

Endring av detaljregulering for Austre Vikse, frå barnehage til bustad. Del av gnr. 70 bnr. 2 m.fl. i Sveio kommune.

Mellombels planID 2022906

PLANSKILDING

26.04.2023

Høyringsutkast



EIGEDOM: Gnr. 70 bnr. 2 m.fl. i Sveio kommune
Gullvegen

BESTILLAR: Viksefjorden AS
Gullvegen 227, 5550 SVEIO

UTARBEIDD AV: Kvala Arkitekter v. Åslaug Nyhamn

Vedlegg:

- Plankart
- Føresegner

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidd av:	Merknad:
1	Kvala Arkitekter v/ÅNY	Høyringsutkast 26.04.2023
2		
3		

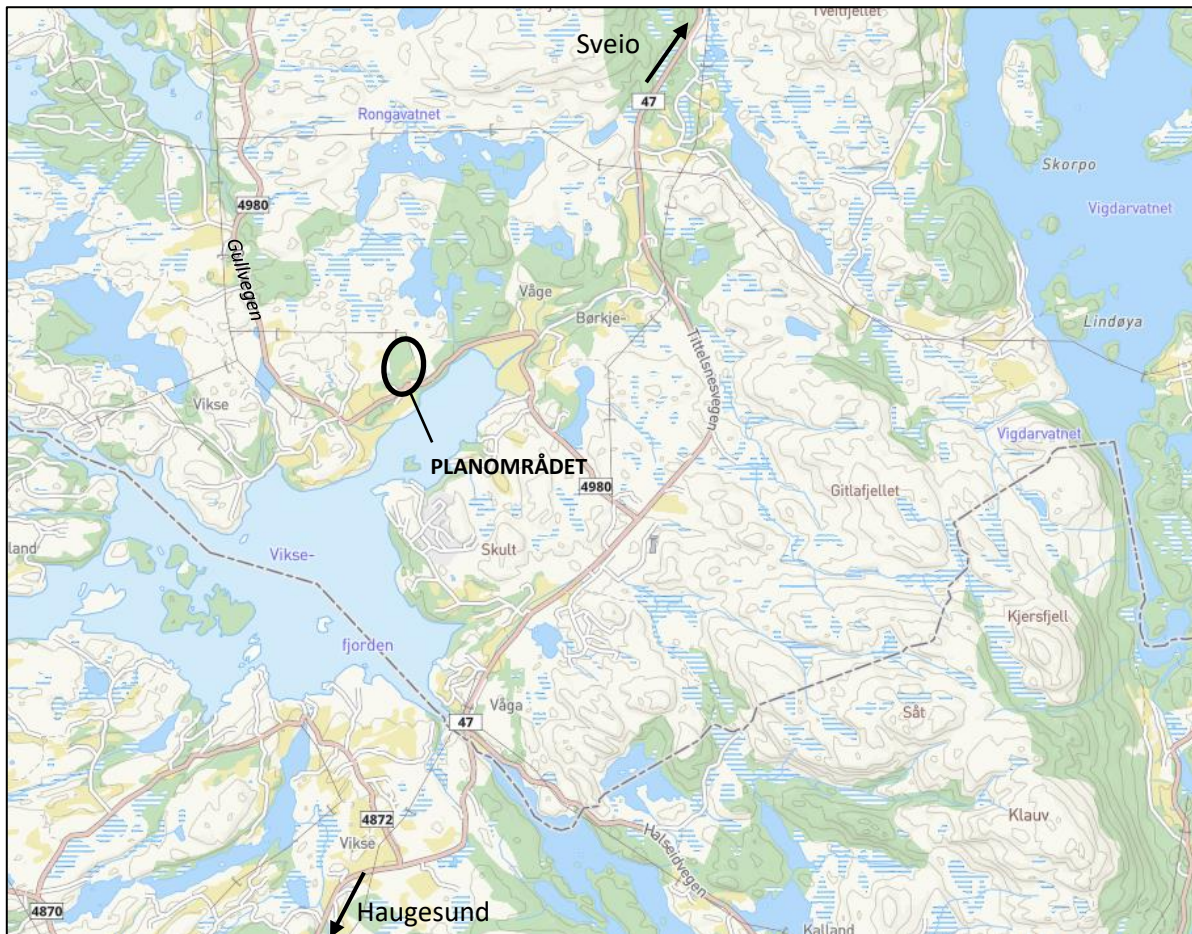
Innhald

1. Bakgrunn for planarbeidet	4
2. Planprosessen.....	5
3. Planstatus og rammevilkår	6
4. Eksisterande situasjon	6
5. Planforslaget.....	8
6. ROS-analyse	10
7. Avslutning og konklusjon.....	11
Vedlegg	12

Innleiing

Kvala Arkitekter fremmer på vegne av Viksefjorden AS v/Roald Urnes, forslag til endring av del av plan 2019005 Detaljreguleringsplan for Austre Vikse, gnr. 70 bnr. 2 m. fl. i Sveio kommune.

Planområdet er ca. 24 daa stort og ligg ved Viksefjorden, like vest for Vikse skule. Hensikten med planarbeidet er å endre regulert barnehagetomt på gnr. 70/2 til bustadformål. Området som vil bli omdisponert er 5,3 daa. I tillegg er det gjort endringar i plankart og føresegner, for å tilpassa planen til ny situasjon.



1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Bakgrunn

Roald Urnes har samarbeidd med Læringsverkstedet AS for å bygge ny barnehage på Vikse. Ved regulering av plan 2019005 for Austre Vikse blei det sett av eigna areal like ved Vikse skule. Reguleringsplanen blei samrøystes vedteken i kommunestyret.

Kommunestyret gav ikkje støtte til flytting av eksisterande barnehage frå Ekrene til Vikse jf. vedtak 056/18 den 18.06.2018. I vedtaket står det mellom anna at: «Sveio kommune vedtek å ikkje yte tilskot til Ekrene Gards- og Naturbarnehage ved flytting av barnehagen til ny lokalisering på Vikse, i nærleiken av Vikse skule.» Vedtaket førte til at Læringsverstedet la vekk planane om å bygge ny barnehage på Vikse.

Det er på bakgrunn av dette Urnes har fremma initiativ til endring av reguleringsplanen for Austre Vikes, der arealformål barnehage blir endra til bustadformål. Hovudutval teknisk/næring handsama initiativet i sak 033/22 og fatta følgande vedtak:

«Sveio kommune godkjenner oppstart av planarbeid med «Mindre endring av reguleringsplan for Austre Vikse gnr. 70 bnr. 2» planid 2019005.»

1.2 Eigatilhøve

Urnes eig sjølv gnr. 70 bnr. 2. Planforslaget rører i tillegg ved gnr. 70 bnr. 42, 88, 89 og 90, som er private eigedommar, og bnr. 78, fv. 4980 Gullvegen.

2. Planprosessen

Det blei halde oppstartsmøte mellom søkar og Sveio kommune den 14.09.2022. Søkar, konsulent og Sveio kommune var med i møtet.

Planarbeidet er varsla med brev til aktuelle naboar den 26.04.2023, og kunngjort på Sveio kommune sine nettsider. Frist for innspel er sett til 24.05.2023.

Sveio kommune ved planavdelinga har konkludert med at endringsforslaget er innanfor ramma for enkel planprosess. Endringane i planen vil i liten grad påverke gjennomføring av planen for øvrig. Dei vil ikkje går utover hovudrammer i planen som ikkje allereie er avklara gjennom andre prosessar, og heller ikkje røre ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

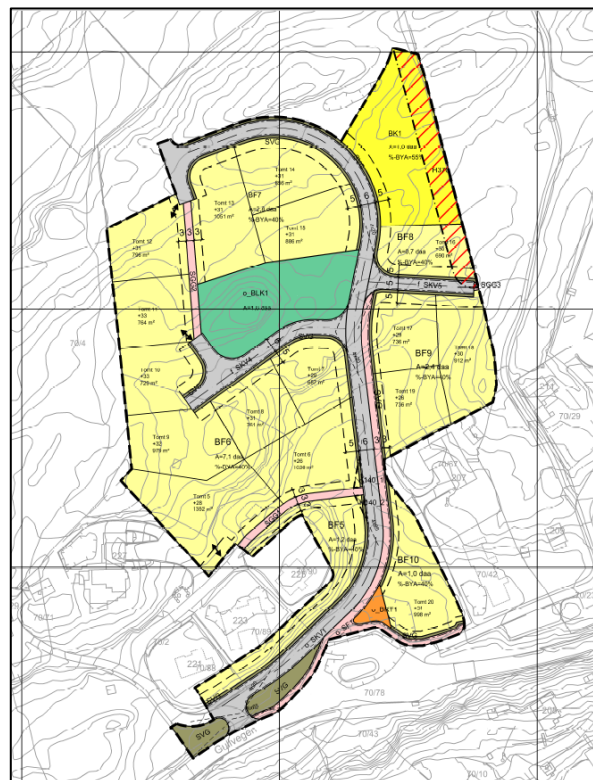
Dersom det ikkje føreligg vesentlege merknadar til endringsforslaget ved utløpet av fristen, kan planendringa vedtakast slik ho ligg føre ved varsling.

2.1 Konsekvensutgreiing

Planarbeidet er vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing.

Endringa legg til rette for utviding av bustadområde på areal som er sett av til offentleg og privat tenesteyting i gjeldande arealplanar. Utvidinga omfattar eit område på 5-6 daa.

Planar for nye bustad- og fritidsbustadområde og utviding av slike område skal i utgangspunktet alltid konsekvensutgreiast. Men *Veileder om konsekvensutredningar for planer etter plan- og*



Plankartet ved varsel om planarbeid, datert 26.04.2023.

bygningsloven legg til grunn at kravet er meint for område av ei viss storleik, og set grensa ved 15 daa. Dette planarbeidet fell derfor ikkje inn under planar som skal konsekvensutgreiast.

3. Planstatus og rammevilkår

3.1 Kommuneplan for Sveio, 2011-2023

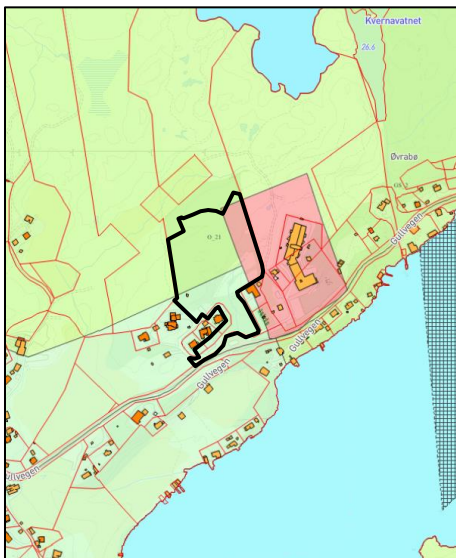
I gjeldande kommuneplan, arealdelen er området vist til offentlig og privat tenesteyting, LNFR-formål og LNFR-areal for spreidde bustader.

Auka bulyst er eit overordna mål for kommunen, og kommuneplanen har ein intensjon om å legge til rette for auka tilflytting. Arealet vil kunne nyttast til å skape nye, attraktive bustadtomter med kort avstand til Vikse skule.

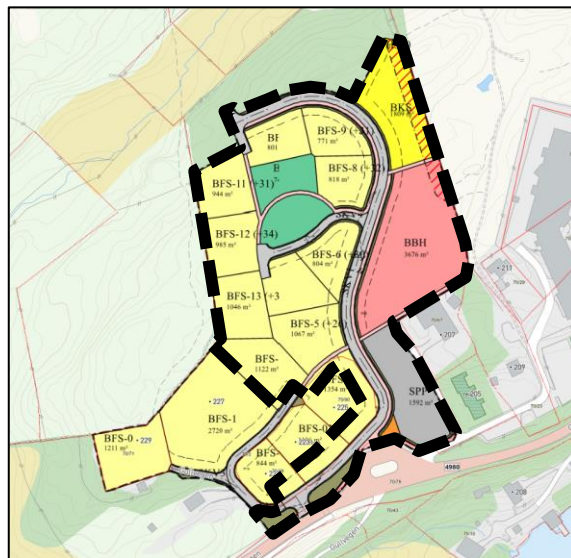
3.2 Gjeldande reguleringsplan

Området er regulert i plan 2019005 Detaljregulering for Austre Vikse. Ettersom planen er delvis i strid med overordna plan, er planen utarbeidd med konsekvensutgreiing.

Arealet er avsett til bustad-frittliggende og konsentrerte småhus, barnehage, leikeplass, vegareal, parkering og kommunaltekniske anlegg. Den delen av planområdet i gjeldande plan som ikkje inngår i planendringa, er utbygd med frittliggende småhus.



Utsnitt av gjeldande kommuneplan,
arealdelen



Gjeldande reguleringsplan 2019005 Austre Vikse.
Området ein søker å endre er vist med stipla linje.

4. Eksisterande situasjon

Området ligg ved fv. 4980 Gullvegen, like vest for Vikse skule. Frå området er det om lag 13 km til Haugesund sentrum og 7,5 km til Sveio.

Bygningar

Det står eit mindre skur i skråninga i vest, elles er det ikkje bygningar i området i dag. Men det er ein del spreidd utbygging i nærområdet, og på fleire naboatomter er det eksisterande bustadhus.



Oversiktsbilde over planområdet sett frå sør-vest, med omtrentleg avgrensing. Vikse skule ligg til høgre i bildet. Kjelde: 3d.kommunekart.com

Vegetasjon og landskap

Området har vore nytta til beite. Vegetasjonen i området består av lauvtre og kratt, og er prega av attgroing. Det meste av området er grunnlendt med fjell i dagen. Terrenget er småkupert og ligg i høgde mellom 18 og 36 m.o.h. Solforholda er gode.

Veg og trafikksituasjon

Gullvegen er opparbeidd med asfaltert vegbreidde på 5,5-6 m forbi planområdet. Fartsgrensa er sett til 40 km/t. Det er merka fotgjengarfelt over vegen, og etablert gangveg vestover langs sørsida av Gullvegen, frå planområdet til Straumavegen. Det er etablert busshaldeplass med fortau og snuplass ved skulen. Deler av dette anlegget inngår i planen.

Nye bustader i området vil få samla tilkomst via eksisterande avkøyrsløse til Gullvegen, som regulert i gjeldande plan.

Teknisk infrastruktur

Det er etablert kommunal vass- og avlaupsleidning, med punkt for tilkopling ved Gullvegen. Overvatnet går gjennom fylkesvegen via naturleg avløp til sjøen. Det går ei lågspenning over planområdet, og ei 22kV høgspenning langs deler av grensa i aust.

Natur og friluftsliv

Deler av området er registrert som kystlynghei, men kvaliteten er vurdert som svært låg på grunn av langt kommen attgroing. Det er ikkje registrert trua artar i området.

Det er mange fine friluftsområde i Sveio, og ved planområdet er det bustadnært turterreng ved Vadvatnet, Straumsvollvatnet og langs sjøen ved Viksefjorden.

5. Planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planen omfattar eit areal på ca. 24 daa. Etter endring er det regulert til bustadområde, leikeplass, veganlegg og kommunaltekniske anlegg. Planområdet omfattar byggeområda i gjeldande plan som ikkje er utbygd i dag. Areal langs tilkomstvegen til og med regulert byggegrense og sideareal langs Gullvegen er og tatt med.

Arealformål	Ny plan (daa)	Tidligere plan (daa)
Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)		
Bustad Frittliggende småhus (BFS)	15,2	10,3
Bustad Konsentrert småhus (BKS)	1,9	1,8
Barnehage (BBH)	0	3,7
Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)	0,1	0,1
Leikeplass (BLK)	1,6	1,5
	18,8	17,4
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ((§12-5 nr. 2)		
Køyreveg (SKV)	3,0	2,2
Fortau (FO)	0,7	0
Gangveg	0,3	1,3
Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVT)	0	0,5
Annan veggrunn – grøntareal (SVG)	1,1	0,9
Parkeringsplass (SPP)	0	1,6
	5,1	6,6
Totalt	23,9	23,9
Omsynssoar		
Høgspenningsanlegg	0,8	0,8
Frisiktsoar	0,04	0

5.2 Endringa

Området er regulert til byggeområde i dag. Den største endringa frå gjeldande reguleringsplan er at areal for barnehage og parkeringsplass er omdisponert til bustadformål. I tillegg er vegar og tomtedeling justert for å oppnå ein betre trasé for hovudtilkomst og tilpassing til ny situasjon. Føresegnene er oppdaterte i samsvar med endringane i plankartet.

5.3 Bygningar og anlegg

Bustader

Området er regulert til 16 bustadtomter for frittliggende småhus, med storleik på mellom 690 m² og 1390 m², og ei tomt på 1888 m² for konsentrert bustadbygging. Talet på frittliggende tomter er auka frå 10 stykk i gjeldande plan. Tomta for konsentrerte bustader er vidareført om lag som i gjeldande plan. Utnyttingsgrad for dei frittliggende tomtene er auka frå 30% til 40% BYA. Elles er føresegnene for byggeområda dei same som før.

Tomtene for frittliggende bustader er vist med tomtegrenser, og det er sett høgde for hovudetasje på den enkelte tomt. I føresegnene er det sagt at «Planering av tomtene må gjerast slik at det ikkje blir store skjeringar eller fyllingar» og at «Bygningar skal tilpassast terrenget mest mogeleg.» For enkelttomter med stor høgdeforskjell kan det bety at ein må velje husmodellar som er tilpassa skrått PLANSKILDING – Plan 2022906 Detaljreguleringsplan for Austre Vikse - Endring frå barnehage til bustad. Gnr. 70 bnr. 2 m. fl. i Sveio kommune

terreng, i staden for å flate ut og tilpasse terrenget til hus som i utgangspunktet er planlagt for flate tomter.

Leikeplass

Det er sett av 1,6 daa sentralt i området til leikeplass. Plasseringa er den same som i gjeldande plan, men utstrekninga er justert litt etter endring av vegsystemet. Leikeplassen har variert terreng og tilkomst frå SKV1, 4 og SGG2. Krav om innhald og rekkefølge for utbygging er vidareført som i gjeldande plan.

5.4 Samferdselsanlegg

Etter omdisponering av barnehagetomta er føresetnadane for tomtedeling innanfor området meir fleksible enn før. Traséen for hovudtilkomst er derfor justert for å oppnå betre stigning og kurvatur i svingen ved busshaldeplassen.

Køyreveggar

Vegane er regulert med breidde på 6 m, som Sa1 samleveggar i bustadområde i samsvar med vegnorm for kommunane i Sør Rogaland. Innan den regulerte vegbreidda skal det opparbeidast 5 m køyrebane og 0,5 m skulder på kvar side. For SKV1 der vegen er regulert med fortau, er breidda på køyrebanen utvida til 5,5 m i samsvar med norma. SKV5 er tilkomst til tre tomter, og er derfor regulert med redusert breidde.

Byggegrense i bustadområda er sett 5 m frå regulert vegkant og 3 m frå regulert fortau eller gang- og sykkelveg.

Gående og syklande

Det er regulert fortau og gangveggar som legg til rette for gode snarveggar for gåande og syklande gjennom området og til skulen. Det interne gangsystemet er vist med breidde på 3 m inkludert skulder.

I gjeldande plan er det regulert fortau langs SKV1 i heile lengda. Frå det nye krysset til SKV5 vil vegen vere tilkomst for inntil 4 einbustader og eit mindre tal konsentrerte bustader. Trafikkmengda er så moderat at det er ikkje er grunnlag for separate vegsystem. Etter endring er fortauet derfor avslutta ved krysset.

Etter at reguleringsplanen for Austre Vikse blei vedtatt, er det bygd ny gang- og sykkelveg langs Gullvegen. Kryssingspunkt over hovudvegen er etablert som opphøgd gangfelt aust for vegkrysset til SKV1. Det regulerte fortauet på vestsida av krysset vil ikkje stå i samanheng med resten av gangvegssystemet, og er derfor omdisponert til annan veggrunn.

5.5 Teknisk infrastruktur

Det er ikkje gjort endringar i planen som vil ha konsekvensar for planlegging og gjennomføring av teknisk infrastruktur i området.

Området vil få vasstilførsel frå kommunal leidning, og avløpssystem med sjølvfall frå alle tomter til punkt for tilkopling ved Gullvegen.

Vegsystemet vil bli bygd med grøfter, slukar og røyr som samlar overvatnet og fører det til open bekk i naturterreng på nedsida av Gullvegen. Det er regulert annan veggrunn grøntareal med breidde på 1 m langs alle vegar, for å sikre areal til nødvendige grøfter.

Areal som er avsett til kommunaltekniske anlegg er utvida noko og elles vidareført som i gjeldande plan. Innføre området kan det etablerast trafo, felles anlegg for avfallshandtering eller andre tekniske installasjonar.

5.6 Verknadar av planforslaget

Bortfall av framtidig barnehagetomt og auka mengde bustader

Bortfall av framtidig barnehagetomt er vurdert ved handsaming av søknad om tilskot til Ekrene Gards- og Naturbarnehage, der det blei konkludert med det på det aktuelle tidspunktet ikkje var trong for auka kapasitet for barnehagedekning i denne delen av kommunen, og at ein eventuell, ny barnehage ikkje skal ligge ved Vikse skule.

Når arealet ikkje skal nyttast til barnehage som tidlegare planlagt, kan ein nytte areala til å skape nye, attraktive bustadtomter i nærområdet til Vikse skule. Det vil vere i tråd med intensjonen om å legge til rette for bulyst og auka tilflytting til kommunen. Området har ei god lokalisering med tanke på barnefamiljar og skulen har kapasitet til å ta imot nye elevar.

Barn og unge

Det er ikkje gjort endringar i planen som inneber at ein vil bygge ned areal der barn og unge leiker eller oppheld seg i dag. Etter utbygging vil området ha opparbeidd leikeareal i samsvar med føringar i overordna planar og eit oversikteleg og sikkert vegsystem, tilrettelagt med interne snarvegar og kort avstand til skule.

Folkehelse

Tomtene er planlagt med variert storleik og det er gode vilkår for etablering av fleire bustader enn dei som inngår i gjeldande plan. Det er ikkje forureining og lite trafikkstøy i planområdet. Det ligg ved sjøen og har store utmarksareal med fine forhold for eit variert friluftsliv.

Landbruksfaglege vurderingar

Utbygging av bustader innanfor området vil ikkje vere til hinder for vidare drift av landbruksareal i nærleiken.

Naturmangfald

Planområdet er gjennomgått i tilgjengelege kartbasar. Det er ikkje registrert viktige naturverdiar eller sårbare artar i området i dag. Endring frå barnehage til bustader vil heller ikkje gjere vesentleg forskjell med tanke på verknadane som utbygginga vil ha for naturmangfaldet i og rundt området.

6. ROS-analyse

Ved utarbeiding av gjeldande reguleringsplan for Austre Vikse blei det utført risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet og den planlagde utbygginga. Risikoen i planområdet blei vurdert til å vera låg og konsekvensen av sannsynlege men uønskte hendingar blei vurdert til å vere innanfor akseptable grenser.

Sjekkliste for risiko og sårbarhetsanalysar er gjennomgått i lys av endringane i planforslaget. Det er ikkje funne tilhøve som tilseier at endringane vil gi vesentleg auka fare eller risiko ved utbygging etter planen.

Trafikkskadar

Trafikktryggleik er kommentert med avbøtande tiltak i gjeldande plan. Etablering av gode vegar med låg fartsgrense og fortau er nemnt som aktuelle, førebyggjande tiltak.

I planforslaget er vegane justert, men dei er framleis utforma med breidde og kurvatur som ikkje tillèt høg fart. Vegkryss og kryssingspunkt mellom gangveg og køyreveg er gjennomgått og regulert med frisktsonar der frisktlinjene går inn på privat bustadareal. Det er regulert fortau langs hovudtilkomsten til området, men i endringsforslaget er fortauet fjerna langs dei inste delane av vegsystemet der trafikkmengda er liten og ein ikkje har gjennomgangstrafikk. Bortfall av fortau kan medføre ei viss auka fare for påkøyrse mellom bil og gåande/syklende, men risikoen er vurdert som svært liten på grunn av den avgrensa trafikkmengda.

7. Avslutning og konklusjon

Planforslaget er utarbeidd i samsvar med føringar i overordna planar. Vi legg til grunn at forslaget er godt nok vurdert og at framtidig utbygging kan tilpassast eksisterande bygningar og omgjevnader på ein tilfredsstillande måte.

Vedlegg

Sjekkliste for risiko og sårbarhetsanalysar

Ved utarbeiding av gjeldande reguleringsplan for Austre Vikse blei det utført risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet og den planlagde utbygginga. Risikoen i planområdet blei vurdert til å vera låg etter utbygging, og konsekvensen av sannsynlege men uønskte hendingar blei vurdert til å vere innanfor akseptable grenser.

I denne samanheng er sjekklista fylt ut med fokus på korleis endringane som er foreslått vil påverke tilhøva og risiko- og sårbarhetbildet i planområdet etter utbygging.

Hending/situasjon	Aktuell	
	Ja	Nei
Naturgjevne tilhøve		
Er området utsett for eller kan endringane i planen medføre risiko for:		
Geoteknikk		X
Ras/steinsprang		X
Ekstrem vind og klima		X
Høg vasstand/stormflo/drag/store bølger/havnivå		X
Radon/stråling		X
Terrengformasjonar/naturgjevne skrentar samt ras		X

Menneskeskapte tilhøve	Ja	Nei
	Kan endringane i planen få konsekvensar for eller kan planområdet vera påverka av:	
Støy frå veg eller sjøen		X
Trafikkskadar	X	
Båtulukker		X
Drukning/fall i sjøen		X
Brann/eksplosjon		X
Skogbrann/lyngbrann/grasbrann		X
Næringsverksemd		X
Ureining/avfall		X
Utslepp i sjøen		X
Landskap og landskapsverknader		X
Friluftsliv		X
Skjeringar/fyllingar		X