



Arkivsaknr: 2024/709-14
Sakshandsamar: Merethe Tvedt
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Detaljreguleringsplan for Hanevika - Sylta, gbnr 421/2 og 11 m.fl. - 1. gongshøyering/offentleg ettersyn

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i høve delegert mynde, legg Utval for areal, plan og miljø følgjande forslag til reguleringsplan ut til offentleg ettersyn:

Detaljreguleringsplan for Hanevika - Sylta, gbnr 421/2 og 11 mfl., Planid 46312021007, vist på plankart sist datert 22.02.2024, med tilhøyrande føresegner datert 20.03.2025.

Det blir stilt vilkår om at planmateriellet til 2. gongshandsaming, skal oppdaterast/endrast slik:

Plankart oppdaterast med:

- Basiskart, eldre enn 6 mnd. må oppdaterast.

Føresegner oppdaterast/endrast med:

- Minste areal til felles MUA på 50 m² for tomannsbustad fastsettast i føresegner.
- sikre krav om fysisk skilje eller inngjerding for leikeplassane.
- krav om maksimal storleik på 135 m² for fritidsbustaden fastsettast i føresegna, og ikkje berre som BYA-påskrift i plankartet.
- §§ 3.1 og 4.3.1 blir endra i samsvar med uttalen frå kultur.

Samla planmaterieill (plankart/føresegner/planomtale/illustrasjonsplan) oppdaterast/endrast med:

- Sikrar tilkomst til nausta og småbåthamna i sørvest.
- Sikra tilkomst til f_LEK1 til første byggetrinn, slik at leikeplassen kan nyttast for byggetrinn 1, som tenkt.
- Planmaterial må visa/sikra snuareal og løysing for brannbil for begge byggetrinna (også nedre del). Samt oppstillingsplass der brannbil kan hente vatn frå sjøen.
- Planmaterial må oppdaterast i tråd med føresegn § 2.10 i KDP_R i forhold til parkering. Det skal setjast av 18 m² til parkeringsplass.

- Planmaterial må vise/sikre at parkeringsplass og garasje/carport blir plassert/utformet slik at bil kan snu på eiga grunn.
- Planmaterial manglar illustrasjonar om soltilhøve og fjernverknad. Temaet er heller ikkje beskrive. Dette må sikrast.

Illustrasjonsplan oppdaterast med:

- Tomtestørrelse/arealstørrelse på formål.
- Omsynssone H320 må teiknast inn i illustrasjonsplanen slik den ligg i plankartet.
- Skal vise at minste privat uteareal, MUA er oppfylt (skravert på tomtane) i tråd med KDP_R.
- På bustadeigedomane skal det synast parkeringsplassar og at ein bil kan snu på eigen grunn.
- Stiar/tilkomstveggar. Manglar tilkomst til leik og uteareal, naust og båtplassar i sørvest.
- Illustrasjon av leikeareal med utstyr, sti og tilkomst.
- Tilkomst for buss bil.
- Illustrasjonsplan må synleggjere byggetrinna 1 og 2.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

På oppdrag frå Kristoffer J. Pettersen legg Vill Plan AS fram forslag til reguleringsplan for Hanevika – Sylta gbnr. 421/2, 11 mfl.. Planområdet er på om lag 25 daa og omfattar området i Hanevika, ca 2 km søraust for Bøvågen jamfør kartutsnitt under.



Oversiktskart

Planområdet består av eit småkupert kystlandskap med landbruksareal, svaberg og enkelte koller. Området har eit populært badeområde, og er i dag utbygd med ein eksisterande einbustad, tre fritidsbustadar og fem naust. To av nausta er SEFRAK-registrerte og skal bevarast. Landbruket i området er avgrensa til overflateskjøtsel, og store delar av jorda er ikkje lenger i drift.

Hovudformålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for utbygging av inntil 11 nye bustadeiningar, ein fritidsbustad og eit småbåtanlegg med 8 nye naust, og totalt 14 båtplassar med tilhøyrande infrastruktur. Viktige landskapsverdiar og kulturminne skal ivaretakast i planen, og området skal utviklast på ein måte som tek omsyn til natur, friluftsliv og eksisterande blågrøn struktur.

Planprosess og medverknad

Det vart gjennomført oppstartsmøte den 21.10.2021. Planarbeidet vart varsla 08.12.2021. Det kom 16 private merknader og 8 uttaler til oppstart. Alle merknader og uttaler er oppsummert og kommentert i eige vedlegg.

Det har blitt gjennomført fleire undervegs møter, e-postkorrespondansar og mangelsskriv i saka.

Planforslaget har vore innsendt til 1.gong handsaming fleire gongar, men har ikkje vore klar for offentleg ettersyn. Under planprosessen oppstod det nokre forseinkingar grunna behov arkeologisk utgraving, justering av VA-løysingar og oppfølging av kommunale krav til tilkomstveg, snuareal og plassering av minireinseanlegg. Innsendt forslag foreslår planen utbygd i to trinn.

Kommunedirektøren legg planforslaget fram med vilkår til 2. gongshandsaming.

Planforslaget vert ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar.

Overordna planer og retningslinjer

KDP Radøy

Området (Sylta B3) og (Sylta, Hanevika n1) er i kommunedelplan for Radøy 2011 – 2021, delrevisjon 2019 (KDP) avsett til framtidig bustad, naustområde og småbåthamn med krav om detaljregulering. To eksisterande fritidshyttene (gbnr 421/55 og 57) ligg i KDP_R i dag som landbruk, natur og friluft (LNF) føremål.

I tilknytting til sjø ligg det ei omsynssone (H710) for kombinert føremål i sjø-fleirbruksområde for friluftsliv. Bandleggingssona er for tradisjonelt fiske, kor det kan påleggjast naudsynte restriksjonar i samråd med fiskeristyresmakta. (jf. Pkt. 3.5.9 i KDP_R).

Føresegner frå kommunedelplanens arealdel 2011-2021 som vedkjem planen:

2.1 Plankrav

2.3.1 – 2.3.3 Infrastrukturkrav

2.4 Rekkjefølgjekrav

2.7. Byggjegrense mot sjø

2.8. Krav til universell utforming

2.10 Parkeringskrav

2.11 Krav til massehandtering

2.12 Krav til utforming av tiltak

2.13 Naustutforming

3.4.1 LNF føremål

3.5.3 Småbåthamn

Rekkefølgjekrav i KDP Radøy som vedkjem Hanevika

I kommunedelplan for Radøy kommune 2011–2023, delrevisjon 2019, er det fastsett rekkefølgjekrav for utbygging av nye bustadområde i føresegn 2.4:

Nye bustadområde skal der det er mogleg planleggjast slik at dei vert knytt saman med eksisterande bustadområde. Det skal planleggjast for heilskaplege løysingar for vegar, gang- og sykkelvegar, VA-anlegg og handtering av overvatn. Godkjent VA-rammeplan skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak i regulert område. Plan for handsaming av massar skal liggje føre før det vert gjeve løyve til tiltak. Nye bustadområde med 15 bueiningar eller fleir skal ha dokumentert trygg veg til grunnskule og kollektivstopp i samsvar med regional areal- og transportplan for Hordaland før det vert gjeve løyve til tiltak. På eigedomar der kommunalt leidningsnett for vatn og avløp eller straumnett kryssar eigedomen skal leidningsnettet vere sikra lagt om før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak. Tilkomstveg og avkjørsle skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan, rammeplan, løyve til tiltak og løyve frå sektorstyresmakt før det vert gjeve løyve til igangsetting av bygning. Felles vatn-, avlaup- og overvassanlegg skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan, rammeplan, løyve til tiltak og løyve frå sektorstyresmakt før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bygning. Felles parkeringsplass skal vere ferdigstilt i samsvar med arealplan og løyve til tiltak før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til

bygning. I bustadområde skal leikeplass vere ferdigstilt i samsvar med arealplan og løyve til tiltak før det vert gjeve ferdigattest/bruksløyve til bustad.

Tilgrensande og overlappande reguleringsplanar:

Det er ingen eksisterande eller pågåande reguleringsplanar innanfor eller i direkte tilknytning til planområdet.

Kort om planforslaget

Planforslaget legg til rette for ei mindre bustadutbygging i eit sjøvendt område i Hanevika, om lag 2 km nordvest for Bøvågen. Planen omfattar 11 nye bueiningar fordelt på 9 einebustadar og 1 tomannsbustad, samt ein ny frittliggjande fritidsbustad. I strandsona er det regulert inn 8 nye naust og to småbåtanlegg med til saman 14 båtplassar.

Utbygginga er tenkt delt i to byggetrinn. Byggetrinn 1 omfattar bustadtomt B1 og B2, som kan etablerast med tilkopling til eksisterande vassleidning i Rossnesvegen og utan krav om fullført felles infrastruktur. Resterande bustadar høyrer til byggetrinn 2, og krev ferdigstilling av felles VA-anlegg, leikeplass LEK2 og annan teknisk infrastruktur før det kan gis bruksløyve.

Tilkomst skjer frå eksisterande avkøyrsløp til fylkesveg 5484 Rossnesvegen i nord, som skal oppgraderast og forlengast ned i feltet. For bustadane skal parkering løysast på eigen tomt. For fritidsbustaden, naust og småbåtanlegg er det lagt til rette for felles parkering i PP1 og PP2, med mellombels løysing i område #3 før arkeologisk undersøking er gjennomført. Det er inkludert ein HC-plass for rørslehemma.

VA-anlegget omfattar ny pumpestasjon innanfor formål AV, og overvatn skal handterast lokalt. Det er sett krav om minst 200 m² privat uteopphaldsareal per bueining, og felles uteopphaldsareal er fordelt på UTE1, LEK1 og LEK2. Leikeplass LEK1 skal opparbeidast tidleg med minimum to leikeapparat, bord og benk. LEK2 skal etablerast i samband med byggetrinn 2 når PP2 står ferdig.

Bustadene er planlagt med to etasjar med maksimal byggehøgde på 7 meter og ei utnytting på 25% BYA. Fritidsbustaden er tenkt avgrensa til eit bruksareal på 135 m² og skal ha tradisjonell takform. Nye naust kan ha eit bruksareal på inntil 40 m² og mønehøgde opp til 5 meter. Det er lagt til rette for totalt 14 båtplassar fordelt på SMS1 og SMS2.



Utsnitt av plankart.

- 9 einebustadar og 1 tomannsbustad (11 nye bueiningar)
- 1 ny fritidsbustad (FBF3)
- 8 nye naust og 14 båtplassar fordelt på to småbåtanlegg (SMS1 og SMS2)
- Felles uteoppholdsareal og leikeplassar (UTE1, LEK1, LEK2)
- Tilkomst via eksisterande avkøyrsløse frå fylkesveg 5484, oppgradert og forlenga
- Parkeringsareal for bustadar, fritidsbustadar og naust (PP1, PP2 og #3)
- VA-anlegg med ny pumpestasjon innanfor AV-formål

For meir informasjon viser vi til planomtalen, vedlegg 3.

Vurdering

I dette kapittelet følgjer Kommunedirektørens kommentarar til sentrale problemstillingar i saka.

Hovudformål

Forslaget til reguleringsplan er i hovudsak tråd med overordna kommuneplan og kommunedirektøren sluttar seg til hovudgrepet småhusbebyggelse, naust og småbåtanlegg samt areal for fritidsbustad.

Planforslaget følgjer opp arealformåla i overordna plan, med unntak av LNF-føremålet som no blir foreslått regulert til fritidsbusetnad. Arealformålendringa er eit forslag frå administrasjonen, då desse eigedomane er eksisterande bebygde fritidseigedomar, og ein får no rydda opp i planstatus med å regulere dei i detaljplanen.

Byggjegrænse mot sjø er lagt i tråd med kommunedelplanen, frå dei nordlegaste nausta og sørover, før ho svingar opp langs austleg grænse for gnr. 421, bnr. 37. Lenger sør er det ikkje vist byggjegrænse, og 100-metersbeltet etter plan- og bygningslova § 1-8 gjeld.

Vidareføring av rekkefølgekrav i KDP Radøy som vedkjem Hanevika pkt. 2.4:

Kommunedelplanen har rekkjefølgjekrav for teknisk infrastruktur, VA-anlegg og handtering av overvatn. Detaljplanen har følgt opp rekkefølgekrav om m.a. massehandtering, tilkomstveg og avkøyrsløse. Det er krav om at felles vatn-, avlaups og overvassanlegg skal vera ferdig før ferdigattest/bruksløyve av bygningar. Det same gjeldt for parkeringsplass og leikeplass.

Leikeplass LEK1 og 2, og parkeringsplass PP1 og 2 er sikra rekkjefølgje til, avhengig av utbyggingstrinn. Arealet som i planforslaget er føreslått regulert til LEK2 er i dag parkeringsplass for eksisterande hyttetomter bruk 55 og 57. Parkeringsplassen er tenkt å framleis nyttast av dei eksisterande fritidsbustadene, fram til parkeringsplass i f_PP2 er bygd (byggetrinn2). Då skal parkeringsplassene flyttast til denne, og LEK2 opparbeidd til leikeplass, jf. § 4.2.6 bokstav b: «*Når det gjeldt b) Parkering for FBF1, FBF2 og FBF4 skal løysast innanfor #3 fram til PP2 er etablert*».

- Mellombels løysing for handtering av spillvatn for inntil 3 einingar

Når det gjeldt krav til felles vatn-, avlaups og overvassanlegg har planforslaget skissert desse i to trinn, slik at ein kan gå i gang med utbygginga av B1 og B2 (totalt 3 einingar) med ei mellombels løysing for handtering av spillvatn. For anna utbygging skal kommunalt pumpeanlegg for spillvatn vera etablert i tråd med teknisk plan før det kan gis igangsetting, jf. rekkefølgekrav § 7.2 bokstav a. Kommunalt pumpeanlegg for spillvatn er regulert med o_AV i plankartet i tilknytning til parkeringsplass f_PP2.

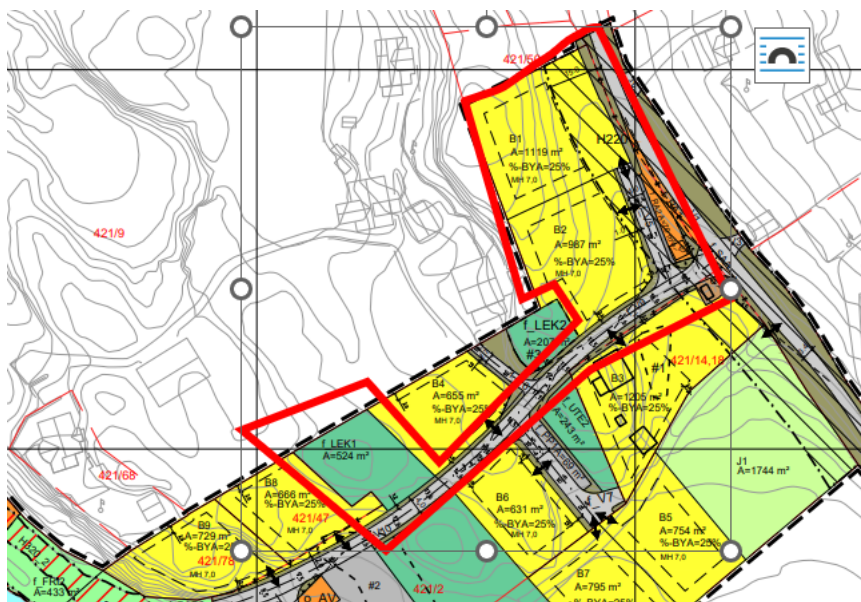
Planen utgjer tilsaman 12 heilårsbustader. Det er ikkje lagt inn eiga gang- og sykkelvegtilkomst, og trygg skuleveg er ikkje dokumentert. Dette er eit avvik frå intensjonane i dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. I KDP Radøy slår krav om *dokumentert trygg veg til grunnskule og kollektivstopp* inn, ved bustadområde som har 15 bueiningar eller fleir.

Kommunedirektøren finn det uheldig at ein ikkje har på plass tilbod for mjuke trafikantar til næraste skule, men finn at kommunedelplanen har meint å opne opp for denne utbygginga, for å få til denne bygdeutvikling på Sylta.

Trinnvis utbygging:

Utbygginga er tenkt delt i to byggetrinn.

- Byggetrinn 1 omfattar bustadtomt B1 og B2 i nord vest, som kan etablerast med tilkopling til eksisterande vassleidning i Rossnesvegen og utan krav om fullført felles infrastruktur.
- Resterande bustadar høyrer til byggetrinn 2, og krev ferdigstilling av felles VA-anlegg (etablering av ny pumpestasjon), leikeplass LEK2 og annan teknisk infrastruktur før det kan gis bruksløyve.



Utsnitt av plankart som viser byggetrinn 1. (Administrasjonen har skissert).

Felles leikeplass Lek1 skal vera ferdig før det blir gitt bruksløyve for nye bustader jf. Føresegn § 7.3 bokstav g). Det blir satt vilkår til 2. gongshandsaming at sikker tilkomst til f_LEK1 blir sikra i planmateriale til første byggetrinn, slik at leikeplassen kan nyttast for byggetrinn 1, som tenkt. Plankart/Illustrasjonsplan skal òg synleggjere byggetrinna jf. Illustrasjon under.

Når det gjeldt UTE1 er rekkefølgekrav for opparbeiding av dette arealet satt til bruksløyve for B4-B11. Det inneber at byggetrinn 1 ikkje har oppfylt felles uteareal i UTE1, men til gjengjeld blir LEK1 på 524 m² opparbeidd før bruksløyve av B1 og B2. Kommunedirektøren vurderer difor at løysinga for uteareal er ivaretatt, då størrelsen på LEK1 ivareta både lek og det felles MUA kravet som B1 og B2 har, i påvente av full utbygging og opparbeiding av UTE1.

Trafikale forhold

Tilkomst

Tilkomst skjer frå eksisterande avkøyrsløse frå fylkesveg 5484 (Rossnesvegen) , som skal oppgraderast og forlengast ned i feltet. Internveg skal ha maks stigning 1:8. Snuplass for brannbil er vist og oppfyller krava. Frisikt er innteikna i plankart og avkøyrsløseplanar syner tenkt løysing (som skal avklarast i byggesaka). Busslomme (KH) ved fylkesvegen blir vidareført uendra.

Parkering:

For bustadane skal parkering løysast på eigen tomt. For fritidsbustaden, naust og småbåtanlegg er det lagt til rette for felles parkering i PP1 og PP2, med ei mellombels løysing i område #3 før arkeologisk undersøking er gjennomført. Det er inkludert ein HC-plass for rørslehemma.

Det har vore fleire henvendelsar frå naboar som har påpeika private forhold, spesielt knytt til tilkomst og parkering. Planforvaltning tek ikkje stilling til privatrettslege forhold, men kommunen ønskjer at desse forholda blir løyst gjennom dialog og eventuelt justeringar før 2. gongs handsaming av planen. Påverknad for utbygging, slik det er avsett i kommuneplanen, er vurdert som forventa ved utbygging av arealformåla, men private forhold må løysast i samarbeid med naboar og berørte partar.

I føresegn § 2.10 i KDP_R står krav til parkering og parkeringsdekning. Planforslaget har føresegn som sikar 2–3 parkeringsplassar pr. bustadeining og 2 for fritidsbustader. For naust er det krav om 1

plass per eining, og for småbåtanlegg 1 plass per 4 båtplassar. Felles parkeringsareal merka #3 skal tene både fritidsbustaden (FBF3), dei åtte nye nausta og dei to småbåtanlegga.

Illustrasjonsplanen har illustrert parkeringsplassar med ein størrelse på 12,5 m², illustrasjonsplanen viser ikkje snu areal på tomtane. Dette er i strid med krav satt i KDP R føresegn § 2.10, om at parkeringsplassar skal vera 18 m² pr. stk., og parkeringsplass og garasje/carport skal plasserast/utformast slik at bil kan snu på eiga grunn.

Kommunedirektøren vurderer at antall parkeringsplassar er tilfredsstillande i planframlegget, men set som vilkår at plassane blir oppjustert til 18 m², samt at parkeringsplass og garasje/carport blir plassert og utforma slik at bil kan snu på eiga grunn, som er krav i kommunedelplanen.

Planmaterial (føresegn, planomtale og illustrasjonsplan) må oppdaterast i tråd med endringa. Går det på bekostning av areal, må utbygginga reduserast slik at ein oppnår gjeldande krav.

Uteoppfald/leikeområde

Minste uteoppfaldsareal (MUA)

Privat MUA areal for eine og tomannsbustad er i planforslaget foreslått likt (til 200m²).

Det er regulert 2 felles uteoppfaldsareal (UTE) på tilsaman 2 daa. Føresegn har ikkje opplista at minimumskravet til felles MUA som er 50 m² pr. eining. Men plankartet viser at arealkravet er ivaretatt for planlagt utbygging.

Kommunedirektøren finn løysinga som tilfredsstillande, men ber om at føresegn oppdaterast med minimumskravet på 50 m², pr eining til 2 gongshandsaming.

Lek 1 og 2

Planen legg til rette for to leikeplassar, LEK1 og LEK2, samt felles uteoppfaldsareal UTE1. Desse dekker samla kravet om minst 550 m² felles uteoppfaldsareal i bustadområde, jf. KDP Radøy.

LEK1 er sentralt plassert og skal opparbeidast i samband med byggetrinn 1, med leikeapparat, bord og benk. LEK2 ligg i øvre del av planområde og skal etablerast før bruk av bustadar i tilknytning til PP2. f_Lek2 er i dag parkeringsplass for eksisterande hytte. Desse plassane er tenkt flytta til f_PP2 i byggetrinn 2, og leikeplassen skal då opparbeidast. Jf. Føresegn § 7.4.

Leikeplassane har god soltilgang (jf. Planmateriell) og er skjerma frå trafikk. For å sikre tryggleik og redusere konflikt med nærliggjande parkering og veg, må føresegn oppdaterast med krav om fysisk skilje eller inngjerding, jf. § 2.9 i KDP Radøy.

Byggeområde bustad og fritidsbustad

Planforslaget legg til rette for 11 nye bueiningar fordelt på ni einebustadar og ein tomannsbustad, samt ein ny frittliggjande fritidsbustad. Bustadane er planlagt med låg byggehøgde (maks 7 meter), tradisjonell takform og utnyttingsgrad %BYA = 25. Fritidsbustaden har maks BYA = 135 m². Føresegnene stiller krav til tilpassing i terreng og bruk av tradisjonelle materialval. Utforminga er i tråd med føresegnene i kommunedelplan for Radøy når det gjeld storleik, utnyttingsgrad og takform.

Kommunedirektøren vurderer løysingane som gode, men ber om at maksimal storleik på fritidsbustaden òg blir lagt inn i føresegna, og ikkje berre som BYA-påskrift i plankartet.

Naust og småbåtanlegg

Naust: Planen legg til rette for til saman åtte nye naust, fordelte på UNB6 (fem naust) og UNB7 (tre naust). Nausta skal ha saltak, maks mønehøgde 5 meter og ikkje ha måleverdig loft. Maks bruksareal er 40 m² per naust. Krav til utforming, storleik og plassering er i tråd med føresegn 3.1.12 i KDP _R og er vidareført i planføresegnene, § 4.1.7.

Byggjegrense mot sjø er lagt inn, og allmenn ferdsel i strandsona skal sikrast. Bruk av naust er avhengig av at tilhøyrande felles parkeringsplass er opparbeidd før bruk, jf. rekkefølgeføresegn § 7.3. Kommunen vurderer plassering og utforming som godt tilpassa landskapet og eksisterande naustmiljø.

Småbåtanlegg: Planen legg til rette for to småbåtanlegg i sjø, felt SMS1 og SMS2, med til saman 14 båtplassar – åtte i SMS1 og seks i SMS2. Bryggene skal etablerast som flytebrygger og plasserast parallelt med land. Krav til plassering og utforming er omtalt i planomtalen og sikra i føresegnene.

Felles parkeringsplass for småbåtanlegget skal vere opparbeidd før bruk, jf. rekkefølgeføresegn § 7.3, og det skal etablerast HC-plass.

Kommunedirektøren finn løysinga god, men legg til grunn at etableringa ikkje medføre fysiske hindringar for ferdsel i strandsona. Planmateriale må til 2. gongshandsaming bli oppdatert slik at tilkomst til nausta og småbåthamna i sørvest er sikra. Flaumsone H320 må leggjast inn i illustrasjonsplanen.

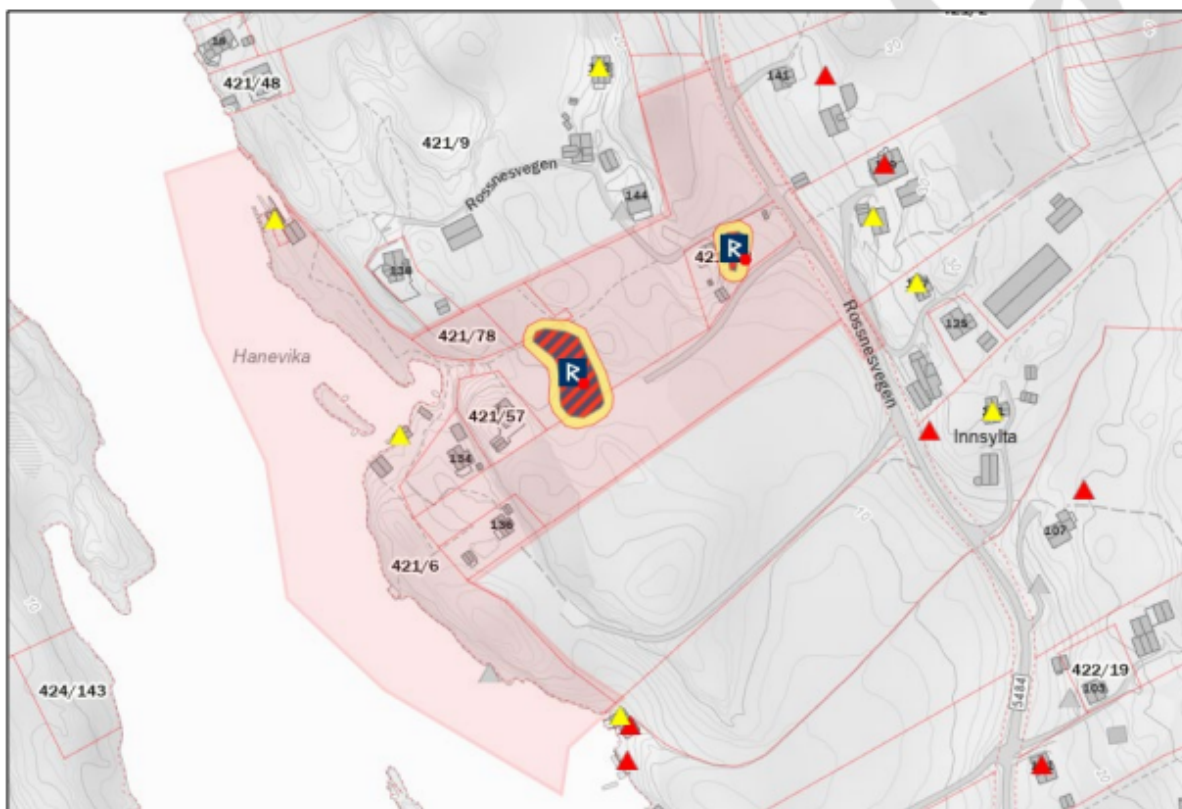
Avfallshandtering/renovasjon

Det er lagt til rette for bruk av tradisjonelle avfallsbeholdarar med sortering av restavfall, papp/papir, matavfall og plastemballasje innafor feltet. Felles renovasjonsanlegg (RA1 og RA2) er tilrettelagt for handtering av avfall, med henting for renovasjonskøyretøy med stopp i fylkesvegen.

Kultur og kulturmiljø

Vestland fylkeskommune gjennomførte ei kulturhistorisk registrering i planområdet i perioden 05. – 08.09.2022. Registreringa gav funn av to automatisk freda kulturminne, og ein bakkemur som eit nyare tids kulturminne. Sjå utklipp av planomtalen figur 8 under.

Det er to SEFRAK-registrerte naust (gul markering) og ein ruin etter ei Notbu nede ved sjøen (grå markering). Ingen av nausta er meldepliktig etter § 25 i kulturminnelova.



Figur 8: Utklipp som viser dei to automatisk freda kulturminna og SEFRAK-registrerte bygningar i og rundt planområdet. Henta frå Riksantikvaren si digitale kartteneste Askeladden, 17.08.2023.

Kommunedirektøren finn at dei to SEFRAK-registrerte naust er bevart i samsvar med kulturminneforvaltninga. Det automatisk freda kulturminne i område #2 krev arkeologisk gransking før vidare utbygging. Dette er sikra i rekkefølgeføresegn, og utbygginga er styrt slik at ein ikkje kan gå i gang med utbygginga som krev arkeologisk gransking før denne er gjennomført. Derav er detaljplanen foreslått med to byggetrinn for å kunne starte.

Tiltak innanfor omsynssoner, inkludert inngrep som kan påverke kulturminne, skal godkjennast av kulturminnemynde før oppstart, og kommunedirektøren finn vurderingane og løysingar som tilfredsstillande.

Uttale frå kultur Alver:

Foreslår endring av føresegn §§ 3.1 og 4.3.1 slik at ein sikrar område eit meir heilskapleg, estetisk uttrykk tilpassa landskap og byggeskikk, og at store skjeringar må unngå. Foreslår at 1-2 parkeringsplassar innafor planområde blir sikra ålmenta. Kommunedirektøren ber om at føresegna blir oppdatert i samsvar med dette før 2. gongshandsaming.

Påverknad på naboar

Det har vore fleire henvendelsar frå naboar som m.a. har påpeika private forhold knytt til tilkomstvegen, parkering og eksisterande rettar. Det er gjort fleire endringar i planprosessen der løysingar er sikra. Men det kjem fram at det framleis kan ligge nokre uavklarte private forhold som ikkje er løyst på dette tidspunktet.

Kommunedirektøren vurderer at det er nyttig å leggje planen ut til offentleg ettersyn no, slik at både naboar og andre berørte partar kan komme med innspel på ei samla 1. gongshandsaming. Dette gir forslagsstillar moglegheit til å få innspel på løysingane og tilpasse planen der det er nødvendig, for å sikre ein gjennomførbar reguleringsplan som tek omsyn til både private forhold og overordna planar.

Støy

Delar av planområdet ligg innanfor gul støysona frå Rossnesvegen, basert på sjablongmetoden i T-1442/2012. Det er lagt inn ei omsynssone for støy i plankartet, og føresegn § 5.1.2 har krav til plassering av bustader utanfor støysona. Berekningane er basert på ei ÅDT på 400 køyretøy, og støysona er avgrensa til 16 meter frå senterlinje veg. Byggjeregrensene er lagt utanfor denne sona.

*Sjablongmetoden er ei forenkla berekning basert på trafikkmengd, fartsgrense og andel tunge køyretøy, og gir eit anslag på kor langt støysona strekk seg frå vegen. Metoden er utvikla for bruk i område med spreidd busetnad og enkle terrengforhold, og er nytta i denne planen for å anslå støy frå Rossnesvegen i tråd med T-1442/2012.

Kommunedirektøren vurderer at omsynet til støy er tilstrekkeleg ivareteke i planframlegget, og at plasseringa av bustadene utanfor støysona gir tilstrekkeleg beskyttelse mot trafikkstøy

ROS-analyse

ROS-analysen har identifisert fleire relevante hendingar knytt til planområdet. Éi hending (stormflo) er vurdert med låg risiko og plassert i gul sone, då den kan påverke naustområdet langs sjøen. Tre hendingar er vurdert til å ha svært låg risiko og ligg i grøn sone: radon, mogeleg steinsprang og tilkomst for brannvesen. Det er ikkje identifisert nokon hendingar med middels eller høg risiko (raud sone).

For å redusere risiko er det gjennom planarbeidet innarbeidd tiltak som omsynssone for flaum, krav til høgdeplassering og konstruksjon av naust, og tilrettelegging for brannberedskap. Det blir stilt vilkår om at brannbil også skal kunne snu heilt nede i feltet, og at det blir lagt til rette for oppstillingsplass slik at brannvesenet kan hente vatn frå sjøen. Når vilkåra er oppfylt, finn kommunedirektøren at planforslaget handterer dei aktuelle risikofaktorane på ein tilfredsstillande måte.

Soltilhøve og fjernverknad

Det blir stilt vilkår om at planmateriale blir oppdatert kring temaet.

Uttale frå veg og VA-avdelinga

VA-avdelinga har hatt dialog med forslagsstillar og gitt innspel til løysing for vassforsyning og avløp. Det vert lagt til rette for tilkopling til kommunalt nett via Rossnesvegen og framtidig pumpestasjon i Rikstadvågen.

Vidare:

Første byggetrinn (B1 og B2) skal nyttast med tilkopling til eksisterande vassleidning i Rossnesvegen, og kan realiserast utan at nytt VA-anlegg er etablert. Dette er avklart i rekkefølgeføresegnene.

Pumpestasjonen er regulert som AV-formål og er plassert inne på parkeringsarealet #3. Løysinga er vurdert å dekke behovet for både bustader og fritidsformål i planområdet.

VA-rammeplan er utarbeidd. Det vert etablert ny pumpestasjon innanfor AV. Overvatn skal fordrøyst lokalt. ROS-analysen vurderer fare for stormflo, radon og steinsprang. Avbøtande tiltak er innarbeidd. VA-løysinga med ny pumpestasjon plassert i parkeringsarealet #3 er føreseieleg og funksjonell, men ligg nært fritidsbustaden og må utformast med omsyn til estetikk og drift. Første byggetrinn koplar seg til eksisterande leidningsnett, og rekkefølgeføresegnene er tilpassa dette.

- Det har vore eigen dialog mellom VA avdelinga og plankonsulent i Vill plan, der nye løysingar er drøfta heilt fram til innsending av planframlegget, jf. uttale. Kommunedirektøren ber difor VA-avdelinga om innspel på denne føreslåtte løysinga som no ligg, opp mot det som var uttalt i oppstartsmøte, første byggetrinn m.m.

- Vi ber VA avdeling om innspel på endeleg foreslått løysing i høyringsperioden.

Uttale frå Brann og redning

Brannvasskapasiteten på eksisterande leidningsnett er lågare enn kravet 20l/s ved planlagt tilkoplingspunkt.

Innspel frå Alver kommune ved brannførebyggjande:

Det er mogleg for brannvesenet å henta vatn 100 m frå sjøen, men det er ønskeleg å ha snuhammar ved 50 m når den arkeologiske utgravinga er ferdig eller ved start av utbygging fase 2. Det bør legges opp til at det er slukkevann på hydrant, men det er ikkje et krav. Vi kan nytte sjøvann.

Det er satt krav om at planmateriale må oppdaterast kring snu areal og oppstillingsplass for brannbil.

- Vi ber om innspel på endeleg foreslått løysing i høyringsperioden.

Folkehelse/Barn og unge sine interesser

Planen legg til rette for god tilkomst til alle uteareal, med krav om universell utforming av både leikeplassar og uteopphaldsareal. Leikeplassane (LEK1 og LEK2) skal vere tilgjengelege for alle, og det er stilt krav om at dei skal vere skjerma frå trafikk og ha god soltilgang.

Felles uteareal vil vere sentralt plasserte og tilpassa ulike aldersgrupper, og planen sikrar at området blir trygt og tilgjengeleg. Når det gjeld tilkomst til næraste skule og barnehage, er det i dag ikkje tilrettelagt for mjuke trafikantar, då vegen mellom planområdet og desse manglar gang/sykkelveg.

Planområdet ligg ca. 5 minutt kjøring frå Bøvågen, der både barnehage (Bø barnehage) og barneskule (Hordabø skule) er plassert. I tillegg ligg Hordabø idrettspark i nærområdet, med både innandørs hall og utandørs fotballbane.

Området ligg i utkant av kommunen, med dei potensielle manglar som er i forhold til sentrumsqualiteter og tilrettelagte gang/sykkelveg. Det er i kommunedelplanen ønska å få til ei utvikling på Sylta, og område er avsett til bustadføre mål med naust og småbåtanlegg. Detaljplanen har følgd opp arealmålet i forhold til omkringliggende qualiteter. Og planen tilrettelegg for folkehelse ved å gi gode moglegheiter for fysisk aktivitet og sosialt samvær i trygge og tilgjengelege uteareal. Området får òg tilgang til sjø og badeplass, noko som gir ekstra moglegheiter for friluftsliv og aktivitetar.

Universell utforming

Planområdet består i dag hovudsakleg av landbruksareal og er ikkje tilrettelagt for universell utforming. Sjøfronten opplevast som mindre framkomeleg, då det er bratt å ta seg ned til sjøen og noko ulent terreng langs svaberga. Planen legg til rette for universell utforming der det er mogleg, i samsvar med § 3.3 Universell tilgjenge (§ 12-7 nr. 4).

Det skal leggjast til rette slik at husværa i 1. etasje oppfyller krava til tilgjengeleg bueining. Gang- og sykkelveg skal i hovudsak vere universelt utforma, og trafikkområde og leikeplassar skal vera utforma slik at alle kan nytta dei på ein likestilt måte så langt råd er

Naturmangfald/Miljø

Planforslaget er vurdert etter Naturmangfaldlova i rapport frå Rådgivende biologar datert 28.02.2022.

Planforslaget medfører omdisponering av landbruksareal til bustad-, naust- og småbåtanleggsføre mål. Naturmangfaldsrapporten vurderer at utbygginga vil føre til arealbeslag i

overflatedyrka jord, open grunnlendt fastmark og innmarksbeite, noko som vil medføre tap av habitat for vanlege artar i distriktet, spesielt fugl som er registrert i nærområdet. Dette kan ha moderate negative konsekvensar for lokale artar, men påverknaden blir vurdert som forventa og akseptabel under forutsetning av at forsiktighetsprinsippet blir følgt.

Det er identifisert potensiale for marine naturtypar i området, men sidan planforslaget ikkje legg opp til direkte arealbeslag i sjø, vil dei potensielle naturverdiane i sjø ikkje bli direkte råka. Etablering av flytebrygge er reversibel og vil ikkje føre til varig tap av areal. Naturmangfaldsrapporten vurderer at lokaliteten med større kamskjellforekomstar ikkje vert påverka av tiltaket.

I anleggsfasen kan det oppstå forstyrrelser for ein art med høg raudlistestatus som er unntatt offentlegheit, spesielt dersom anleggsarbeidet skjer i hekkeperioden (februar – juli). For å redusere denne påverknaden blir det foreslått at anleggsarbeid ikkje skal starte i hekkeperioden for denne arten, og eventuelle avbøtande tiltak blir vurdert.

- **Marin leire:**

I tillegg er området under marin grense, og det er funne marin leire i enkelte delar. Det er ikkje registrert kvikkleire i området, og vurderingar viser at risikoen for kvikkleireskred kan utelukkast.

Tiltaket vil ikkje påverke nedbørsfelt til verna vassdrag, og det vil heller ikkje påverke verneområde, kulturlandskap eller raudlista naturtypar. Tiltaka vil føre til eit viss arealbeslag og økt båttrafikk, men den samla påverknaden på naturmangfaldet i området er vurdert som låg etter utbygging.

Samla sett vurderer Kommunedirektøren at planen ivaretek naturmangfaldet på ein tilfredsstillande måte, men understrekar at det er nødvendig å gjennomføre avbøtande tiltak i anleggsfasen for å redusere negative konsekvensar for fuglelivet, spesielt i hekkeperioden. Det vil også vere viktig å følge geotekniske omsyn ved etablering i områder med marin leire.

- Kommunedirektøren ber om innspel på foreslått løysing i høyringsperioden.

Arealrapport

Det er utarbeidd ein arealrapport for planområde med utgangspunkt i arealressurskartet AR5. I planomtalen kap. 8.3 er arealreknskapet skildra saman med vurderingar som er gjort for detaljplanen. Planforslaget foreslår ei omdisponering av 8,6 daa jordbruksareal (fulldyrka, og overflate dyrka jord, samt innmarksbeite).

- Vi ber om innspel på foreslått løysing i høyringsperioden.

Skule og barnehagekapasitet

Næraste skule er Hordabø, og barnehage er Bø barnehage. Bø barnehage har god kapasitet. I høyringsperioden ber vi om innspel på kapasitet for Hordabø skule.

Økonomi

Det vert ikkje vurdert at planforslaget medfører juridiske eller økonomiske konsekvensar for kommunen.

Planframstilling

Kommunaldirektøren har satt vilkår til 2. gongshandsaming av planen, men vurderer planmaterialet tilfredsstillande til å kunne leggjast ut til offentlig ettersyn.

Konklusjon

Kommunedirektøren sluttar seg til hovudintensjonen med bustad- og fritidsbustadutbygging, naust og småbåtanlegg, som følgjer opp strategiane om fortetting i eksisterande bygdestruktur.

Det blir stilt nokre vilkår før 2. gongshandsaming. Vilkåra er hovudsakleg forhold som ikkje er følgt opp i tidlegare mangelsskriv. Eit evt. behov for nedskalering av planen til 2.ghs. blir vurdert som pårekneleg for forslagsstillar, då dette kjem som følgje overordna føringar, og tidlegare påpeikte manglar.

Før 2. gongshandsaming av planarbeidet skal:

• Føresegner må oppdaterast/endrast med:

- Minste areal til felles MUA på 50 m² for tomannsbustad fastsettast i føresegner.
- sikre krav om fysisk skilje eller inngjerding for leikeplassane.
- krav om maksimal storleik på 135 m² for fritidsbustaden fastsettast i føresegna, og ikkje berre som BYA-påskrift i plankartet.
- §§ 3.1 og 4.3.1 blir endra i samsvar med uttalen frå kultur.

• Plankart oppdaterast med:

- Basiskart, eldre enn 6 mnd. må oppdaterast.

• Samla planmaterieill (plankart/føresegner/planomtale/illustrasjonsplan) må oppdaterast/endrast:

- Sikrar tilkomst til nausta og småbåthamna i sørvest.
- Sikra tilkomst til f_LEK1 til første byggetrinn, slik at leikeplassen kan nyttast for byggetrinn 1, som tenkt.
- Planmaterial må visa/sikra snuareal og løysing for brannbil for begge byggetrinna (også nedre del). Samt oppstillingsplass der brannbil kan hente vatn frå sjøen.
- Planmaterial må oppdaterast i tråd med føresegn § 2.10 i KDP_R i forhold til parkering. Det skal setjast av 18 m² til parkeringsplass.
- Planmaterial må vise/sikre at parkeringsplass og garasje/carport blir plasserast/utformast slik at bil kan snu på eiga grunn.
- Planmaterial manglar illustrasjonar om soltilhøve og fjernverknad. Temaet er heller ikkje beskrive..

• Illustrasjonsplan oppdaterast med:

- Tomtestørrelse/arealstørrelse på formål.
- Omsynssone H320 må teiknast inn i illustrasjonsplanen slik den ligg i plankartet.
- Skal vise reelt uteareal skravert MUA areal for dei formåla som krev det, i tråd med kvalitetskrav.
- På bustadeigedomane skal det synast parkeringsplassar og at ein bil kan snu på eigen grunn.
- Stiar/tilkomstvegar. Manglar tilkomst til leik og uteareal, naust og båtplassar i sørvest.
- Illustrasjon av leikeareal med utstyr, sti og tilkomst.
- Tilkost for boss bil.
- Illustrasjonsplan må synleggjere byggetrinna 1 og 2.

Vedlegg

- 1 Vedlegg 1 Plankart
- 2 Vedlegg 3 Planomtale
- 3 Vedlegg 4 Illustrasjonsplan
- 4 Vedlegg 5 ROS-analyse
- 5 Vedlegg 6 Lengde og tverrprofil veg
- 6 Vedlegg 7 Merknadsskjema
- 7 Vedlegg 8 Snitt og oppriss

- 8 Vedlegg 9 VAO-rammeplan
- 9 Vedlegg 10 Arealrapport NIBIO
- 10 Vedlegg 9-1 Hanevika - uttale til revidert VAO-rammeplan
- 11 Vedlegg 11 Naturmangfoldsrapport
- 12 Vedlegg 2 Føresegner