

Hildalshaugen – E2

Søknad om endring av reguleringsplan etter forenkla prosess pbl § 12-14, andre ledd

Namn på gjeldande plan Nasjonal planid:	Hildalshaugen 1259 19960001
Ny kommunenummer 2020	4626
GRN/BRN:	243/165 m.fl.
Vedtaksdato for gjeldande plan:	03.12.1997
Tidlegare endringar av gjeldande plan:	26.11.2003
Plankonsulent:	Akons As
Forslagsstillar:	Eide Mesterbygg AS
Gebyrmottakar:	Eide Mesterbygg AS
Dato for innsending av søknad:	03.12.2019
Revisjon	30.04.2020

Innhald

1. Bakgrunn for planendringa.....	2
2. Endringar i kart og føresegn	3
3. Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd	7
4. Vurdering i forhold til Naturmangfald	8
5. Varsling og medverknad	9
6. Vedlegg.....	9

1. Bakgrunn for planendringa

Reguleringsplan for Hildalshaugen var godkjent i 1997. Planområdet ligger på begge sider av Kollsnesvegen, på Oen i Øygarden kommune. Reguleringsplanen blei utarbeida av Block Watne som har bygd ut om lag 1/3 av feltet før dei stoppa utbygginga. Planen inneheldt den gang 40 nye bustadtomter og ein eksisterande tomt, totalt 41 tomtar. Planen er utarbeida etter eldre plan- og bygningslov, men er vidareført ved siste revisjon av kommuneplanen.

I 1998 ble det godkjent 2 bustader sør for Kollsnesvegen med avvikande grense i høve til planen. (Sak 98/00018-3 og 98/00016-3) Det var da stilt vilkår om endring av reguleringsplanen i samsvar med nye grenser som inneberer at veg i sør må leggjast om.

Februar 2018 var det frådelt ein ny tomt frå tomt 24 i planen, som var eksisterande bustad i sør, delegasjonssaksnummer 047/18.

Nord for Kollsnesvegen er det bygd ut 13 bustader innanfor planen, mens det i sør er bygd 3. Det er nokre mindre avvik mellom reguleringsplan og bygd situasjon.

Vedtak i 1998 hadde krav om at planen skulle reviderast i samsvar med godkjent frådelling, men det er ikkje gjort. Ny eigar ynskjer no å rette opp i dette, ved å gjere mindre endring i planen. Endring skal gje samsvar mellom bygd situasjon og plan før ein startar vidare utbygging sør for Kollsnesvegen.

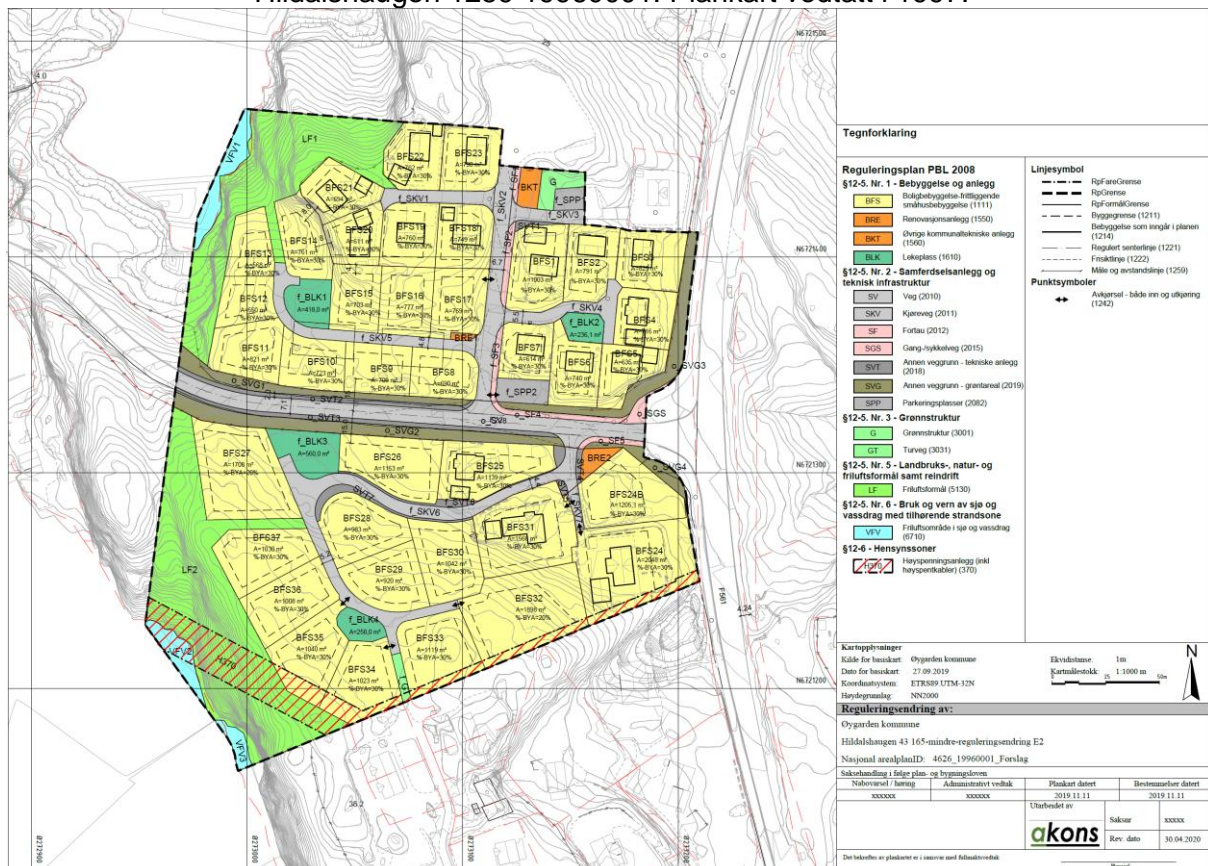
Viktigaste endring er at ein har regulert om veg i sør. Denne er tilpassa bygd situasjon, men har og fått betre stigning. Som følgje av dette er det og gjort ulike tilpassingar av planen, mellom anna opna for 3 tomannsbustader og betra tilkomst for turgåar, utan at tal på bustader er endra.

Med dette bør krav om endring i vedtak frå 1998 vera oppfylt, og planen er oppdatert etter dagens lovverk utan at hovudramane i planen er endra.

2. Endringer i kart og føresegn



Hildalshaugen 1259 19960001. Plankart vedtatt i 1997.



Forslag til endring – E2

Hildalshaugen 43 165-mindre-reguleringsendring E2

2.1 Plankart

- 2.1.1 Plan er oppdatert til ny plan- og bygningslov. Der det er mindre avvik mellom eigedomsgrense og plangrense følger ein eigedomsgrensa.
- 2.1.2 Langs fylkesvegen er det lagt inn anna vegg grunn grøntareal ut til vegens eigedomsgrense. (Dette tek og omsyn til varsla regulering som gjeld Kollsnesvegen)
- 2.1.3 Frisikt ved kryss til Kollsnesvegen er lagt inn med 6x54 meter. Radius for avkøyrsløse er utvida til 9 meter. Internt i planen er det nytta frisikt på 3x20 meter.
- 2.1.4 Friområde vest i planen er regulert som friluftsmål. (LNFR)
- 2.1.5 Regulert område i sjø og vann hadde ikkje formål i planen. Dette er regulert som Friluftsområde i sjø og vassdrag.

Nord

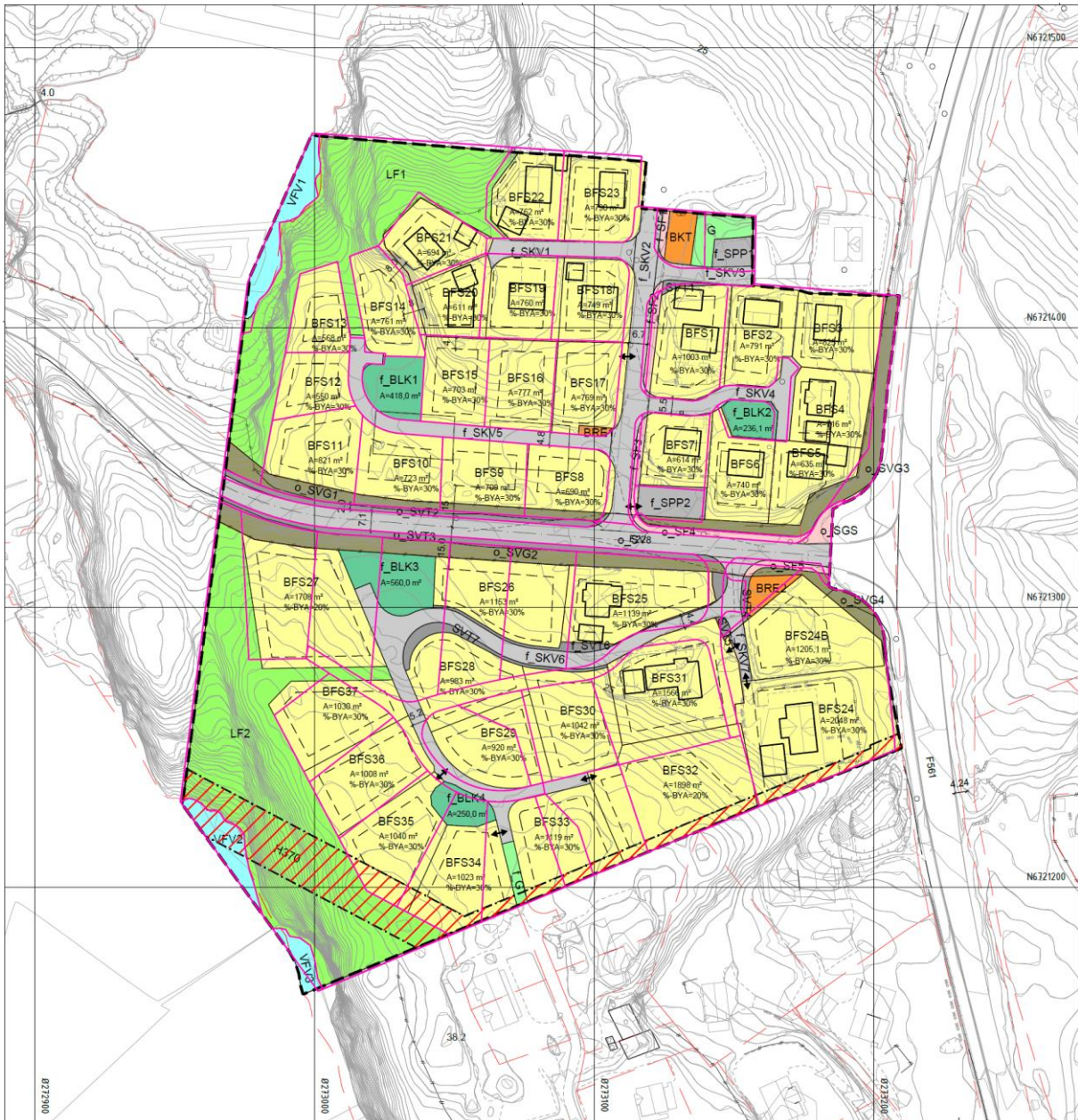
- 2.1.6 I nord er det ei mindre leikeplass og eit friareal som aldri har vore opparbeid, men kor det er nedgrave gasstank som er alternativ energiløysing for eksisterande bustader. Arealet er vist som BKT – Øvrige kommunaltekniske anlegg og Grønnstruktur. Leikearealet vert erstatta med utvida leikeareal i sør. Det er og lagt til rette for nytt fortau langs BKT.
- 2.1.7 Det er lagt inn eit mindre felt for renovasjon med areal frå tomt 17 i nord.
- 2.1.8 Det er gjort mindre justeringar av formålsgrenser i nord, i samsvar med frådelt tomte og bygd situasjon. Viktigaste endring er at tomt BFS8-11 vert noko mindre som følgje av utvida sideareal til veg, o_SVG1.
- 2.1.9 I nord har ein vidareført tomtenummer frå eldre plan. For utbygde tomter er byggegrensar vidareført frå eldre plan. Snuhamar for f_SKV5 er utvida noko. BFS13 har fått utvida byggegrense litt i høve til gamal plan.

Sør

- 2.1.10 Ved innkøyring til feltet var det grøntområde, parkering og areal for buss. Dette er endra til anna vegg grunn grøntareal og renovasjon. Her er vurdert at det er nok gjesteparkering innanfor SPP2.
- 2.1.11 Veg f_SKV6 i sør er tilpassa utbygde tomter BFS25 og BFS31, i samsvar med vedtak i sak 98/00018-3 og 98/00016-3. Veggen har og fått betre stigning og snuhamar inne i feltet.
- 2.1.12 Det ble frådelt ein tomt frå BFS24. Denne har fått namn BFS24B i kartet.
- 2.1.13 I sør var det 14 ubygde tomter i planen. Desse er redusert til 11 tomter, men ein har opna for 2-mannsbustad på 3 av tomtane, slik at tal på bustader er uendra.
- 2.1.14 Leikeplass i sør var smal og bratt, og utan forbinding til bustadfelt sør for planen. Ein har justert grense og lagt inn tursti som gjev kontakt med bustadfelt i sør, og endra plassering av leikeareal. Ein har no med ein mindre nærleikeplass, BLK4 (250m²) og ein større leikeplass, BLK3. (560m²)

2.2 Føresegn

- 2.2.1 Føresegn er oppdatert i høve til endra formål og namn på områder.
- 2.2.2 TU 30% er erstatta med BYA 30%, men 20% for tomt 27 og 32 på grunn av storleiken på desse. BYA 30% synes å samsvare med dagens situasjon for utbygde tomter.
- 2.2.3 Eldre plan hadde krav om 1 etasje for fleire av tomtane, men opnar for underetasje for andre. Utbygde tomter er alle oppført utan kjellar, men med skråtak og rom i 2 etasje. Høgde er ca. 7 meter. For ubygde tomter som var regulert for ein etasje er det no set krav til mønehøgde på 5 meter. For tomter som var regulert for underetasje er det set krav til mønehøgde på 8 meter. For BFS29 og BFS32-37 er det og angitt maksimal kotehøgde av omsyn til fjernverknad.
- 2.2.4 Krav til MUA er set til 300m² for einebustad og 100m² for tomannsbustad i samsvar med KPA. Einebustad med utleige skal ha MUA 400m² i samsvar med eldre plan.



Kart synar formålsgrænse frå eldre plan med raudt, oppå framlegg til reguleringsendring.

2.3 Endringar oppsummert

Plan er tilpassa bygd situasjon. Langs Kollsnesvegen er tomt BFS8-11 og BFS26-27 redusert for å sikre sideareal til Fylkesvegen. I sør vert veg f_SKV6 betre tilpassa terrenget, noko som er løyst ved at 3 tomtar er fjerna, samstundes som ein opnar for at 3 tomtar kan ha 2-mannsbustad. Tal på bustader vert uendra. Turveg i sør sikrar forbindelse til veg i bustadfelt sør for planen. Kart og føresegn er oppdatert i høve til dagens lov.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (38)	35645.9
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	182.6
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg	179.8
1610 - Lekeplass (4)	1464.0
Sum areal denne kategori:	37.472,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2010 - Veg	1669.8
2011 - Kjøreveg (7)	4095.3
2012 - Fortau (5)	473.3
2015 - Gang-/sykkelveg	102.4
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (7)	1075.7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	2535.7
2082 - Parkeringsplasser (2)	413.7
Sum areal denne kategori:	10.369,8
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m ²)
3001 - Grønnstruktur	239.8
3031 - Turveg	93.0
Sum areal denne kategori:	332,8
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m ²)
5130 - Friluftsmål (2)	8486.7
Sum areal denne kategori:	8.486,7
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m ²)
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (3)	924.5
Sum areal denne kategori:	924,5
Totalt alle kategorier: 57586,1	57.586,1

3. Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd

3.1 Forenkla planprosess

Plan- og bygningslova opnar for reguleringsendring etter forenkla planprosess «*når endringane i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen for øvrig, ikkje går utover hovudramane i planen, og heller ikkje berører omsynet til viktige natur- og friluftsområde.*» Nedanfor er det gjort ein vurdering i høve til desse krava etter rundskriv H-6/17:

3.2 Gjennomføring av planen forøvrig

Kva som ligg i at endringane "ikkje går utover hovudramane i planen" må vurderast konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil kunne være aktuelt. Det kan også være mogleg å gjere endringar i arealformål. Det må i vurderinga tas omsyn til kva slags tiltak det gjelder og kva slags interesser som blir berørt.

Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for motsegn, vil det ikkje være aktuelt å gjennomføre endringa etter den enklare prosessen. Dersom endringa får konsekvensar av vesentleg betydning for andre saker som gjer at det er nødvendig å sjå endringane i en større samanheng, vil det heller ikkje være aktuelt å behandle den utan ordinær prosess.

Vurdering

Endringar gjeld oppdatering av plan i samsvar med bygd situasjon. Her er gjort justering av formålsgrenser og mindre endringar av delområde innanfor planen som ikkje er i konflikt med eksisterande bustader, eller endrar hovudformål i gjeldande plan.

Her er sikra areal for varsla utviding av fylkesveg.

Her er ikkje konflikt i høve til gjennomføring av planen forøvrig.

3.3 Hovudramane i planen

Hovudramane i planen er 41 frittliggjande bustader med moglegheit for utleigedel, felles infrastruktur, leikeareal og friområde. Dette er i all hovudsak vidareført i planen. Ein tek bort 3 tomtar, men opnar og 3 tomannsbustader slik at tal på bustader er uendra. Turveg gir betre tilkomst for naboar. Her er ikkje konflikt med bruk av friområde eller i høve til bruken av tilgrensande områder.

Vurdering

Hovudramane i planen vert ikkje endra.

3.4 Natur og friluftsområde

Planen har med 2 bratte friområde i vest som vert vidareført i planen. Leikeareal sør i planen vert betre enn i eldre plan. Leikeareal i nord er vidareført som i dagens situasjon.

Vurdering

Reguleringsendring utgjer ikkje konflikt med natur- og friluftsområde i planen. Avstand til strandsone vert uendra.

4. Vurdering i forhold til Naturmangfald

4.1 Lovgrunnlag

Naturmangfaldlova frå 2009 har som formål å ta vare på naturens mangfald og dei økologiske prosessane gjennom berekraftig bruk og vern. Det er den mest sentrale loven for forvaltning av norsk natur.

Lovens formål er at naturen med sitt biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfald og økologiske prosesser skal takast vare på ved berekraftig bruk og vern. Den skal gje grunnlag for verksemd, kultur, helse og trivsel til menneske, nå og i framtida.

Lovens §8 sett krav om at offentlege avgjerdar som gjeld naturmangfald skal så langt det er rimeleg byggje på vitenskapleg kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypars utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknader. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg forhold til saken sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet. Myndighetene skal vidare leggje vekt på kunnskap som er basert på erfaringar frå generasjonar gjennom bruk av og samspel med naturen, her under slik samisk bruk, og som kan bidra til berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet.

Etter §7 skal prinsippa i §§8-12 leggjast til grunn som retningsline ved øving av offentlig mynde. Dette gjeld kunnskapsgrunnlaget, føre-var prinsippet, vurdering av samla belastning av økosystem, at tiltakshavar skal bera kostnader og at ein nyttar miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar for å redusere skadar på naturmangfaldet.

4.2 Kjent kunnskap

Øygarden kommune har fått kartlagd biologisk mangfald i heile kommunen. Einaste registrering av prioriterte eller truga arter i eller ved planområde på Miljøstatus.no, er fiskemåke frå 1. januar 1999. På artsdatabanken.no er det og registrert en karplante, dagfiol i 2017.

4.3 Vurdering

Vi meiner kunnskapen om naturmangfald i området er god nok til at ein kan vurdere konsekvensar av endringa, og står i eit rimeleg forhold til saken sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet slik lova krev.

Den samla belastninga for naturmangfald som følge av reguleringsendring er vurdert som ubetydeleg.

5. Varsling og medverknad

(Vert oppdatert etter varslng.

Krav til saksbehandling er at forslag til endringar skal forelegges for berørte myndigheiter, eigar og festar og andre berørte. Lova set ingen spesiell frist for uttale, men det må gis en rimeleg frist på 2–3 veker.

Det må skrivast opp kva overordna mynde og evt. organisasjonar og andre som skal motta melding om endring av plan. Naboliste er ikkje naudsynt. Det er kommunen som sender ut melding om planendring til råka partar når saka er vurdert til å være tilstrekkeleg opplyst og dokumentert.)

6. Vedlegg

Plankart datert 11.11.2019 – REV. 30.04.2020

Føresegn datert 11.11.2019– REV. 30.04.2020

Teikning av veg f_SKV6

Plankart som synar endringar i høve til eldre plan– REV. 30.04.2020