

Fitjar kommune
v/Øystein Sørli

Dato: 11.09.2023
Vår ref.: 202360400

Avdeling Os
Hamnevegen 53,
PB. 291, 5203 Os
Tlf: 56 57 00 70
post@abo-ark.no

Avdeling Stord
Torgbakken 9
PB. 32, 5401 Stord
Tlf: 90 66 16 31
poststord@abo-ark.no

Oppstart av planarbeid og planinitiativ – Reguleringsendring Hamn, del av gnr. 65, 67 og 68.

På vegne av Havnehagen AS ynskjer vi å søke om reguleringsendring av gjeldande reguleringsplan, *Hamn, del av gnr. 65, 67 og 68*. Reguleringsendringa omhandlar i hovudsak endring av arealføremål, frå *offentleg eller privat tenesteyting* og *konsentrert bustadområde* til *frittliggjande bustadområde*, i samsvar med behov og etterspurnad i kommunen.

I samråd med Fitjar kommune er det vurdert at reguleringsendringa skal handsamast som ei ordinær planendring etter pbl. § 12-14 første ledd, dvs. full planprosess. Notatet er utarbeidd etter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering i plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS
Line Djupvik

Vedlegg

1. Forslag planavgrensing

Planinitiativ

Bokstav A) Bakgrunn og føremål med planen

Oppstart av planarbeidet er initiert på bakgrunn av kommunen sin kontakt med tiltakshavar sommaren 2023, der kommunen peika på behov for å leggja til rette for fleire rimelege bualternativ i sentrumsnære strøk. Rossneset vart her under trekt fram som eit av dei mest populære og sentrumsnære områda, der ein har ynsje om å kunne tilby ein meir variert butypologi tilpassa ulike brukargrupper. I samband med dette vart det drøfta ei omregulering av regulert og ubygde areal for konsentrert utbygging til frittliggjande bustadar. Samstundes drøfta ein også på mogleiken til å omregulere område for *offentleg eller privat tenesteyting* til frittliggjande bustadar. Dette arealet var i utgangspunktet avsett til etablering av barnehage, men i tilknyting til eit seinare forstudie vart barnehagen omlokalisert til gnr. 65/533. Det opphavlege området står i dag att utan vidare plan. Utover dette omfattar planendringa elles mindre tilpassingar av plankart og føresegner jf. bokstav C.

Bokstav B) Planområdet

Planområdet er avgrensa med utgangspunkt i gjeldande plan, og omfattar m.a. gnr. 65, 67 og 68. Til forskjell så vil godkjent plan for Rossneset barnehage gnr. 65/533 bli holdt utanfor, og utvida del av eksisterande båthamn nord-vest i planområdet inngå i planen. Plangrensa er utvida med om lag 120m² for å regulere eksisterande småbåtanlegg. Forslag til revidert plan utgjer med dette totalt ca. 476 daa.

Førerels planavgrensing er synt i figur 1 samt vedlagd pdf og sosi-fil. Tiltakshavar Havnehagen AS eig (hovudbruka), medan utbygde og selde tomтар er stort sett i privat eige. Eigedomsgrensene har stort sett god nøyaktigheit, og ein kan på noverande tidspunkt ikkje sjå behov for grensepåvising.

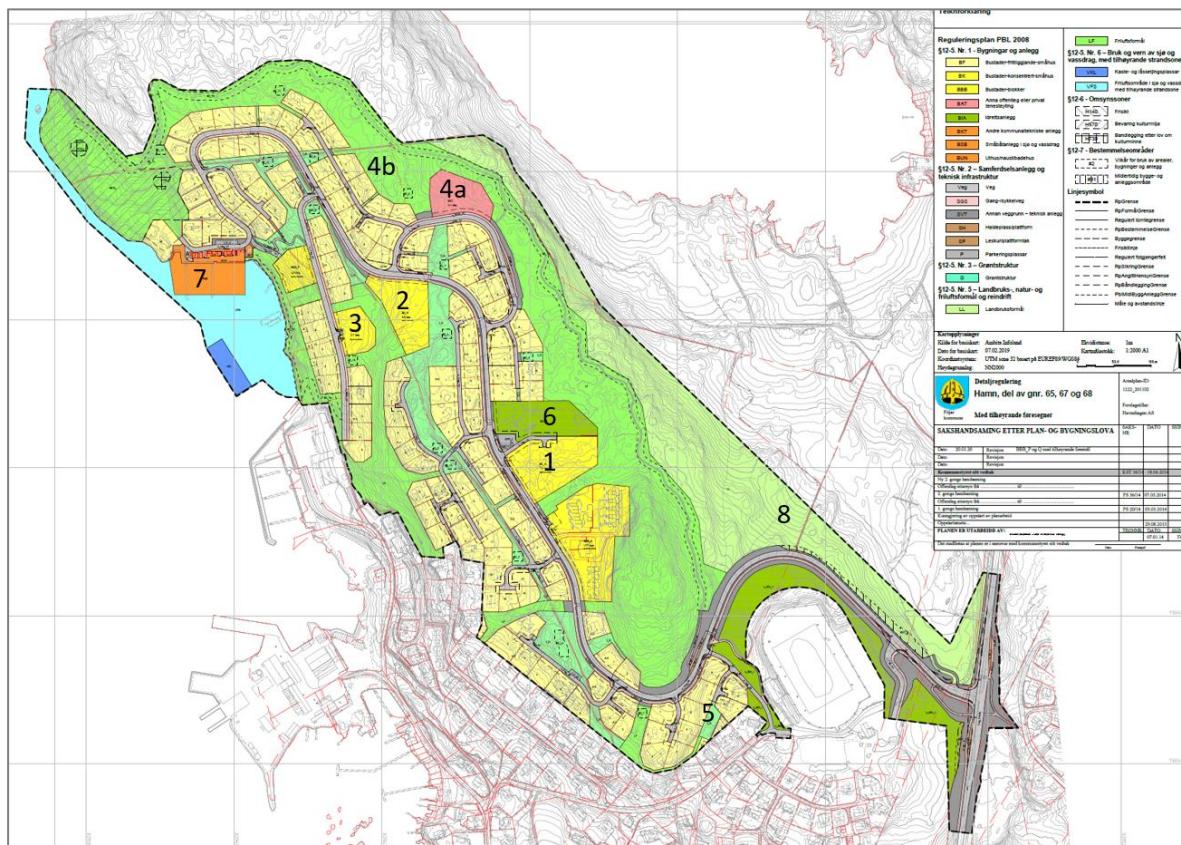


Figur 1 Utsnitt forslag til planavgrensing.

Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planendringa vil medføre justering av arealføremål i gjeldande plan. Totalt ser ein føre seg at planendringa vil opne for ca. 23 stk. nye bustadtomtar med veggtilkomst, og parkering på eiga tomt. Viser elles til figur 2 kor nummerering 1-8 refererer til følgjande planlagde endringar i reguleringsplanen;

- Område 1-3 (BK_C, B_KH og BBB_O) for konsentrert bustad ynskjer ein å omregulere til frittliggjande bustad. I område 1 ser ein føre seg ei etablering av i hovudsak 2-mannsbustadar. I område 2 ei fleksibilitet for 1- eller 2-mannsbustad, samt område 3 etablering av 2-3 einebustadar. Det kan her verta aktuelt med eit makebytte, der mindre delar av byggeområde 3 kan verta erstatta med meir byggeland i byggeområde 2. Eksisterande steingard og areal til leikeplass skal takast i vare.
- Område 4a (BAT) for offentleg eller privat tenesteyting ynskjer ein å omregulere til frittliggjande bustadområde med ei fleksibilitet for 1- eller 2-mannsbustadar.
- Område 4b (LF) er i dag regulert som friluftsområde. Ein ynskjer her å vurdere utviding av eksisterande bustadområde med 2-3 tomтар for frittliggjande einebustadar.
- Område 5 omfattar eit eksisterande bustadfelt der ein på bakgrunn av bratt terrengtilhøve og vanskeleg tilkomst, ynskjer å forlenge eksisterande tilkomstveg.
- Område 6, område for leik/idrettsanlegg (BIA). Føremålet skal liggja som i dag, men det ynskjeleg at føresegna opnar for etablering av reiskapshus.
- Område 7 omfattar eksisterande båtanlegg (BSB), der ein mindre del ligg utanfor regulert plangrense og arealføremål. Utvida del av eksisterande båthamn vil inngå i ny planavgrensning, samt moglegheit for ytterlegare 1 flytebrygge ut frå naustføremålet.
- Område 8 viser til Rossneset barnehage (gbnr. 65/533) som er trekt utanfor planavgrensinga.



Figur 2 Utsnitt av godkjent reguleringsplan med nummerering som viser til planlagde endringar.

I tilknyting til planendringane vist i figur 2 føreligg det elles forslag til endring i gjeldande planføresegner på følgjande punkt:

- § 3.6.1: Endre eller ta ut restriksjon for tal parsellar ved oppføring av husvære i bestemte delområde.
- § 3.6.2: Tilpassing av utnyttingsgrad og %BYA for område 1-3, jf. figur 2.

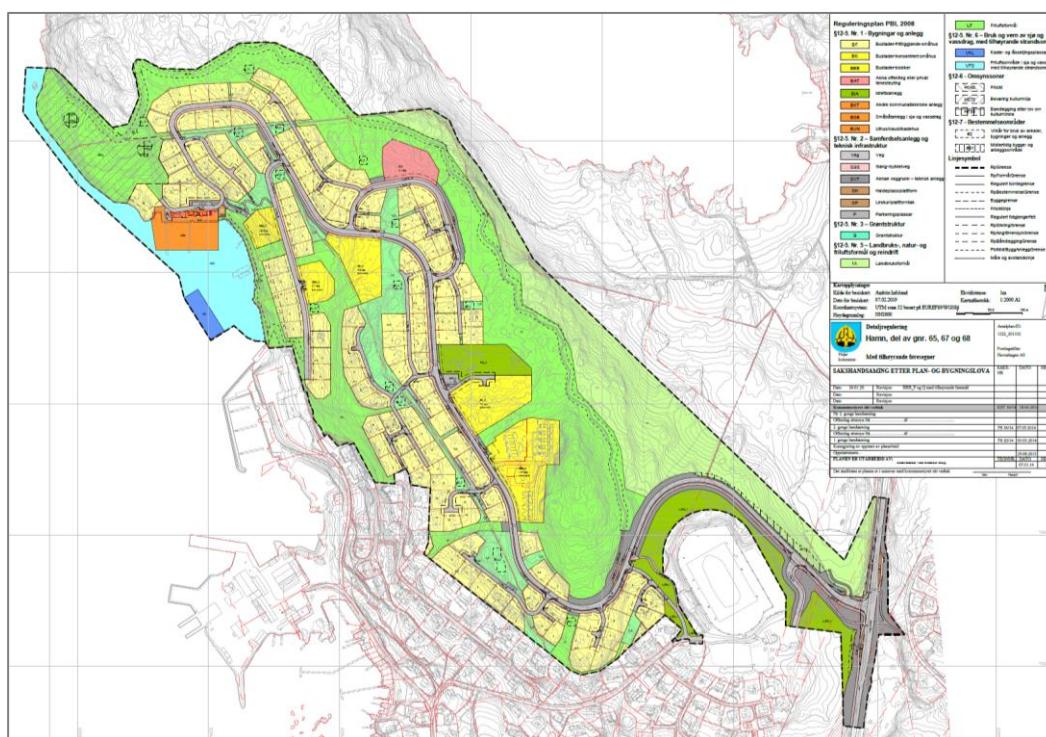
Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder, E) Funksjonell og miljømessig kvalitet og F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap

Reguleringsendringa frå offentleg eller privat tenesteyting (BAT) og område for konsentrerte bustadområde (BK_C, B_KH og BBB_O) til frittliggjande bustadområde vil medføre endring av byggehøgd og utnyttingsgrad. Med tilrettelegging for einebustadar og to-mannsbustadar, ser ein føre seg at byggehøgd kan verta justert frå maksimalt 9m (3 etg.) til ca. 6,5m (2 etg.). Utnyttingsgrad vil følgje dagens reguleringsplan for frittliggjande bustadar. Ein vil leggja vekt på at planendringa skal medføre minst mogleg konsekvensar for natur og landskap, samt konflikt med eksisterande og framtidig utbygging i område. Det skal leggjast fokus på god tilpassing for ålmenn ferdsel, grøne korridorar og felles uteoppahaldsareal som leik/idrettsanlegg. Arkitektfagleg kompetanse vil verta nytta for plassering og utforming av nye tiltak.

Bokstav G) Forholdet til overordna planar

Detaljregulering for Hamn vart vedteke i 24.03.2011, og vart seinare endra 18.06.2014. Planendringane omhandla den gang å få regulert inn småbåthamn, auka byggehøgd for naust, og fortetta bustadområde ved å opne for tomannsbustadar på enkelte tomtar. Vidare vart det også føreteke ei planendring i 2019 som omhandla endring av føremål og utviding til bustad. I tillegg vart planen oppdatert med føresegner og plankart i tråd med nytt regelverk.

Eksisterande reguleringsplan for Hamn legg til rette for bustader, idrettsanlegg, småbåtanlegg, naust, med tilhøyrande føremål som m.a. samferdsel, grøntstruktur, leikeplass, landbruks- og friluftsføremål. Det er òg regulert omsynssone/bandlegging for kulturminne.



Figur 3 Gjeldande reguleringsplan, Hamn, del av grn. 65, 67 og 68 (2019)

Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader for planendringa vil bli sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det er etablert tiltak i området. Forslag til utgreiingstema og vurdering av mogleg verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	<p>Verknadar av forslag til planendringar for temaa kulturminne og -miljø, naturmangfald, og dyrka- og dyrkbar mark er allereie avklara i gjeldande plan. Det er teke ein sjekk i nasjonale databasar august 2023 (Miljødirektoratet sin Naturbase og Artsdatabanken sitt Artskart), der det ikkje er gjort (nye) registreringar i aktuell del av planområdet. Planen omfattar heller ingen verneområde, utvalte naturtypar eller prioriterte artar etter naturmangfaldlova, naturtypelokalitetar etter Miljødirektoratet si handbok 13 eller registreringar av artar som er vurderte som trua i Norsk rødliste for arter i dei to øvste kategoriane. Naturmangfaldlova (nml.) § 7 gjev at prinsippa for berekraftig bruk og forvaltning i nml. §§ 8 – 12 skal leggast til grunn ved utøving av offentleg mynde, og vurderinga av desse skal gå fram. Planen følgjer i all hovudsak gjeldande reguleringsplan, og vi ser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkeleg ut i frå endringane i det aktuelle området. Vi vurderer planen slik at den ikkje vil røre naturmangfald i nemneverdig grad, jf. nml. § 8. Følgeleg får ikkje føre-var-prinsippet anvending, jf. nml. § 9. Vi er ikkje kjende med andre kommande arealplanar i området. Det vert dermed lagt mindre vekt på prinsippet om samla belastning i nml. § 10. Av same grunn vert det lagt mindre vekt på nml. §§ 11 og 12. Planen følgjer i all hovudsak overordna planar, og vil med dette ikkje føre til ytterlegare nedbygging av areal. Vi vurderer endringane til ikkje å være i konflikt med føresegnene i naturmangfaldlova § 8-12.</p>
Landskap	<p>Tema 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. Planendringa gjeld stort sett område som er regulert til utbyggingsføremål frå før, der ein ser føre seg ei føremålsendring frå konsentrert til frittliggjande utbygging med reduksjon i byggehøgd. I to av desse områda ynskjer ein i tillegg å vurdere eit mindre «makebytte» av areal. Elles ser ein føre seg ei mindre utviding med ca. 2-3 bustadtomtar i nordvest. Desse vil koma inn i areal regulert til friluftsområde.</p> <p>Ein vurderer hovudvekta av endringane til å ha avgrensa verknad for landskap og estetikk. Planendringa vil kunne medføre mindre landskapseffekt enn gjeldande plan, då endringa er til ei lettare utbygging enn dagens plan som opnar for konsentrert bustadføremål. Ein er oppteken av at planendringa skal gje ei mest mogleg skånsam plassering i landskap og terrenget sett opp mot eksisterande situasjon. Verknadar for naboar og nær- og fjernverknad skal vurderast i planframlegget. Landskap skal vidare vurderast opp mot ålmenne interesser, natur og friluftsliv.</p>
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv	<p>Det er ingen statleg sikra friluftsområde innanfor det aktuelle området. Planframlegget opnar for etablering av 2-3 nye tomtar i regulert område for friluftsliv, og ein vil i tilknyting til planendringa ha fokus på minst mogleg konflikt med lokalt friluftsliv, nærmiljø og ålmenne interesser. Planframlegget skal vidare utøvast med fokus på gode grøntkorridorar og vidareføring av eksisterande gangvegar og stinnett. Verknadar for friluftsliv knytt til både område på land og i sjø, skal vurderast som eige punkt i planen.</p>

Kulturminne Kulturmiljø	Tidlegare vurdering av tema kulturminne og kulturmiljø for planområde vil bli lagt til grunn. Jf. Riksantikvarens database Askeladden, kan ein ikkje sjå at det er gjort registreringar i nyare tid som kan gje verknad for planframlegget.
Naturressursar	Områda der ein ser føre seg endra arealdisponering og utvida utbygging er i gardskart frå NIBIO registrert som «produktiv skog» med høg bonitet. Desse områda ligg i dag tett opp mot regulerte bustadområde, og ein kan ikkje sjå at områda er aktuelle for framtidig utvinning av naturressursar. Planendringa berører ingen registrerte område med dyrka- eller dyrkbar mark.
Fiskeri og ferdsel på sjø	Planendringa omfattar i utgangspunktet ingen endring av friluftsområda i sjø. Ny planavgrensing er tilpassa eksisterande småbåthamn som i dag ligg noko utanfor gjeldande plangrense. Ein kan ikkje sjå at eksisterande eller ny situasjon vil koma i konflikt med fiskeriinteresser eller eksisterande kaste- og låssettingsplass (VKL) i sjø, då nye tiltak vil verta plassert innanfor dagens hamn. Utgreiing av tema fiskeri og ferdsel på sjø vil følgjande verta avgrensa.
Samfunnsverknad Sosial infrastruktur	Planframlegget er i tråd med nyleg vedteke samfunnsdel for Fitjar kommune som framhevar satsing på utbygging i sentrumsnære strøk. Dei områda ein ynskjer å byggja ut har frå før god tilgjenge til infrastruktur (veg/VA) med god kapasitet for den planlagde utbygginga.

Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

I samband med planendringa vil det bli gjennomført ein forenkla ROS-analyse, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko.

Miljøstatus syner ingen registrerte førekomstar av forureina grunn i det aktuelle områda som skal endrast i planen. Det har heller ikkje vore aktivitet eller drift som tilseier at det er potensiale for forureina grunn. Planendringa berører ingen registrerte område knytt til faresoner for flaum, skred, kvikkleire eller steinsprang på aktuelt areal jf. NVE Atlas. Store delar av området ligg under marin grense, men potensialet for kvikkleire er ut i frå mykje fjell i dagen og tynt jordlag vurdert som liten. Her under kan ein vise til erfaring frå eksisterande utbygging i området. 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 og naboar i område
- Velforeninga Rossneset Trivelsespark

Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ynskjeleg 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 bokstav b). Planar som skal konsekvensutgreiast og ha planprogram. Aktuelle vurderingar av nr. 25; nye bustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan. Planframleggget opnar for fortetting i eksisterande bustadområde, og regulering av nye bustadtomtar i noverande friluftsområde.
- §7. Ikkje aktuelt.
- §§ 8 og 10. Planar som skal konsekvensutgreiast om dei kan få vesentleg verknad for miljø eller samfunn, men ikkje ha planprogram. I tabellen under er forholda til §§ 8 og 10 vurdert.

Kriterium § 10	Førerels vurdering
<i>Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:</i>	
a) størrelse, planområde og utforming	Forslag til planavgrensing utgjer eit samla areal på ca. 476 daa. Planendringa vil i hovudsak berøre utbyggingsføremål og eit mindre areal regulert til friluftsområde. Hovudmålet med endringa er å leggja til rette for etablering av eine- og tomannsbustadar i eksisterande bustadfelt. Sett opp mot eksisterande situasjon vert endringane rekna til å vere av forholdsvis liten karakter.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Ein kan ikkje sjå at planendringa vil gje nemneverdige konsekvensar for naturressursar.
c) avfallsproduksjon og utslipp	Ikkje relevant.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	Endringa vert ikkje rekna til å medføre auka risiko.
<i>Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:</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	Ikkje i konflikt
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller rein-drift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Ikkje i konflikt
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.	Delområde BBB_O ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø (ca. 65 frå kystkonturen). Det er regulert bustadføremål på ei rekke framfor BBB_O arealet. Andre areal ein ynskjer å omregulere ligg utanfor 100-metersbeltet i sjø. Ein meiner ein ikkje er i strid med statlege planretningslinje for strand-sona.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt rein-drift	Regulering av 2-3 nye einingar i noverande Friluftsområde vil vere av liten karakter, og kan

<i>eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet</i>	sjåast som ei mindre utviding. Ein vil ta i vare sentrale og viktige friluftsområde, samt tilgjenge til desse.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Planområdet grenser til Fitjarvika, som er ein forholdsvis beskytta fjord med lite vind og bølgeeksponering. Jf. vann-nett.no så er den økologiske tilstanden i Fitjarvika registrert som god. Ein kan med dette ikkje sjå at miljøkvalitetsstandarden er overskride. Ein kan heller ikkje sjå at planendringa gjev grunnlag for vesentleg endra belastning. Potensiell påverknad av vasskvalitet ved utbygging i planområdet skal gjerast greie for i samband med planarbeidet.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Ikkje aktuelt
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Ikkje aktuelt
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom	Ikkje aktuelt

Konklusjon konsekvensutgreiing:

Planframlegget opnar i all hovudsak for endring av type utbyggingsføremål i gjeldande plan. Det er få eller ingen registrerte verdiar eller ressursar innanfor planområde, sjå tabell ovanfor og kap. h) og i). Delar av endringa gjeld regulert bustadområde i strandsona, men der det er regulert bustadføremål nærmare sjøen enn aktuelt området. Vidare ynskjer ein å leggja fram forslag til ei mindre utviding av bustadfelt i noverande friluftsområde. Endringa er av ein mindre karakter, og sentrale og viktige friluftsområde, samt tilgjenge til desse vil verta teke i vare. Landskapsmessig vil planendringane medføre ei lettare utbygging enn eksisterande reguleringsplan opnar for. På bakgrunn av dette meiner me at planendringa ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing, jf. konsekvensutgreiingsforskrifta § 8 jf. § 10. Vurdering av verknad for tiltaka planen opnar for vil likevel verta gjennomført og skildra i planomtalen for relevante tema jf. pbl. §§ 4-2 og 4-3.