



## Sakspapir – Adm. vedtak

--	--	--	--	--

Saksbehandlar	Arkiv	Arkivsakid.
Ilona Nowak	GBR-40/12, GBR-40/79	19/308

### 2. gongs offentlig ettersyn - Privat detaljregulering for Gjermundshaugen Sør gnr. 40 bnr. 12 m.fl.

#### Einingsleiar sitt forslag til vedtak:

1. I medhald av 12-10 i pbl vert forslag til privat detaljregulering for Gjermundshaugen Sør, gnr. 40 bnr. 12 m.fl.
2. Høyringsfrist vert sett til 4 veker frå kunngjeringsdato.

#### Bakgrunn for saka:

ABO Plan og Arkitektur Stord ved Merete R Hageberg og Turid Verdal har på vegne av tiltakshavar Sveen Prosjekt AS ved Roald Urnes utarbeidd detaljplan for Gjermundshaugen Sør, gnr. 40 bnr. 12.

Forslag til reguleringsplan for Gjermundshaugen Sør leggjast frem til 2. gongs høyring. Formålet med planforslaget er å leggja til rette for bustadbygging med tilhøyrande vegtilkomst og leikearealsamt ta vare på kulturmiljøet rundt Sveigarden. Hovudfokus i planframlegget er ny utbygging innanfor gnr. 40/12, og at andre eigedomar innanfor planområdet vert regulert ut frå dagens bruk og føringar i tråd med kommuneplanen.

Første gongs høyring av forslag til reguleringsplanen for Gjermundshaugen Sør blei gjennomført 09.09.2021. Endringane som blei innarbeidd i planforslaget sidan 1. gongs høyring er skildra nedanfor.

#### Endringane i planforslaget etter 1. gongs høyring

##### Støy

Statsforvaltar i Vestland har den 03.11.2021 sendt uttale til 1. gongs høyring av planforslaget for Gjermundshaugen Sør (sjå vedlegg 11). Nedanfor finn de Statsforvaltar si vurdering av planforslaget, teke direkte ut av uttaledokumentet:

*«...Etter å ha vurdert planen i lys av eige medverknadsansvar på planområdet, finn vi at planen på ein del punkt er fremja i strid med statlege føringar. Statsforvaltaren finn særleg grunnlag for å fremje motsegn til forslag til privat detaljreguleringsplan for Gjermundshaugen Sør i Sveio kommune med bakgrunn i at vi vurderer framlegget til ikkje å ta i vare omsynet til støy på ein tilfredsstillande måte.*

Vi viser til T-1442 «Statleg planretningsline for støy». Vi har òg nokre merknader knytt til samfunnstryggleik og ROS.

*Dei faglege grunngevingane for motsegna og forankringa av denne går fram av teksten nedanfor...»*

Som oppfølging av Statsforvaltaren si uttale, er det blitt gjennomført undersøking av utandørs vegtrafikkstøy for planområdet (sjå vedlegg 6). I plankartet er omsynssone «H210» dvs. «raudsone etter rundskriv T-1442», oppdatert i tråd med støyundersøkinga. Føringane som er knytt til støy er endra til å samsvara med beregnet vegtrafikkstøynivå i rapporten. Desse er å finna i forslagdokumentet til føresegna til planen under pkt. 2.9 og 7.5, og er som følgjer:

#### «2.9. Støy

*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 skal gjelde i planområdet, med følgjande presisering:*

*Alt leikeareal skal tilfredsstillast grenseverdier for utandørs støy i T-1442/2021.*

*Det vert tillate med tiltak på fasadar/balkongar for å dempa støy ved fasade under grenseverdi i T-1442,  $L_{den} \leq 55$  dB. Minimum eitt soverom i kvar buening skal ha luftevindaug mot stille side (fasade med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB utan skjermingstiltak).*

*Det er krav til minimum 50 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal på bakkeplan pr. eining, dette arealet skal ha støynivå under grenseverdi for utandørs støy gitt i T-1442/2021.»*

*«7.5 Før det kan gjevast igangsetjingsløyve for nye bueningar innanfor gul støysone (H220) må det dokumenterast at tiltaket vil få tilfredsstillande lydtilhøve, jf. § 6.3. Før det kan gjevast bruks-løyve for nye bueningar må ev. tiltak jf. § 2.9 vera gjennomførte.»*

#### ROS-analyse

I uttalen til Statsforvaltaren frå 03.11.2021, kan ein lesa NVE sine merknadar til planforslaget datert 07.09.2021. var som følgjer:

*«Statsforvaltaren: I høyringsperioden kontakta vi NVE for å høyre om dei hadde merknader til planen. I e-post frå Toralf Otnes i NVE 07.09.2021 stadfestar direktoratet at dei òg ser at ROS-analysen kunne ha vore grundigare. Dei peikar mellom anna på at særleg det som gjeld risiko knytt til den aktuelle bekken. Dei stiller spørsmål ved om røyret på 80 cm under vegen er tilstrekkeleg ved 200 års flaum + klimapåslag og kva som skjer om ikkje og om det går tett. Det vert peika på at det ikkje er så mykje hjelp i å legge 1000 mm røyr ovanfor vegen om ein ikkje og aukar under vegen som ligg utanfor planområdet.*

*NVE er elles, på same måte som Statsforvaltaren kritisk til at bekken ytterlegare skal lukkast då dette vil vere strid med dei statlege planretningslinene for klima og energiplanlegging og klimatilpassing. Opne løysingar må vurderast etter retningslinene.*

*NVE uttaler elles at når det gjeld kvikkleire, så seier lausmassekartet morenemateriale. Det er mindre sannsyn for førekomstar av marin leire under desse lausmassane. Dersom det er lite lausmassar (< 2m djupne til fjell) så kan ein også utelukke områdekred av kvikkleire. Dersom det ligg føre konkrete vurderingar knytt til dette så bør det vere akseptabelt, sjølv om det ikkje er gjort av fagkyndige. Dette kunne vore gjort meir grundig enn kva som no går fram av ROS analysen.*

*Statsforvaltaren og NVE har såleis likelydande attendemeldingar på dette punktet.»*

Gøtz AS har på oppdrag av tiltakshavar vart engasjert til å gjennomføre flomvurdering og viser til at rør som planleggjast å leggja bekken i, vil vere dimensjonert tilstrekkeleg for å kunne ta imot bekkevatnet. Rapporten med flaumvurdering er vedlagt (sjå vedlegg 7). I ROS-analysen er det spesifisert krav om dimensjon på røyrret:

*«Bekk i røyr – eksisterande røyr diameter  $\varnothing=800$  mm. Ved omlegging og lukking av bekk er det krav om å auke røyr diameter til  $\varnothing=1000$  mm. Denne dimensjonen må nyttast fram til etter kryssing av Sveiogata.»*

Det er såleis stilt krav om auking av eksisterande diameter på røyrret til 1000 mm, for heile strekninga der bekken blir lagt i røyr inkludert under fv. 541 og Sveiogata. Følgjande går fram av føresegn:

### *«2.3. Teknisk plan*

*Teknisk plan for veg, vatn, avløp og overvatn skal godkjennast av Sveio kommune i samband med byggjemeldinga av dei tekniske anlegga. Prinsippa synt i VA-planen skal her detaljprosjekterast. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida. Overvatnet skal handterast lokalt ved infiltrasjon og fordrøying etter tretrinnsstrategien. Ved flytting/lukking av bekkeløp må ein nytte min. 1000 mm betongrøyr...»*

Vidare går det fram av ROS-analysen om korleis ein vil leggja til rette for overvasshandteringa innanfor planområde:

*«For den interne overvasshandteringa er barrieren fv. 541. Her vert det lagt nytt røyr med  $\varnothing=400$  mm. Overvasshandteringa frå planområdet vert halde adskilt frå bekkeløpet, og handtert for seg. Dette er dimensjonert til å handtere overvatnet frå tiltaksområdet.»*

### Andre endringar i planforslaget

Vidare er endringane i føresegnene utheva med raud skrift i vedlagt dokument (sjå vedlegg 3).

- Ⓜ 2.6 Kulturminne: Det er lagt til følgjande tekst i denne føresegna: *«Riving av bygning frå før 1850 er meldepliktig etter kulturminnelova.»*
- Ⓜ 2.9 Støy: Det er no presisert krav til støy/tiltak mot støy som skal tilfredstillast innanfor planområde.
- Ⓜ 2.11 Energiløysing: Dette er eit nytt punkt som blei lagt til og føringane i denne er som følgjer: *«Energiløysing skal synast i samband med søknad om byggjeløyve, og skal avklarast i samråd med kraftleverandør. Alternative energikjelder og fleksible oppvarmingsformer skal som hovudregel nyttast dersom det ikkje føreligg gode grunnar for noko anna.»*
- Ⓜ 3.1.2 BF1 dvs. bustad-frittliggjande-småhus: Arealet låg opphavleg under pkt. 3.1. No ligg BF1 som eige punkt med endringar knytt til tilpassing til kulturmiljø(sjå aktuelt forslag til 3.1.2 nedanfor). Det er òg gjort endringar der gesims/mønehøgde er sett ned til 7 m, samtidig som det er spesifisert kotehøgde for golvet til de framtidige bustadane.

Føresegna er som følgjer:

*«3.1.2. BF1*

*Innanfor området kan det førast opp frittliggjande småhus. Bygningane skal tilpassast i utforming og materialval til tilgrensande kulturmiljø – innanfor H570.*

*Maks BYA = 30%, inklusive garasje og biloppstillingsplass, per tomt. Garasje skal vera på maks 50 m<sup>2</sup>, med maks mønehøgde 5 m.*

*BF1, tomt 1: maksimal mønehøgde/gesimshøgde er 7 m målt frå OK golv på kote + 28.*

*BF1, tomt 2: maksimal mønehøgde/gesimshøgde er 7 m målt frå OK golv på kote + 28.*

*BF1, tomt 3: maksimal mønehøgde/gesimshøgde er 7 m målt frå OK golv på kote + 28,5.»*

«3.13 BF2 –BF5», ligg no som eige punkt der «BF1» er teke ut, og er omfatta av eigne føresegner.

## **Saks- og faktaopplysninger**

### **Medverknad**

Offentleg ettersyn av reguleringsplanforslag er gjort i tråd med føresegnene i plan- og bygningsloven si § 12-8. Frist for merknader var 09.09.21. Dei innkomne merknadane er vurdert og vedlagt (sjå vedlegg 5).

### **Faktaopplysningar og eigedomstilhøve**

Planområdet er på ca. 24 dekar, og ligg sør for Gjermundshaugen, om lag 1 km sør-vest for Sveio sentrum. I Sveio sentrum finn ein butikkar, post og andre sentrumsfunksjonar samt kommuneadministrasjon og skular.

Utgangspunktet for planframlegget er å detaljregulere nye tiltak på eigedomen gnr. 40/12, medan tilgrensande eigedomar vert regulert i samsvar med dagens bruk og i tråd med kommuneplanen. Plangrensa er i hovudsak sett etter eigedomsgrensene i området. Etter oppstartsmøte med Sveio kommune vart plangrensa utvida utover gnr. 40/12, og fleire av tilgrensande naboeigedomar er innlemma i planområdet. Sveio kommune ønska at flest mogleg av tilgrensande eigedomar vart med i planområdet og at det vart ei naturleg avgrensing opp mot tilgrensande planar i området. Difor er plangrensa sett slik som ho no er.

### **Tilhøve til regionale planar**

I Regional plan for attraktive senter er det sett delmål om at sentrumsområde skal være tett utbygd innanfor ei gangbar kjerne. I planen er gå-avstand til senter rekna som 1 km, og sykkelavstand som 5 km. Statistisk sentralbyrå definerer eit område som tettstad dersom det bur minst 200 personar der, og avstanden mellom husa ikkje overstig 50 meter. Planområdet ligg om lag 1 km frå Sveio sentrum. Her ligg og skular og butikkar. Planområdet ligg dermed innanfor gangbar kjerne og sykkelavstand i høve Sveio sentrum. Langs fv. 541 Sveiogata er det etablert fortau/gang- og sykkelveg til Sveio sentrum.

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging gir m.a. at rammer for utbyggingsmønster og transportsystem bør fastsettast i regionale planar. Utbygginga er i tråd med overordna planar ved at området er avsett til utbyggingsføre mål, i tillegg til at kommuneplanen gir eit behov for fleire bustadar i området. Nærleiken til andre bustadområde,

skule, barnehage og idrettsanlegg gjer at transportbehovet vert relativt lågt til og frå planområdet, og sentrumsfunksjonane er innanfor gå- og sykkelavstand frå Sveio sentrum. Retningslinjene gir vidare at det i tettstadsområde og rundt kollektiv- knutepunkt bør leggst særleg vekt på høg arealutnytting, fortetting og transformasjon. Det er etablert buss- stopp like sør for planområdet, der det er relativt god kollektivdekning i retning Leirvik og Haugalandområdet. Planframlegget legg opp til fortetting i eit område med eksisterande bustadar i tilgrensande areal. Det vert lagt opp til nokre einbustadar, og resten ulike typar rekkehus og mindre einingar. Dette gjer at ein kan leggja til rette for eit differensiert bustadtilbod med variasjon i bustadtype og storleik.

### **Tilhøve til kommunale planar**

Kommunedelplanen for Sveio sentrum visar at arealet er avsett til *bustad-føremål* (B-15) med eit mindre areal avsett til føremål *friområde* nordvest for B-15. Planforslaget er i samsvar med arealføremålet i gjeldande *kommunedelplan for Sveio sentrum* (sentrumsplanen).

Kulturminneplan for Sveio 2015 - 2027 syner omsynssone for kulturminne innanfor området. «Sveigarden (40/12) Tun med våningshus – typisk «stovehus», eldhus i tørrmur, og løe. Det er få autentiske hus att av denne typen, som har vore utbreidd i Sveio. Miljøverdi, autenticitet (våningshus og eldhus), eigenverdi.»

### **Tilhøve til andre reguleringsplanar**

Området er ikkje tidlegare regulert. Nærliggjande planar er «Privat detaljreguleringsplan Gjermundshaugen gnr. 40 bnr. 620» som grensar til planområdet i nord. Planen blei vedteke 13.08.2014 og har plan ID 2014003 . detaljreguleringsplan «Bustadfelt Fjellstad – gnr. 40» grensar til det aktuelle planområde mot fv. 541 (Tjernagelvegen) i vest, med plan ID 1973001, vedteke 19.10.1971.

### **Konsekvensutgreiing:**

Kommunen gjorde ei vurdering i samband med oppstart av planarbeidet at det ikkje vil vera behov for konsekvensutgreiing. Tiltak som vist i planinitiativet er i samsvar med gjeldande kommunedelplan for Sveio sentrum og slike område er ikkje omtala i forskrifta. Arealet ligg allereie som utbyggingsområde og med det som bakgrunn er det såleis vurdert å ikkje vera eit krav om konsekvensutgreiing.

### **Eksisterande tilhøve i planområdet**

Planområdet ligg om lag 1 km sør-vest for Sveio sentrum. Området ligg sørvendt til, delar av området har noko utsyn over Vigdarvatnet. Innanfor planområdet ligg kulturminnet Sveigarden. Dette er eit eldre gardstun som består av våningshus, eldhus og løe. Området består av noko fylldyrka mark, noko vegetasjon og resterande anna markslag. Det er fleire eksisterande bustadeigedomar innanfor planområdet. Det renn ein bekk vest i området, denne ligg open i dagen på delar av strekninga, om lag 20 meter.

### **Føremål i planen**

Planforslaget visar hovudsakleg følgjande føremål; frittliggjande småhus, konsentrert småhus, leikeplass og veg.

### Arealoversyn

Planområde er i underkant av 24 daa og fordeler seg slik på dei ulike arealføremåla:

FØREMÅL		AREAL (daa)
BYGNINGAR OG ANLEGG	BFS Bustader- frittliggjande småhus	11,5
	BKS Bustader – konsentrert småhus	4,0
	BLK Leikeplass	0,9
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	SV Veg	1,5
	SKV Kjøreveg	0,4
	SF Fortau	0,5
	SGG Gangvegar	0,2
	SVG Anna veggrunn – grøntareal	1,5
GRØNTSTRUKTUR	GBG Blågrønstruktur	2,3
	GF Friområde	0,1
OMSYNSSONER	Frisiktsone	
	Raud støysone etter rundskriv T-1442	
	Gul støysone etter rundskriv T-1442	
	Bevaring kulturmiljø (2,63 daa)	
SUM		23,8

### Tekniske anlegg

Planområdet har tilkomst frå fv. 541 Tjernagelvegen. Eksisterande kryss nord for området er detaljregulert i plan for Gjermundshaugen – gnr. 40 bnr. 12 (2014). I følgje Statens vegvesen sitt vegkart er skilta fartsgrense på fylkesvegen 50 km/t, og ÅDT (årsdøgntrafikk) på strekninga er 2250 kjt/d (køyretøy per døgn), med 5 % andel lange køyretøy.

Planforslaget visar at vegane innanfor planområdet er utforma og dimensjonert etter krav til teknisk infrastruktur for Sveio kommune. Tiltakshavar ønskjer at Sveio kommune skal overta ansvaret for vegane etter ferdigstilling.

### Ros-analysen

Etter vurderingar i ROS-analysen er planframlegget vurdert til å ha generell låg risiko. Der det eventuelt vil vera utfordringar er det lagt inn føringar i føresegnene.

### Friluftsliv

Planområdet er eit avgrensa område som ikkje har vore nytta til friluftsområde eller turbruk, men i ein viss grad nytta som eit gjennomgangsareal til og frå ulike kringliggjande område. Det er viktig å oppretthalda denne moglegheita gjennom området, samt å leggja til rette for at bebruarane i planområdet lett kan ta seg fram til kringliggjande leikeplassar, turområde og friområde. Det er lagt til rette for ein gangforbindelse internt i planområdet som sikrar gjennomgang og leier til kryssingspunkt ved Sveiogata. Trafikktryggleik er skildra i kapittel 4.9.2.

Med bakgrunn i at ein opprettheld gangforbindelsen for mjuke trafikantar gjennom området til G/S-vegen langs fylkesvegen, samt regulering av attraktive leike- og grøntareal, vurderer ein at planframlegget har ingen til positiv verknad.

### **Kulturminne/kulturmiljø**

Kulturminne og kulturmiljø er omtala i planomtalen. Det er ingen funn av automatisk freda kulturminne i planområdet. Av uttalen til Vestland Fylkeskommune går det fram at området er i stor grad nedbygd, og resterande areal for ny utbygging blir vurdert til å ikkje ha stort potensiale for funn av uregistrerte arkeologiske kulturminne i marka. Alle bygningane i Sveigarden er SEFRAK-registrerte.

Våningshuset og eldhuset vil verta vidareført i planen. Våningshuset er under rehabilitering. Eldhuset er ein steinbygning i tørrmur. Bygningsvernkonsulent Bjørn Arve Lunde har gjeve ei kulturfagleg fråsegn i samband med søknad om riving av løa. Denne er gjeven på bakgrunn av synfaring 13.11.2019. Lunde vurderer at våningshus og eldhus har miljøverdi, autentisitet og eigenverdi. Og at løa har ein kulturhistorisk verdi som del av garden sin historie, men at autentisitetsverdien er låg.

Med bakgrunn i gjeldande kommuneplan som regulerer arealet til bustadføre mål, samt forslag om å riva løa i Sveigarden, vurderer ein at planframlegget har negativ verknad.

### **Naturmangfald**

Naturmangfald er omtalt i planomtalen. Samla sett vurderer vi at planframlegget ikkje vil påverka naturmangfaldet i nemneverdig grad, jf. Naturmangfaldlova § 8. Kunnskapsgrunnlaget for naturtypelokalitetar er vurdert som godt, og det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvensar for naturmangfaldet. Den samla belastninga for verdsette naturtypar og miljø i undersøkingsområdet vurderast å vera akseptabel.

Utbygginga vil ha negativ verknad for naturmangfaldet pga. arealbeslaget, men det er ikkje registrert observasjonar eller område med særleg verdifull naturmangfald. Slik me vurderer det er det ingen registrerte funn som gjer at reguleringsplanen kjem i konflikt med §§ 8 -12 i naturmangfaldlova. Det er ingen registrerte naturverdiar i tett nærleik til planområdet som ein ser vert råka av planframlegget. Me vurderer difor at planframlegget har liten negativ verknad.

Eksisterande registreringar i området visar at det ikkje er førekomst av raudlista artar eller artar av nasjonal forvaltningsinteresse.

### **Landbruk**

Området er del av eit eldre gardsbruk, og delar av arealet består av fulldyrka jord. Gardsbruket har ikkje vore i drift på fleire år, og arealet er vist som bustadområde i Kommunedelplan for Sveio sentrum, godkjent i oktober 2010. Deler av den fulldyrka jorda vert ikkje nytta i dag. Planframlegget omdisponerer, slik som kommuneplanen har opna for, om lag 3,3 dekar fulldyrka

jord. Attverande jordbruksareal har liten verdi som naturressurs i landbruksdrift i området og for det totale landbruket i Sveio kommune, og i regionen utgjer endringa ingen verknad.

Matjorda utgjer ein ressurs og det er difor gitt føringar om at matjorda i området skal takast vare på og leverast for gjenbruk i samband med t.d. nydyrking eller jordforbetring.

Med bakgrunn i gjeldande kommuneplan som regulerer arealet til bustadføremål, samt omdisponering av jordbruksareal som i dag ikkje vert nytta, vurderer ein at planframlegget har liten negativ verknad.

## **Konsekvensar**

### **Økonomiske konsekvensar**

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

Dersom det tekniske anlegget vert utbygd i samsvar med dei kommunale krava vert dette overteke av kommunen etter ferdigstilling og avtale mellom kommunen og tiltakshavar.

### **Vurdering i høve til ROS-analyse:**

ROS-analysen skal vera i samsvar med «*Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*» frå DSB. Planframlegget må syna til ei vurdering av alle tilhøve ved arealet/tiltaket uansett om risikoen er akseptabel. Akseptkriteria skal vera i samsvar med krava i TEK 17 og kommunen sine akseptkriterier.

Med bakgrunn i ROS-analysen i planomtalen er planområdet vurdert å vera utsett for følgjande uønskete hendingar:

- Store nedbørmengder (flaum i elv / bekk, urban flaum, overvasshandtering)
- Ulykker på veg
- Støy
- Brannfare i bygningar

Hending/tilhøve er akseptable med føresetnad av at tiltaka vert gjennomført i samsvar med lover og reglar, som t.d. plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift. Planen sikrar nye tiltak etter gjeldande normer og krav. Etter utarbeiding av ROS-analysen er planframlegget vurdert å ha generell låg risiko.

### **Uttale frå folkehelsekoordinatoren og barnerepresentanten etter PBL:**

Barnerepresentanten/folkehelsekoordinatoren fekk 18. juni 2019 varsel om oppstart av planarbeid, og han har komme med følgjande uttale:

*«Folkehelsekoordinator kan ikkje sjå anna enn at ei utbygging av bustader i dette området vil ha positiv innverknad på folkehelsa. Område ligg i gang- og sykkelavstand til Sveio skule, og Gjermundshaugen barnehage ligg i tilknytning til reguleringsområdet. Skuleborn kan såleis få mosjon på veg til og frå skulen, og det vil vera mogleg for foreldre å følgja barnehageborn til barnehagen utan å nytta bil.*



*I tillegg er reguleringsområdet så sentrumsnært at det er lett for bebuarar å nytta tilboda i Sveio sentrum utan å vera avhengig av bil. Det er og kort veg til attraktive rekreasjonsområde. Folkehelsekoordinator vil gjerne gje høyringsfråsegn til sjølve planframlegget når dette kjem på høyring.»*

Forslaget blir lagt fram for folkehelsekoordinatoren/barnerepresentanten ved offentleg ettersyn.

#### **Barn og unge sine interesser i planlegginga:**

Planområdet ligg om lag 1,1 km frå barneskulen i Sveio sentrum. Her ligg og idrettsanlegg og andre sentrumsfunksjonar. Det er tilrettelagt med fortau langs nordsida av Sveiogata frå planområdet til sentrum. Næraste barnehage ligg rett nord for planområdet.

Leikearealet er plassert midt i planområdet. Dette ligg fint til på eit solrikt område, relativt skjerma frå biltrafikk og med noko utsikt ned mot vatnet. Leikearealet vil og få tilknytning til grøntområdet i planen, og gangtraseen gjennom området vil liggja i tilknytning til leikearealet. Dette gjer at leikearealet vert liggjande lett tilgjengeleg for både bebuarane i området, men og andre som ferdast gjennom området.

#### **Vurdering i høve til folkehelse:**

Område ligg i nær tilknytning til Vigdarvatnet, som i kommunedelplanen for Sveio sentrum er synt som friluftsområde i vassdrag. Område sør for Fv. 541 Sveiogata. Ned mot Vigdarvatnet er og synt som framtidig friområde. Det er ein leikeplass som grensar til området, denne ligg på Gjermundshaugen i nord. Her er det lagt til rette med port i gjerde til eit lite trakk som går ned i planområdet.

Planområdet er eit avgrensa område som ikkje har vore nytta til friluftsområde eller turbruk, men i ein viss grad nytta som eit gjennomgangsareal til og frå ulike kringliggjande område. Det er viktig å oppretthalda denne moglegheita gjennom området, samt å leggja til rette for at bebuarane i planområdet lett kan ta seg fram til kringliggjande leikeplassar, turområde og friområde. Det er lagt til rette for ein gangforbindelse internt i planområdet som sikrar gjennomgang og leier til kryssingspunkt ved Sveiogata. Trafikktryggleik er skildra i kapittel 4.9.2. i planomtalen.

Tilrettelegging av bustader i sentrumsnært område legg grunnlaget for auka gange og sykkelbruk. Planområdet ligg i nærleik til sentrumsfunksjonar.

#### **Vurdering i høve til klima og miljø:**

Planen sikrar gode løysningar med omsyn til klima og miljø ved blant anna å leggja til rette for renovasjon, universell utforming og elles av opparbeiding av gode uteareal med tilhøyrande leikeareal og grøntområde.

Planen syner prinsipløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, dimensjonering for framtidig endring i klima, løysingar for overvasshandtering, sikra flaumvegar og sløkkjevatt. Overordna prinsipp synt i VA-planen skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering i samband med byggesøknad. Overvatn frå utbyggingsområdet er planlagt åtskilt frå bekkeløpet, og vert ikkje leia inn på dette. Det er lagt opp til open vassveg/veggroft som leier overvatn frå utbyggingsområdet ned til Fv. 541, Sveiogata, og ny overvassleidning under veg.

Det skal leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av material, vegetasjon og belysning.

## **Vurdering**

Føringane i reguleringsplanen er lik dei som ligg i *Kommunedelplanen for Sveio sentrum*.

Reguleringsplanen for bustadfeltet er utforma i samsvar med reglane som gjeld maks utnyttingsgrad, maks mønehøgde og tilpassing til omgjevnadene, krav til teknisk infrastruktur og krav til å involvera andre aktuelle mynde.

Bustadfeltet vil vera eit positivt tiltak for tilrettelegging for fleire fastbuande i sentrumsområdet. Den planlagde reguleringa vil fremja barn og unge interessene sine gjennom å etablera sikker gjennomgang i planområdet, og dessutan gangveg på sørsida av planområdet, som blir kopla vidare. Ein vil såleis betra føresetnadane for trafikktryggleik for mjuke trafikantar som brukar planområdet som snarveg til og frå Sveio sentrum. Etablering av nærleikeplass legg til rette for aktivitet og lek for folk i ulike målgrupper, og er derfor eit tiltak som vil fremja folkehelse. Gjennom blant anna å bevara kulturminne og gamle tre, tar ein vare på kulturmiljø.

## **Samla vurdering**

Føreliggjande planforslag med dei aktuelle endringane, er vurdert å vera eit godt grunnlag for utbygging av bustadfelt. Med det som grunnlag rår einingsleiarar til at planen blir lagt ut til 2. gongs offentleg ettersyn.

## **Einingsleiar sin konklusjon**

I samsvar med intern delegeringsreglement punkt 5.8.3 a) har leiar av eininga for plan, eigedom, byggesak og landbruk, fått delegert mynde til å leggja planen ut til 2. gongs offentleg ettersyn.

## **Kompetansegrunnlag:**

- Plan- og bygningslova, særskilt kapittel 12 om reguleringsplanar
- Kommunedelplan for Sveio sentrum
- Kulturminneplan for Sveio 2015 – 2027

## **Vedlegg:**

Vedlegg 1 Reguleringsplankart, Vedlegg 2 Reguleringsføresegner 14.04.2023, Vedlegg 2 Reguleringsføresegner 14.04.2023, Vedlegg 3 Reguleringsføresegner m\_endring, Vedlegg 3 Reguleringsføresegner m\_endring, Vedlegg 4 Planomtale 03.10.2022, Vedlegg 4 Planomtale 03.10.2022, Vedlegg 5 Merknadsskjema, Vedlegg 5 Merknadsskjema, Vedlegg 6 Rapport Støyundersøking, Vedlegg 7 Rapport Flaumvurdering, Vedlegg 8 VA Rammeplan, Vedlegg 9 Prøvegraving, Vedlegg 10 Saksframlegg første gongs handsaming 14.07.2021, Vedlegg 11 Uttale til Statsforvaltaren i Vestland frå 03.11.21

Bjarne Hetlesæter  
einingsleiar plan, eigedom, byggesak og landbruk

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikkje underskrift.*