



PLAN &  
ARKITEKTUR  
[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)

**Fitjar kommune**  
v/Øystein Sørli

**Dato:** 01.11.2023  
**Vår ref.:** 202360400

**Avdeling Os**  
Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)

**Avdeling Stord**  
Torgbakken 9  
PB. 32, 5401 Stord  
Tlf: 90 66 16 31  
[poststord@abo-ark.no](mailto:poststord@abo-ark.no)

## **Prinsippsøknad for melding av oppstart av planarbeid – 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.

Det er halde oppstartsmøte med kommunen 28.09.2023. 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. Det er ikkje sett krav om konsekvensutgreiing etter forskrift for planarbeidet.

### **Bakgrunn**

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 ynskje 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 gbnr. 65/533. Utover dette omfattar planendringa elles mindre tilpassingar av plankart og føresegner.

### **Planområdet**

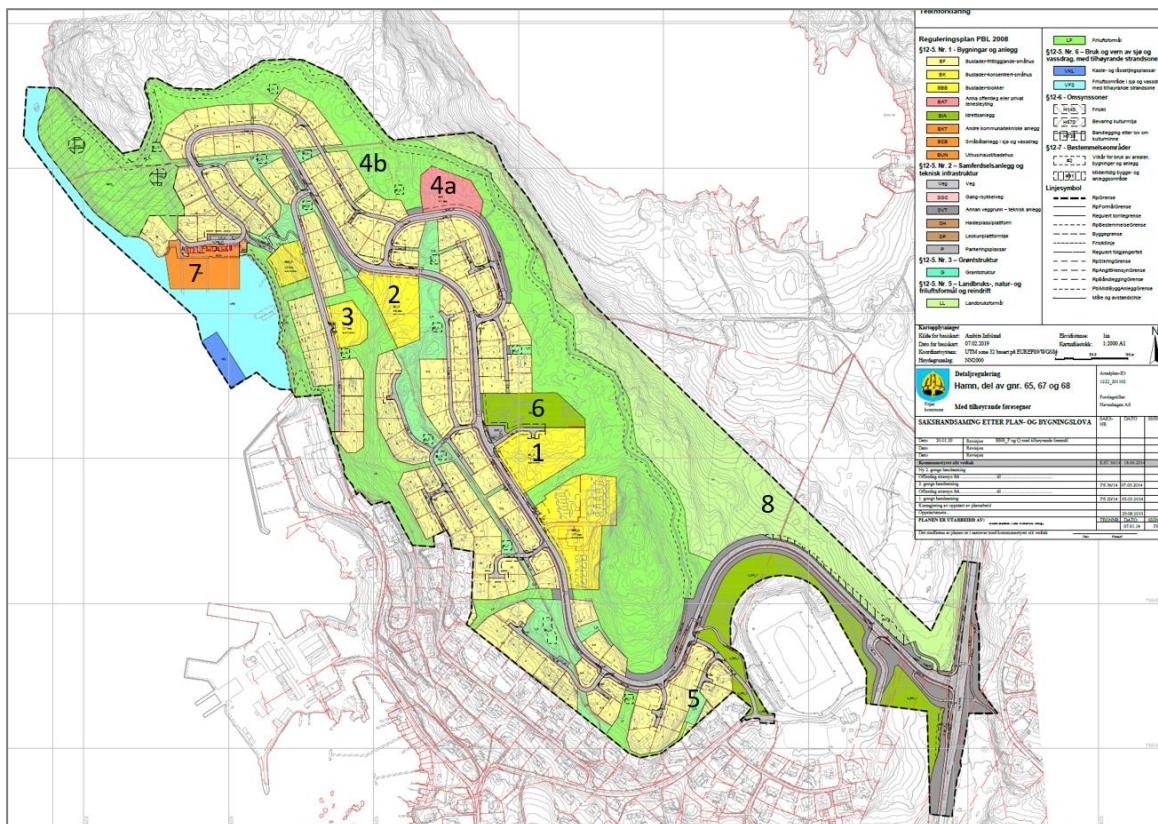
Planområdet er avgrensa med utgangspunkt i gjeldande plan. Til forskjell er godkjent plan for Rossneset barnehage gbnr. 65/533 trekt utanfor plangrensa, samstudes som planområdet er utvida med om lag 120m<sup>2</sup> for å inkludere del av eksisterande småbåthamn i nord-vest. Plangrensa er også etter oppstartsmøtet justert for å inkludere heile Rossnesvegen. . Forslag til revidert plan utgjer med dette totalt ca. 478 daa. Tiltakshavar Havnehagen AS eig (hovudbruka), medan utbygde og selde tomtar stort sett er i privat eige. Sjå vedlagt kart med plangrense.

Detaljregulering for Hamn vart vedteke i 24.03.2011, og vart seinare endra i 2014 samt i 2019. 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 også regulert omsynssone/bandlegging for kulturminne.

## Føremål

Planendringa vil medføre justering av arealføremål i gjeldande plan. Samla planlegg ein for ca. 23 stk. nye bustadtomtar med vegtilkomst, og parkering på eiga tomt. Viser elles til figur under der nummerering 1-8 refererer til følgjande planlagde endringar i reguleringsplanen;

- Område 1-3 (BK\_C, B\_KH og BBB\_O) er i dag regulert til konsentrert bustad og ønska omregulert 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) er i dag regulert til offentleg eller privat tenesteyting, og ønska omregulert til frittliggjande bustadområde med ei fleksibilitet for 1- eller 2-mannsbustadar.
- Område 4b (LF) er i dag regulert som friluftsområde, og ønsket er å utvide eksisterande bustadområde med 2-3 tomтар, for frittliggjande einebustadar.
- Område 5 omfattar eit eksisterande bustadfelt der ein på bakgrunn av bratt terrenghiløve og vanskeleg tilkomst, ønskjer å forlenge eksisterande tilkomstveg.
- Område 6, område for leik/idrettsanlegg (BIA). Føremålet skal liggja som i dag, men endre føresegnene slik at det kan etablerast reiskapshus innanfor føremålet.
- 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 planavgrensing. Planen vil også legge til rette for å etablere ytterlegare 1 flytebrygge utanfor naustføremålet i aust.
- Område 8 viser til Rossneset barnehage (gbnr. 65/533) som er trekt utanfor planavgrensinga.



Figur 1 Utsnitt av godkjent reguleringsplan med nummerering som viser til planlagde endringar.

I tilknyting til planendringane vist i figuren ovanfor føreligg det elles forslag til endring i gjeldande føresegner til 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 ovanfor.

### **Omsyn i planarbeidet**

Planframlegget er i tråd med nyleg vedteke samfunnsdel for Fitjar kommune som framhevar satsing på utbygging i sentrumsnære strøk. Dei områda ein ønskjer å byggja ut har frå før god tilgjenge til infrastruktur (veg/VA) med god kapasitet for den planlagde utbygginga.

Reguleringsendringa til frittliggjande bustadområde vil medføre endring av byggehøgd og utnyttingsgrad sett i forhold til gjeldande reguleringsplan. Planendringa vil truleg medføre mindre landskapseffekt enn gjeldande plan. Dette då endringa er til ei lettare utbygging (høgde og volum) enn dagens plan som opnar for konsentrert bustadføremål. Ein vil leggja vekt på at planendringa skal medføre minst mogleg konsekvensar for natur og landskap, samt konflikt med eksisterande og framtidig utbygging i området. Arkitektfagleg kompetanse vil verta nytta for plassering og utforming av nye tiltak

Det er ønskeleg å planlegge for 2-3 nye tomtar i område regulert for friluftsliv i gjeldande reguleringsplan (kart ovanfor punkt 4b). Ein vil i tilknyting til planendringa ha fokus på minst mogleg konflikt med lokalt friluftsliv, nærmiljø og ålmenne interesser. Planframlegget skal elles utøvast med fokus på gode grøntkorridorer, samt vidareføring av eksisterande gangvegar og stinett.

Verknadar av forslag til planendringar for temaa kulturminne og -miljø, naturmangfold, og naturressursar er allereie avklara i gjeldande plan. Det er teke ein sjekk i nasjonale databasar i samband med oppstart av planarbeidet (Miljødirektoratet sin Naturbase, Artsdatabanken sitt Artskart, Askeladden, Kystinfo, Ygrasil etc.), og det er framleis ingen registreringar i planområdet. Planendringa berører heller ingen registrerte område knytt til faresoner for flaum, skred, kvikkleire eller steinsprang. 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-analyse i samband med planarbeidet.

Me håpar på ei snarleg og positiv handsaming av søknaden.

ABO Plan & Arkitektur Stord AS  
Turid Verdal

### **Vedlegg**

1. Planavgrensning
2. Planinitiativ