fv 6 og at trafikkstøy må vera utrekna og utgreia. Vidare visast det i uttalen til at det ikkje vert gjeve løyve til ny tilkomst til Fv 6 og at det er eksisterande kryss Fv6/Paddevegen som må nyttast. Elles peiker dei på at det i næraste framtid vert starta opp planarbeid for Fv 6 Grimstveit-kryss Fv 47 og at det i reguleringsplanen for Steinarstjørna må regulerast inn gang- og sykkelveg langs Fv 6.

Drift- og anleggsavdelinga, Sveio kommune, 06.06.2015

Drift- og anleggsavdelinga viser til at det vert ikkje opna for bygging oppe på leidningstraséen som går igjennom planområdet.

Kommentar frå plankonsulenten:

Eksisterande leidningstrasé er lagt inn i planforslaget med omsynssone.

Kommentar frå sakshandsamar:

Det har vore dialog mellom plankonsulenten og Drift- og anleggsavdelinga om å finna løysing for å flytta eksisterande leidningstrasé.

Kulturavdelinga, Sveio kommune, 20.08.2015

Kulturavdelinga har ikkje merknader, men gjer merksam på at det i kommunedelplan for kulturminne er vist omsynssone for kulturlandskap nord for Steinarstjørna og verneverdig kyrkjegard sør for Paddevegen.

Haugaland kraft, 13.07.2015

Haugaland føreset at deira eksisterande nettanlegg vert teke omsyn til i planarbeidet og viser til at det er ein trafokiosk innanfor planområdet. Trafoen bør visast i plankartet med føremål Energianlegg.

Private:

Det har ikkje kome private innspel eller merknader til planarbeidet

PLANOMRÅDET

Planområdet ligg om lag 1,3 km frå kommunehuset i Sveio sentrum. Planavgrensinga omfattar i hovudsak eidedomen gnr. 40 bnr. 647, men òg delar av eidedomane gnr. 40 bnr. 41, 106 og 258. Planområdet er avgrensa av Paddevegen og bustadfeltet Fjellstad i sør og Fv 6, Tjernagelvegen, i aust. Området har utsikt mot Vigdarvatnet i søraust og Steinarstjørna



med omkringliggjande utmark ligg i nord.

Planområdet er ikkje bygd ut frå før, med unntak for ein trafokiosk. I tillegg ligg det to heilårsbustader som grensar til planområdet i nordvest.

UNDERVEGSMØTE

Det vart halde ekstra møte mellom tiltakshavar, plankonsulent og kommunen 04.11.2015. Plankonsulenten hadde teke omsyn til signala frå kommunen ved oppstartsmøtet og lagt til grunn ei meir differensiert utbygging kva gjeld bustadtype og storleik. Tilrettelegging for fellesareal, parkering, massebalanse, støy og teknisk infrastruktur var andre tema i møtet.

PLANFORSLAGET

Reguleringsplanforslaget syner byggjeområde for bustader i sju ulike område. Ønskja bustadtype er konsentrert småhusvære i form av rekkjehus, kjedehus og fleirmannsbustader i tillegg til moglegheita for nokre mindre frittliggjande einebustader. Hensikta med planen er å leggja til rette for å kunna tilby ulike bustadtypar og storleikar som gjev rom for ulike aldersgrupper og familiekonstellasjonar. Føresegnene til planen seier at det maks kan etablerast 55 bueiningar ved avslutta utbygging, noko som tilsvarar om lag 2,2 bueiningar/daa. Maks BYA er sett til 50/55 % der det er byggjeføremål og ein maks byggjehøgde på 9 m. frå gjennomsnittleg planert terreng. Den store utnyttingsgraden i byggjeområda vert kompensert for gjennom store og romslege fellesareal.

Det er lagt til rette for leikeareal, køyreveggar, fortau, turveggar og gang- og sykkelveggar. I tillegg er det vist friområde, parkering, areal til trafo, avlaupsanlegg og renovasjon. Vidare er det lagt inn omsynssone for handtering av vatn/avlau, handtering av bekk, siktliner og rekkjefølgjekrav for gjennomføringa.

AREALOVERSIKT

Planområdet omfattar om lag 40 daa areal.

FØREMÅL		AREAL (daa)
BYGNINGAR OG ANLEGG	<i>Konsentrert busetnad</i>	20,83
	<i>Uteopphold/leik</i>	4,16
	<i>Trafo</i>	0,05
	<i>Avlaupsanlegg (kommunalteknisk område)</i>	0,04
	<i>Renovasjon</i>	0,12
SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	<i>Køyreveggar</i>	2,81
	<i>Gang- og sykkelveggar</i>	1,29
	<i>Fortau</i>	2,22
	<i>Parkering</i>	2,32
GRØNTSTRUKTUR	<i>Friområde</i>	5,58
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	<i>Nautrområde i sjø og vassdrag - bekk</i>	0,72
OMSYNSSONER	<i>Handtering bekk Handtering VA Sikring frisikt Føresegnsområde rekkefølgjekrav</i>	
SUM		40,14



INFRASTRUKTUR OG TEKNISKE ANLEGG

Tilkomsten til området er frå Fv 6, Tjernagelvegen, via Paddevegen og Steinarvegen. Steinarvegen kryssar planområdet. Ingen av vegane har langsgående fortau eller gang- og sykkelveg.

Det ligg ein kollektivlomme langs Fv 6 sør for planområdet. Det er i dag ikkje tilrettelagt tilkomst til denne frå utbyggingsområdet.

Sveio kommune har ein vatn-/avlaupstrasé som kryssar planområdet. Den består av to 200 mm leidningar med to kumgrupper som ligg innanfor planområdet. Det er ein føresetnad at desse vert flytta då planen legg opp til utbygging som kjem i konflikt med desse.

Plankonsulenten har i planprosessen vore i kontakt med Statens vegvesen for avklaring i forhold til plassering av gang- og sykkelveg utanfor planområdet, mot sør. Kommunen har i tillegg stilt krav om tilrettelegging for mjuke trafikantar mot Sveio sentrum og at det må vera tilkomst til eksisterande gang-/sykkelveg lenger sør.

Vegvesenet har no starta opp planarbeid for utbetring av Fv 6 forbi Steinarstjørna og planområdet. I den samanheng viser dei til at dei ikkje har merknader til at gang- og sykkelveg vert etablert bak den gamle kyrkjegarden i staden for rett ved sida av fylkesvegen. Det vil ikkje vera heldig å leggja slik tilkomst framfor den verneverdige kyrkjegarden, heilt langs fylkesvegen då det vert for trangt mellom kyrkjegardsmuren og veggen. Dei viser òg til at dei ikkje har merknader til at det vert etablert gang- og sykkelveg som vert plassert eit stykke bort frå fylkesvegen, inne i planområdet, og på motsett side av bekken som kjem til å dela planområdet og fylkesvegen. Denne veggen vil òg fungere som gang- og sykkelveg for fylkesvegen og bør linkast saman med framtidig gang- og sykkelveg som vil gå langs heile fylkesvegen. Bredde på gang- og sykkelvegen må vera 3 m + 0,25 m skulder på kvar sida. Vegvesenet oppmodar om at dette bør takast med i planen som rekkjefølgjekrav.

KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen for Sveio 2011-2023 viser at området som no vert planlagt med bustader allereie ligg med føremål for bustadbygging. Planforslaget er såleis i samsvar med kommuneplanen

EKSISTERANDE REGULERINGSPLAN

Om lag halve arealet som ligg innanfor planavgrensinga er allereie regulert frå før.

Reguleringsplan for gnr. 40 bnr. 106 og 202 – Sveio, planid 2006006, viser byggeområde for 11 nye bustader på relativt store tomter. I tillegg visar planen vegareal, leikeareal, eit mindre friluftsområde og offentlege og private vegar.

ANDRE PLANARBEID I OMRÅDET

I tillegg til at det er godkjent reguleringsplan på delar av planområdet, så har det vore starta opp to andre planarbeid i nærleiken, i tillegg til regulering av fylkesvegen. Sørvest for planområdet, på motsett sida av Paddevegen, og vest for eksisterande byggjefelt Fjellstad, har Cowi AS starta opp eit reguleringsplanarbeid for Utvik AS med tanke på å leggja til rette for eit nytt bustadområde. Dette planarbeid har stoppa opp og det same gjeld for regulering



av næringsområde litt lenger vest på Paddevegen i regi av VRG Eigedom AS

ROS-ANALYSEN

Plankonsulenten har nytta egne akseptkriteria og brukt betre tilpassa akseptkriterier enn dei kommune la til grunn for ROS-analyser i kommuneplanarbeidet. Dette har kommunen ikkje merknader til då kommunen sine akseptkriteria ikkje lenger er heilt i samsvar med dei nasjonale føringane som ligg føre i dag.

I ROS-analysen nyttar konsulenten ein innleiande farekartlegging der ein går igjennom ulike hendingar eller farer og eliminerar dei som er vurdert å ikkje medføre fare. Desse temaa vert ikkje vurdert vidare i ROS-analysen.

Analysen syner til at delar av planområdet vil vera støybelagd frå så vel Fv 6 som frå Paddevegen. Det er utført støyrappoterering av fagkyndig som syner til at det vert støynivå høgare enn grensevedien L= 55 dBA for fasadene som vender mot hovudvegane. Forslag til avbøtande tiltak er vist i planen.

ROS-analysen konkluderer med at det ikkje er forhold som tilseier at planforslaget som no er lagt fram bør endrast, men det er lagt inn nokre rekkjefølgjekrav i planen for gjennomføring for å sikra at ein unngår framtidig risiko.

LANDSKAP

Planområdet stig frå aust til vest, men det ligg likevel lågare enn eksisterande byggjefelt Fjellstad i sør. Utbygginga er såleis vurdert å få liten markant silhuettverknad. Arealet er i dag dekt med kratt og botnvegetasjon i form av gras. Markslagskartet i *Skog&Landskap* visar at arealet er omfatta av jorddekt fastmark og skrin fastmark. Det er såleis berre fjell i dagen og fjell med tynt molddekke i området.

Langs med planområdet mot Fv 6 i aust går ein bekk og i dette området er det myrlendt. Det er tenkt at bekken ved utbygging av området vert justert slik at den vert liggjande langs med fylkesvegen.

FRILUFTSLIV

Planområdet ligg i direkte tilknytning til areal som i markslagskartet er vist som open fastmark. Her er det godt eigna for friluftsliv og det ligg eit tjørn i nærleiken. Plankartet viser at det er tilrettelagt for tilkomst ut i friluftsområdet med fire moglege turveggar ut av planområdet.

KULTURMINNE

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området eller SEFRAK-registrerte bygningar/anlegg. Nærmaste kulturminne-/miljø ligg i sør på motsett sida av Paddevegen, om lag 40 m frå plangrensa. Der ligg ein eldre gravplass som er registrert i kommunedelplan for kulturminne med omsynssone B. Denne omsynssonen viser *verneverdige kulturminne og kulturmiljø med høg lokal verneverdi*. Slike kulturminne har stor samfunnsverdi og er ein verdfull del av omgjevnadene.

NATURMANGFALD

Ved vurdering av planforslaget etter naturmangfaldlova og sjekklister utarbeida av Fylkesmannen i Hordaland er konklusjonane om kva verknader planen har etter NML følgjande:

NML § 8 og 9: Kva artar, naturtypar og landskap vert råka av planen og manglar det

*tilstrekkeleg kunnskap for å sei noko om verknadene på naturmangfald?*

Naturbasen viser at det er nokre artar av særleg stor forvaltningsinteresse på og rundt Åseåsen nord for planområdet. Dette gjeld sauevokssopp (truga art), raud honningvokssopp (truga art), gulfovokssopp (nær truga art) og russelærvokssopp (nær truga art). Artskartet i artsdatabanken viser ikkje andre viktige naturtypar i området.

Området desse artane er funne i ligg i markslagskartet som innmarksbeite og overflatedyrka mark. Dette arealet, som grensar til planområdet, er i kommunedelplanen for kulturminne i Sveio føreslege vist med omsynssone for viktige kulturlandskap. Dette område skil seg frå areala i planområdet når det gjeld marskslag. Planområdet er registrert med jorddekt og skrin fastmark og har ikkje dei same kvalitetane som areala i nord. Det er såleis gjort vurdering om at planområdet ikkje er konflikt med viktige kulturlandskap.

Området nord for planavgrensinga er i dag allereie mykje brukt som turområde, mellom anna for barnehagane i sentrum. Utbygging av bustader i nærleiken er vurdert å ikkje medføre negative verknader på dette område.

Eigedomen gnr. 40 bnr. 647, som vist i *Skog & Landskap*

Gnr	Bnr	Jordbruksareal			Sær s høg	Areal (dekar)			Ann a areal	SU M	Dyrk -bart areal
		Full- dyrk a	Over- - flate- dyrk a	Inn- marks -beite		Skogareal – bonitet	Middel s	Låg			
40	64 7	0	0	0	0	0	0	0	37,9	37,9	0

Det er vurdert å vera tilstrekkeleg kunnskap for å vurdere effektane på naturmiljøet og kulturlandskapet i og rundt planområdet.

NML § 10: Kva eksisterande og framtidige tiltak påverkar/vil kunne påverka influensområdet og kva vil samla belastning på influensområdet vera?

Det er lite sannsynleg at utbygging i samsvar med planforslaget vil vesentleg auka dei negative verknadene for miljøet og naturmangfald i området, då det er bustader ein skal leggja til rette for og ikkje næringsaktivitet eller industri. Det er likevel ei risiko for forureining, noko som må vurderast ved prosjekteringa av området, slik at overflatevatn, avlaup m.v. vert teke omsyn til. Risikoen er vurdert som liten då planområdet ligg lågare i terrenget enn Åseåsen. Det er i tillegg stilt krav om tekniske planar som mellom anna viser løysingar for handtering av overvatn.

Det vil vera noko risiko for auka belastning på naturmiljøet nord for planområdet med tanke på at utbygginga kan påverka bruken av område for friluftsliv. Det er likevel lite sannsynleg at dette vil få store negative verknader for miljøet.

NML § 11: Vil det vera kostnader for å avbøta eller avgrensa skade på naturmiljøet?



Då det er lite sannsynleg at utbygging vil auka dei negative verknadene for naturmangfald, er det òg lite sannsynleg at det vil vere store kostnader i samband med tiltaket for å avbøta eller avgrensa skade på naturmangfald.

NML § 12: Er det vurdert alternative løysingar?

Arealet er i kommuneplanen vist som byggjeområde for bustader og delar av det er allereie regulert. Tiltak i samsvar med planforslaget er såleis allereie vurdert i forhold til naturmangfald og eventuelle negative verknader på overordna nivå. I planutgreiinga har det ikkje kome fram at tiltak vil medføra nokre konkrete negative konsekvensar som ikkje kan handterast. Med utgangspunkt i at planen er utarbeida i samsvar med gjeldande kommuneplan er det ikkje vurdert alternative løysingar.

MILJØPÅVERKNAD OG STØY

Delar av planområdet ligg i gul støysone frå Fv 6. Dette medfører krav om støyberekning i planprosessen. Planomtalen viser til at delar av byggjeområda KS1 og KS5-KS7 får støynivå som overstig grenseverdiane i støyretningslinene. Ved søknad om bygging i desse områda må det dokumenterast at innan- og utandørs støynivå ligg innanfor godkjente grenseverdier.

FORHOLDET TIL FOLKEHELSE OG BARN OG UNGE SINE INTERESSER

Det stillast i dag krav til at folkehelseomgrepet skal vera med i all planlegging og at ein skal ta omsyn til kva effekt tiltak gjennom planlegginga kan få på folkehelsa. Planlegginga skal vera helsefremjande gjennom å fremja faktorar som styrker helsa og livskvaliteten, og om det bidreg til å verna mot negative faktorar. Eit sentralt element i folkehelsesatsinga er å sikra barn og unge gode oppveksttilhøve og alle planar krev god medverknad og barn og unge skal vera høyrd og teke omsyn til i planprosessen.

Planlagt byggjeområde ligg på ein slik avstand at skulebarn kan gå eller sykle til skulen. Det er òg gangavstand til butikkar og offentleg og privat tenesteyting i sentrum og til friluftsliv. Å unngå bruk av bil for tilkomst til og frå kvardagsaktivitetar vil vera helsefremjande i seg sjølv. Dette er forhold som òg vil gjelda for fritids- og friluftaktivitetar, då området ligg sentrumsnært men likevel med særskilt god tilgang til gode friluftsområde.

Byggjeområdet er planlagt for fleire ulike behov, aldrar og befolkningsgrupper, slik at det vert etablert variasjon i området kva gjeld typar bustader og utforming av desse. Variasjon vil kunna vera med å skapa gode leve- og oppvekstområde.

Det skal stillast krav om detaljert plan for leikeplassar/uteopphaldsareal som skal opparbeidast i planområdet, og desse skal godkjennast av kommunen. Her vert det mellom anna stilt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av leikeplasser før første brukseining kan takast i bruk og det vert lagt til rette for at desse områda er opplyste for å sikra at områda er moglege å bruka heile året, noko som i tillegg vil ha ein kriminalitetsførebyggjande effekt. Areal skal tilpassast alle aldersgrupper og ha universell tilkomst med sitjeplasser.

Kommuneplanen for Sveio stiller krav om minst 25 m² uteopphaldsareal/leikeplass til kvar bueining i område for konsentrert bustadbygging. I planen er det lagt opp til 75 m² per bueining, noko som overstig krava kommunen har. I tillegg er det lagt opp til ein variasjon av uteopphaldsareala innanfor planområdet der ein legg til rette for ulike bruksområde og ulike aldersgrupper. At det er sett av store uteopphaldsareal som er til felles bruk vil vega opp for at sjølvne utbyggingsområda har stor tettleik i utnytingsgrada.

ROS-analysen viser elles ingen auka risiko ved tiltaket i høve ureining, anna risikofylt



verksemd eller ulukker med farleg gods. Når det gjeld trafikktryggleik er ikkje tilkomsten frå planområdet til Sveio sentrum optimal med tanke på at mjuke trafikantar må kryssa Fv 6. Som avbøtande tiltak er det stilt rekkjefølgjekrav til utbygging av gang- og sykkelveg fram til eksisterande gang- og sykkelveg sør for avkøyinga til Fjellstad. Det inneber at mjuke trafikantar kan gå trygt og avgrensa frå biltrafikken. Tilkomsten over Fv 6 er likevel ei utfordring, men området ved gravplassen, der ein går over fylkesvegen er oversiktleg og ein ser bilane som kjem på lang avstand. I samband med at det no vert starta opp arbeid med utbetring av Fv 6 Grimstveit-kryss Fv 47 vil ein sjå på alternative løysingar for mjuke trafikantar i dette område i framtida. Samtidig er det starta opp planarbeid for ny kommunedelplan for Sveio sentrum der trafikksikring vil vera eit viktig tema å avklara.

Når det gjeld risiko for støy så er dette omtala i ROS-analysen som ein sær sannsynleg konsekvens ved etablering av bustader nær dei støyutsette vegane Fv 6 og Paddevegen. Det er utført støyrapportering som viser at støynivåa kan verta for høge. Som avbøtande tiltak er det sett rekkjefølgjekrav om handtering av støy før det kan gjevast bruksløyve i dei støyutsette områda.

Kommunen kan ikkje sjå at tiltak i samsvar med planen vil medføre risiko for folkehelsa i forhold til slik situasjonen er i dag, med unntak av at det vert fleire som kjem til å kryssa Fv 6, noko som kommunen skal sjå på vidare saman med Statens vegvesen.

Vurdering:

Forslaget til reguleringsplan for gnr. 40 bnr. 647 ved Steinarstjørna er grundig vurdert og utgreia av Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS. Det er i samsvar med gjeldande kommuneplan og medfører ein fortetting av eksisterande reguleringsplan i området. Ny reguleringsplan som vil erstatta eksisterande plan vil ha større utnyttingsgrad og vil såleis vera i samsvar med nasjonale og regionale føringar for samordna areal- og transportplanlegging, som legg opp til å auka fortettinga i eksisterande tettstader og bynære område.

Det er sett krav om maks tal bueiningar etter avslutta utbygging. Dette medfører at kommunen har verkemiddel til å styra talet bueiningar men òg type og storleik på desse.

Planen legg opp til at det skal vera mogleg å gjennomføra trinnvis utbygging. Dette føresét at føresegna gjennom rekkjefølgjekrav stiller krav om at kvart byggjetrinn vert opparbeidd med naudsynte funksjonar før første nye bustad på det byggjetrinn kan takast i bruk.

Reguleringsplanområdet grensar til område som i kommunedelplanen for kulturminne er vist som viktig kulturlandskap. Her er det i tillegg gjort funn av diverse meir eller mindre truga vokssoppartar som er registrerte som artar av stor forvaltningsinteresse. Desse er vurderte å ikkje verta særleg påverka av utbygging i nærleiken.

I saksutgreiinga har ein kome til at planforslaget kan leggjast ut til offentleg ettersyn med grunngeving at det er i samsvar med byggeområde i kommuneplanen. Framtidig utbygging er vidare vurdert å ikkje koma i konflikt med kulturlandskapet då det ligg friområde nord i planområdet som fungerer som buffersone mellom byggeområde og landskapet. Vidare er det skilnad på markslaga i planområdet (jorddekt og skrin fastmark) og i kulturlandskapet lenger nord (innmarksbeite og overflatedyrka mark). At terrenget i planområdet ligg lågare enn areala i nord gjer sitt for å styrka moglegheita for framtidig utbygging utan å koma i konflikt med kulturlandskapet.



Delegeringsreglementet for Sveio seier i pkt. 8.2.2 at det er hovudutvalet som er fast utval for plansaker etter plan- og bygningslova. Med bakgrunn i at planarbeidet er utført og ferdigstilt i sommarferien og det ikkje er nokre politiske møte før etter sommaren så vert planforslaget lagt fram for rådmannen, som legg planen ut til offentleg ettersyn. Dette vil vera i samsvar med delegeringsreglementet som i pkt. 8.4.3 gjev rådmannen mynde til å leggja ut planar til offentleg ettersyn.

VEDTAK:

1. I medhald av §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningslova vert forslag til privat detaljregulering for gnr. 40 bnr. 647 ved Steinarstjørna lagt ut til offentleg ettersyn.
2. Høyringsfrist vert sett til 8 veker frå kunngjeringsdato

Bjørn Gilje
fungerande rådmann

NYE OPPLYSNINGAR I SAKA - oktober 2016

ANDREGONGSHANDSAMING

Rådmannen, 31.10.2016

Uttale frå barnerepresentanten etter PBL:

Barnerepresentanten fekk 29.07.2016 planen til vurdering, men det har ikkje kome inn merknad i saka frå han.

Saksorientering:

I samsvar med Sveio kommune sitt delegeringsreglement vert saka lagt fram for Rådmannen som etter vedtak la privat detaljregulering for gnr. 40 bnr. 647 mfl., «Steinarstjørna», ut til offentleg ettersyn i perioden 23.07.2016 - 17.09.2016.

MERKNADER TIL OFFENTLEG ETTERSYN

Offentlege:

Fylkesmannen i Hordaland, 10.08.2016

I uttalen rår Fylkesmannen til å endra føresegn § 8.1 rekkefølgekrav frå; "utbygging kan skje trinnvis" til "utbygging skal skje trinnvis" for å unngå at infrastrukturen vert det siste som fell på plass ved ei utbygging.

Fylkesmannen legg elles til grunn at avbøtande tiltak mot støy frå vegen i områda KS1 og KS5-KS7 vert gjennomført jf. føresegn § 8.6.

Kommentar frå plankonsulenten:

«Tiltakshaver for plansak ønsker å opprettholde "kan". Uavhengig av om det i planbestemmelser står "kan" i forhold til oppdeling i byggetrinn så foreligger rekkefølgekravet at tilhørende uteopphold/lek, tilhørende parkering og påkrevde kommunaltekniske anlegg, samt lyssetting av veier og fellesområder skal være ferdigstilt



før det gis brukstillatelse til boliger i byggetrinnet, jfr. §8.1 1.ledd. Dermed er det ikke mulig å ta boliger i bruk før alle påkrevde anlegg for byggetrinnet er på plass. Planbestemmelser § 8.6 vil bli juridisk bindende ved vedtak av reguleringsplanen, og vil bli lagt til grunn ved dokumentasjon av støy i anledning byggesøknad.»

Kommunen sin kommentar:

Kommunen er enig med plankonsulenten i at planen bør opna for at utbygging ikkje må byggjast ut trinnvis. Ein vil difor ikkje krevja at utbygginga skal skje trinnvis. Slik kommunen oppfattar Fylkesmannen er det først og fremst viktig at tilstrekkeleg infrastruktur kjem på plass uavhengig av kva rekkefølge eller i kva grad ein får utbygging.

Slik føreseigna har vore utforma kan ordlyden oppfattast som om rekkefølgekravet berre gjeld ved ei trinnvis utbygging. Difor har kommunen bede forslagstillar om å endra føreseigna slik at rekkefølgekravet gjeld ved alle typar utbygging.

Ein har òg bede tiltakshavar om å stramma opp kravet ved å spesifisere dei ulike byggetrinna i lag med kva som skal vera på plass før utbygging av dei ulike byggetrinna slik at det kjem klårt fram kva som skal vera på plass ved søknad om tiltak innanfor planområdet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 12.09.2016

NVE har ikkje merknader til planforslaget.

Private:

Det er ikkje kome inn merknader frå private til planforslaget.

Vurdering:

For å sikra tilstrekkeleg utbygging av infrastruktur og føreseielege krav har forslagstillar no endra ordlyden i rekkefølgekravet § 8.1 i føresegnene etter krav frå kommunen.

Det er elles ikkje kome inn merknader frå andre uttalepartar enn Fylkesmannen og kommunen kan såleis ikkje sjå at ein ikkje kan godkjenna planen slik den no ligg føre.

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

1. Sveio kommune godkjenner privat detaljregulering for gnr. 40 bnr. 647 mfl. ved Steinarstjørna. Planen omfattar plankart, føresegner og planomtale.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12.

Hovudutval teknisk/næring - 053/16

HTN - behandling:

Samrøystes som framlagt av rådmannen.



HTN - vedtak:

Tilråding til kommunestyret:

1. Sveio kommune godkjenner privat detaljregulering for gnr. 40 bnr. 647 mfl. ved Steinarstjørna. Planen omfattar plankart, føresegner og planomtale.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12.

Formannskapet - 129/16

FOR - behandling:

RØYSTING: Samrøystes som HTN si tilråding til kommunestyret.

FOR - vedtak:

Formannskapet si tilråding til kommunestyret:

1. Sveio kommune godkjenner privat detaljregulering for gnr. 40 bnr. 647 mfl. ved Steinarstjørna. Planen omfattar plankart, føresegner og planomtale.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12.

Kommunestyret - 131/16

KOM - behandling:

Røysting: Samrøystes som tilrådd av formannskapet.

KOM - vedtak:

1. Sveio kommune godkjenner privat detaljregulering for gnr. 40 bnr. 647 mfl. ved Steinarstjørna. Planen omfattar plankart, føresegner og planomtale.
2. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-12.