

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

Namn på gjeldande plan:	Reguleringsplan Vågshaugen sørvest, Plannr. 20050500
GRN/BRN:	Gnr.48, bnr. 12
Vedtaksdato for gjeldande plan:	14.11.2006
Tidlegare endringar av gjeldande plan:	-
Plankonsulent:	<i>Akons AS, pb. 21, 5207 Søfteland even@akons.no Tlf 980 98 397</i>
Forslagsstillar:	<i>THH AS</i>
Gebyrmottakar:	<i>THH AS</i>
Dato for innsending av søknad:	21.02.2020
Revisjon	10.10.2020 Omarbeidd etter innspel frå Planavdelinga og THH AS.
Ønske om drøftingsmøte:	<i>Det har vert oppstartsmøte om endring</i>

Innhald

1. Bakgrunn for planendringa.....	2
2. Endringar	2
3. Planforslaget.....	5
4. Varsling og medverknad	9
5. Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd	10
6. Vurdering i forhold til Naturmangfold.....	11
7. Vurdering av om planen er omfatta av «forskrift om konsekvensutgreiing»	12
8. ROS	13
9. Teknisk infrastruktur	13
10. Vedlegg.....	14



1. Bakgrunn for planendringa

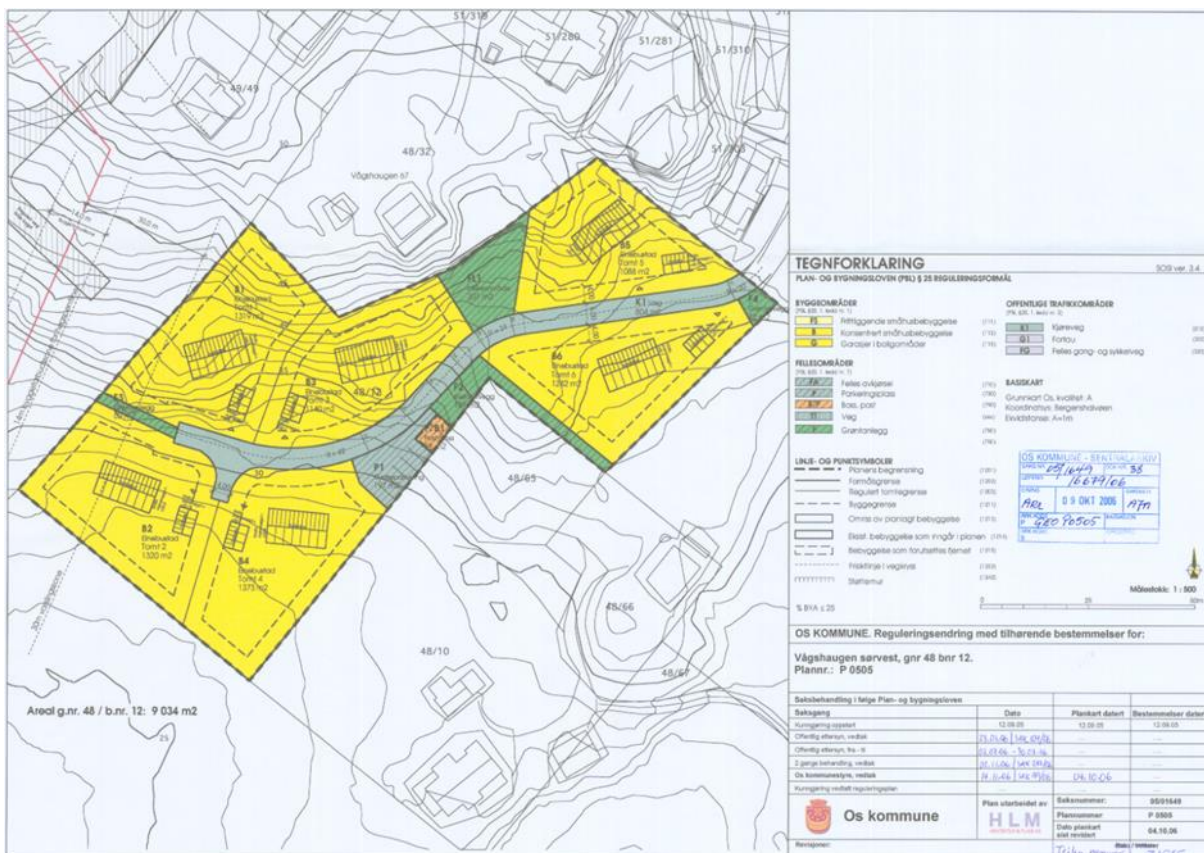
Bakgrunn for planarbeidet er reguleringsplan Vågshaugen sørvest, gnr. 48, bnr. 12 frå 2006. Planen var opphavleg laga for fordeling av tomtar til eigen familie. Uheldig terrengtilpassing og krevjande rekkjefølgjekrav har gjort at planen ikkje er realisert. For å få gjennomført utbygginga må det gjerast endringar i planen.

Det er levert inn forslag til reguleringsplan for Vågshaugen sør som grenser til planområde i søraust. I samband med dette har ein sett på moglegheita for å samordna utbygging med denne planen for infrastruktur som gjeld VA. THH AS fremjar difor forslag til endring av planen.

2. Endringar

2.1 Plan frå 2006

Eldre plan legg opp til 6 tomtar for frittliggjande bustader med veg og anna fellesareal. 3 av tomtane kan ha hageleilegheit, slik at det er 9 bueningar til saman. BYA er 25%. Eldre plan har bustader plassert på ulike nivå i terrenget som gjer at tilkomst frå veg vert bratt. Bygg B2 og B4 er plassert tett på regulert friareal vest for planområde, kor det er krevjande grunnforhold. For å avgrense parkering på eigen tomt er det i planen lagt inn felles parkeringsplass med 6 plassar. Vegen er regulert som offentlig. Vegbreidde motsvarar A1 5m. Bakken midt i planområde har stigning på 1:8. Vendehammar er dimensjonert for liten lastebil og lagt i tilknytning til gangsti og avkøyrsløse for tomt 1-4.



Plan frå 2006



2.2 Ny plan

Tal på bustader og hovudinnhald i planen er ikkje endra. Ein legg opp til frittliggjande bustader med veg og anna fellesareal, men i form av 9 mindre einebustader utan utleigedel. Tilkomst vert som i dag. Veg får betre stigning. Ferdslø gjennom området er sikra. Ein har lagt opp til større fellesareal for leik, og ein mindre leikeplass som ligg sentralt med mindre enn 50 meter gangavstand frå bustadene, og på same plan som bustadane.

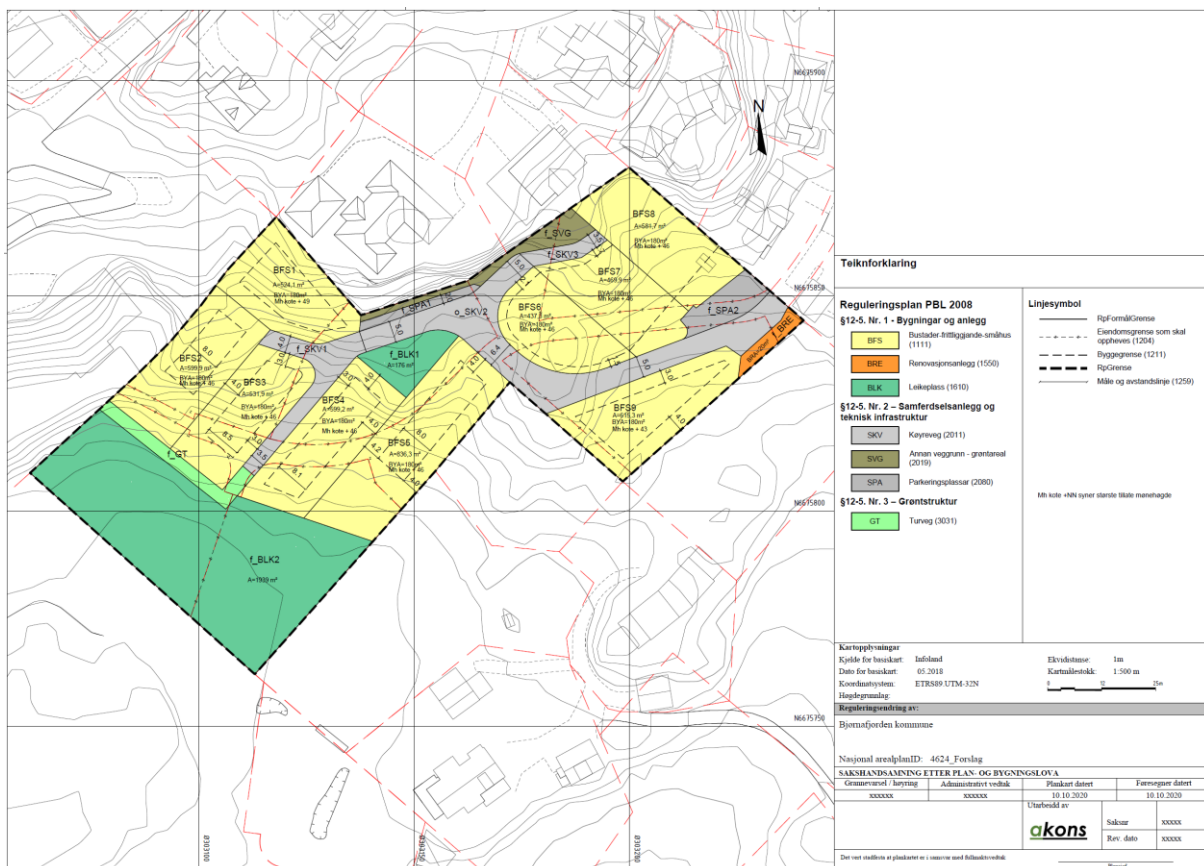
Byggjegranser og regulert mønehøgde sikrar at det ikkje vert tap av sol eller utsikt for naboar.

Planavgrensing er ikkje endra.

2.3 Endringar

Planen er vedteke i 2006 med andre krav enn det som gjeld i dag. Endring av planen inneber difor og at ein gjer ein vurdering i høve til dagens krav.

Utnytting var 25% BYA for 6 tomtar med eit samla areal på 7.482 m². Dette opnar for utbygging med samla BYA på 1.870m². I ny plan er dette endra til BYA 180m² for kvar tomt, og utnytting er dermed redusert til samla BYA på 1.640m². Leikeareal er økt.



- Tal på bueningar er ikkje endra.
- Fellesareal er prioritert, og leikeareal er auka med ca. 1,9 daa.
- Utnytting i BYA er redusert frå 1.870m² til 1.620 m².
- Moglegheit for å gå gjennom planområde er ivareteke med tursti.
- Byggehøgder er auka noko, men og redusert i nord.



2.4 Samanlikning mellom endring og eldre plan:

	Gamal plan	Endring
Tal på bueiningar	9	9
Leikeareal	301 m ²	2.214 m ²
Anna grønt fellesareal/ tursti	281 m ²	137 m ²
Renovasjon	38 m ²	66 m ²
Veg	804 m ²	1.068 m ²
Felles parkering	197 m ²	200 m ²
Bustadtomter	7.482 m ²	5.196 m ²
Største byggjehøgde nordaust	Kote 49,9	Kote 46
Største byggjehøgde nordvest	Kote 44,5	Kote 49
Utnytting % BYA for bustadtomter	25%	BYA180m ²
Utnytting BYA	1.870 m ²	1.640 m ² *

*) Inklusiv BRE med 20m².

Tabellen syner at det er lagt meir vekt på felles leikeareal, mens tomter og total utnytting i BYA m² er redusert.



Illustrasjonsplan



3. Planforslaget

Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus (9)	5.196
1550 - Renovasjonsanlegg	65,9
1610 - Leikeplass (2)	2.114,6
Sum areal denne kategori:	<u>7.376,5</u>
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Køyreveg (3)	1067,8
2019 - Annan veggrunn - grøntareal	151,7
2080 - Parkeringsplassar (2)	200,5
Sum areal denne kategori:	<u>1.420</u>
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (m ²)
3031 - Turveg	137
Sum areal denne kategori:	<u>137</u>
Totalt alle kategorier:	<u>8.933,5</u>



Solstudie vårjamdøgn kl. 15.00

Bustader

Planen legg opp til 9 bustadtomter med felles infrastruktur, leikeareal og parkering. Det vert planert langs terreng på om lag kote 38, noko som gjev god tilgjenge med flat tilkomst til leikeplass f_BLK1 frå dei fleste bustadane. Tomtene har varierende storleik frå 438 m² til 836 m². Utnytting er sett til BYA180m² for alle tomtane. BFS2-8 har regulert mønehøgde på maks. kote 46, tilsvarande maksimal byggehøgde på 8 meter med planert tomt på kote 38.



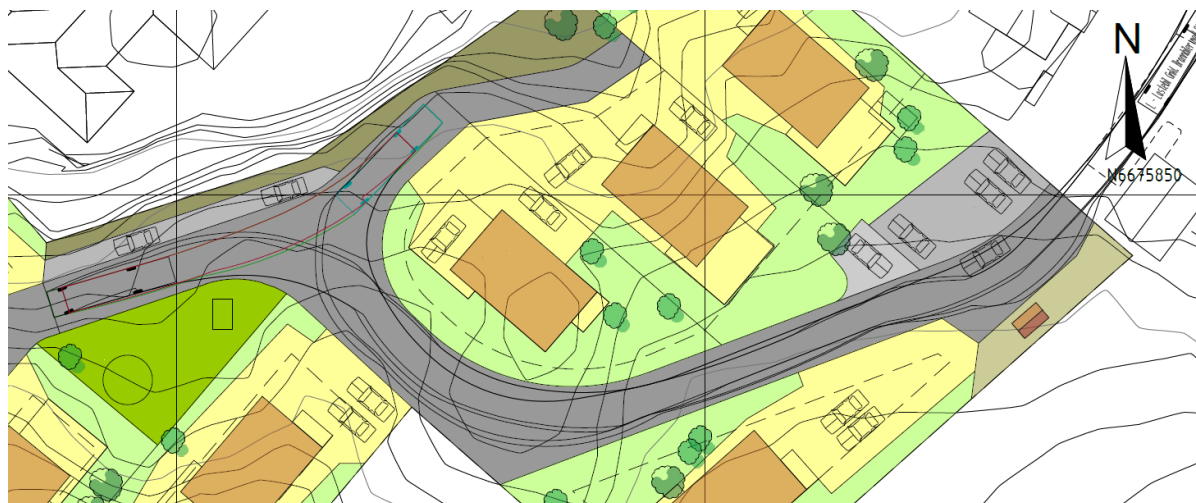
BFS1 ligg inn mot fjell med moglegheit for å bygge med 3 etasjar, kor alle plan kan få direkte tilkomst til terreng. Her er regulert mønehøgde på maks. kote 49, tilsvarande maksimal byggehøgde på 10 meter med planert tomt på kote 38. Frå øvste etasje får ein da utsikt over taket til BFS2-4. Eksisterande bustad nordaust for BFS1 er planert på kote 48, noko som gjer at dei ikkje tapar sol eller utsikt med denne løysinga.

BFS3-4 har fått felles tilkomstveg som gjer att dei kan parkera i underetasje. BFS9 har største mønehøgde på kote 43. Den vert liggande ein etasje lågare enn bakanforliggende bustader, og ein etasje høgare enn bustader i tilgrensande plan. Dermed er alle bustadane sikra sol og utsikt.

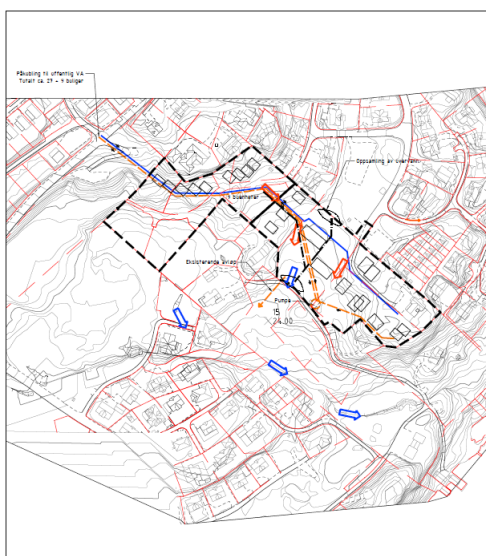
BFS1-9 har fått byggjegranser som dels følgjer 4 meter frå nabo, og dels er tilpassa den enkelte tomt. BFS2 og BFS8 har fått tilpassa byggjegrænse i sør av omsyn til utsikt frå nabo, mens BFS3-4, BFS6 og BFS9 kan bygge nærmare grense.

Tilkomst

Tilkomst er ikkje endra, og vert frå aust. Tilkomstveg er vist som offentleg, A1, 5 meter. Dette er vidareføring frå eldre plan, men betre enn krav i kommunal forskrift som tilseier 3,5 meter opp til 20 bustader. I tillegg er det breiddeutviding i sving og ved renovasjonsformålet. Breiddeutviding gjev areal til snøopplag og tener som møteplass. Vegen startar på kote 37 og fell til ca. kote 36 i sørlege del av renovasjonsformålet, kor det er gangforbindelse til tilgrensande plan. Vidare stig vegen til ca. kote 38 ved tomt BFS5. På dette strekket vert stigning om lag 1:20. Herifrå er vegen flat. F_SKV1 sikrar tilkomst til BFS1-4. Øvste del er flat. Mellom BFS3 og BFS4 følgjer vegen terreng med eit fall på ca. 1:8. Dette gjev moglegheit for at desse tomtane kan ha parkering i underetasje på ca. kote 35. Frå enden av vegen går det sti til leikeplass f_BLK2, og vidare til nabo i vest.



Kart syner sporingsanalyse for lastebil med 12 meter lengde og med 7 meter akselavstand. Vi ser at personbil kan passere renovasjonsbil mens den laster utanfor BRE.



VA

Det er utarbeidd VA rammeplan for tilgrensande plan Vågshaugen sør, som har med løysning for VA som inkluderer denne planen.

VA plan legg til rette for tilkopling av vann og avløp i Lekvenmarka kor det er god kapasitet. Det vert vann leiing frå vest som kan forsyne begge planområdene. Avløp går på fall til ny pumpestasjon innanfor naboplanen. Herifrå vert det pumpa til offentlig leiing i Lekvenmarka. Ein har fått løyve til framføring av leiingar over nabo i vest.

Overvann er vurdert i VA rammeplan. Tilrådd løysning er fordrøyning i grunn. Dette er sikra med føresegn til planen.

Terreng

Ein legg opp til å byggja BFS1-8 med tilkomst til eit planert område på kote ca. 38. Masseoverskot vil bli nytta til å planera byggjegrund på kote 35 for BFS3-4. Jord og andre lausmassar vert brukt til å planera tursti og eit funksjonelt leikeareal i nordre del av f_BLK2. Med denne løysninga vert det nær massebalanse innanfor planområdet.

Parkering

Det er krav til 3 parkeringsplassar for kvar bustad. Planen legg opp til 2 parkeringsplassar på eigen tomt, og 1 på fellesparkeringsplass. F_SPA1 er kantparkering langs veg, f_SPA2 er planlagt med 1 HC parkeringsplass som gjev 10% dekning.

Renovasjon

Det er set av eige formål til renovasjon, med moglegheit for å etablera oppstillingsplass for avfallsbeholdar, le-vegg, postkassestativ og bosshus på inntil 20m². Renovasjon skal ha terskelfri tilkomst til veg. Alternativ løysning er at ein set spann ut i Vågshaugen der bossbilen køyrer i dag.

Barn og unge

Planen inneheld 2 felles leikeareal på til saman 2.115m². f_BLK1 skal opparbeidast med terskelfri tilkomst og utstyrast med sitjegruppe og minst 3 leikeapparat som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie. F_BLK2 kan opparbeidast som naturleikeplass. Min. 200 m² skal hevast og planerast med stadlege masser.

f_BLK1 vert nærleikeplass på 176m² og ligg innanfor 50 meter avstand frå alle tomtane i planen. f_BLK2 får meir preg av naturleikeplass, og det er set krav om at nokre eksisterande trær skal bevarast. f_BLK2 grenser til friområde slik at ein får store samanhengande grøntareal.

Universell utforming/tilgjenge

Det er set krav til ein parkeringsplass som er eigna for HC innanfor f_SPA2. Tilkomstveg får stigning 1:20. Nærleikeplass f_BLK1 får terskelfri tilkomst.



Utforming

Det er krav om at tiltak skal utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap. Eventuelle terrengmurar skal utførast i naturstein. Det skal ikkje nyttast reflekterande takflatar. Fargebruk skal ikkje skilje seg ut eller gje ein dominerande fjernverknad av planområdet. Nedanfor er illustrasjon av modellstudie som synar mogleg utnytting innanfor planen.



Modellstudie frå sørvest



Modellstudie frå sørøst



Modellstudie frå øst



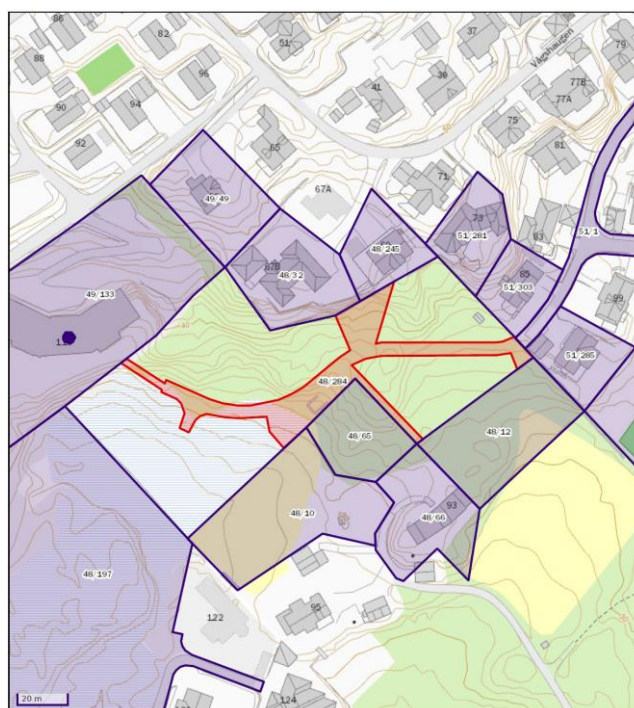
4. Varsling og medverknad

Naboar til planområdet vert varsla med brev, Sameiget Lekven Li 49/133 med e-post til styre. 48/12 og eigedomar innanfor planen er tiltakshavar til planarbeidet.

Høyringsinstansar er varsla med e-post.

Innspel og merknader sendast til plankonsulent. Alle merknader vert vurdert før det vert gjort vedtak i saka.

Høyringsinstanser	
Vestland fylkeskommune	post@vlfk.no
Fylkesmannen i Vestland	fmvpost@fylkesmannen.no
BKK	firmapost@bkk.no
NVE	rv@nve.no
BIR	bir@bir.no
Bjornafjorden kommune	
Planavdeling	plan@bjornafjorden.kommune.no
Byggesak	byggesak@bjornafjorden.kommune.no
Kulturkontor	lax@bjornafjorden.kommune.no
Prosjektavdelinga VVA v/Tore Andersland	tore@bjornafjorden.kommune.no
Os Brann- og Redningsvesen	masv@bjornafjorden.kommune.no
Barnetalsmann i Os v/Tom Leonsen	tle@bjornafjorden.kommune.no
Samferdsle	agha@bjornafjorden.kommune.no



Kart over varsla naboeigedomar.



5. 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

Tilkomst vert ikkje endra. Endring inneber ikkje større tap av sol eller utsikt for naboar. Bustadtomtene vert mindre, men det vert større fellesareal. Sidan utbygging ikkje har starta er det ikkje konflikt i høve til gjennomføring av planen forøvrig. Her er ikkje konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser.

3.3 Hovudramane i planen

Hovudramane i eldre plan er 3 frittliggjande bustader med utleigedel, og 3 bustader utan. Til saman 9 bueiningar. Det er felles infrastruktur, leikeareal og parkering. Dette er i all hovudsak vidareført i endringa, men ein har auka fellesareala og redusert storleiken på tomtene. Plassering av bygg er endra. Total BYA er ikkje auka.

Vurdering

Hovudramane i planen vert ikkje endra.

3.4 Natur og friluftsområde

Eldre plan inneheld 582m² leike og felles grøntareal. Leikeareal er 301m². Det er sett av 281m² til grøntanlegg som truleg var tenkt til gangveg. Planen inneheld ikkje viktige natur- og friluftsområde. Reguleringsendring inneheld 2.115m² leikeareal og 137m² tursti.

Vurdering

Her er ikkje viktige natur- og friluftsområde i planen. Endringa gjev meir leikeareal, og plassering av BLK2 og tursti er betre i høve til tilgrensande friområde i vest.



6. Vurdering i forhold til Naturmangfold

4.1 Lovgrunnlag

Naturmangfoldlova frå 2009 har som formål å ta vare på naturens mangfold 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 mangfold 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 avgjerder som gjeld naturmangfold skal så langt det er rimeleg byggje på vitskapeleg 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 naturmangfoldet. 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 naturmangfoldet.

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 naturmangfoldet.

4.2 Kjent kunnskap

Bjørnafjorden kommune har fått kartlagd biologisk mangfold i heile kommunen. På Miljøstatus.no og artsdatabanken.no er det ingen registreringar innanfor planområdet.

4.3 Vurdering

Vi meiner kunnskapen om naturmangfold 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 naturmangfoldet slik lova krev.

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



7. Vurdering av om planen er omfatta av «forskrift om konsekvensutgreiing»

Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing frå 01.07.2017.

Forslagsstillar skal leggja fram opplysningar for kommunen ved oppstart av planarbeidet, slik at ein kan vurdera om planforslaget vil væra omfatta av forskrifta:

§ 9. Opplysninger som skal leggest frem av forslagsstillar som grunnlag for ansvarleg myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysningar etter denne paragrafen føreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningane føreligge senast ved søknad om løyve. Forslagsstillar skal også sjølv gjera en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlege verkingar for miljø eller samfunn etter § 10. Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfatta skildring av:

- a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske eigenskapar og lokalisering og eventuelle rivningsarbeider
- b) miljøverdiar som antas å bli vesentleg berørt og som krev særskilte omsyn
- c) planens eller tiltakets forventa vesentlege verkingar som følge av reststoffar, utslepp og produksjon av avfall
- d) forventede vesentlege verkingar som kan følge av bruken av naturressursar.

Forskrift om konsekvensutgreiing sikre at omsyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på kva slags vilkår planer eller tiltak kan gjennomførast. Planrapporten gjev grunnlag for ansvarleg myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

Plan- og bygningslovens § 4-1 set krav til at reguleringsplanar som kan ha vesentlege verknader for miljø, naturressursar eller samfunn skal utgreiast nærmare. Planarbeid etter vedlegg I i KU-forskrifta skal alltid konsekvensutgreiast, mens planer etter vedlegg II skal vurderast konsekvensutgreidd etter § 10 om dei kan få vesentlege verknader, men trenger da ikkje å ha planprogram eller melding.

I samsvar med §4 skal forslagsstillaren vurdera om planen eller tiltaket omfattast av § 6, § 7 eller § 8 i forskrift om konsekvensutgreiingar.

§6 gjelder planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. For denne planen er det Vedlegg I, pkt. 25. som skal vurderast: Nye bustad- og fritidsbustadområder som ikkje er i samsvar med overordna plan.

Dette planarbeidet er i samsvar med overordna plan og difor ikkje omfatta av vedlegg I og konsekvensutgreiingspliktigpliktig etter §6.

§7 gjelder tiltak og planer som handsamast etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller planer og programmer etter andre lover som fastsett ramar for tiltak i vedlegg I og II, og som skal vedtakast av et departement.



Dette planarbeidet omfattar ikkje slike tiltak, og er difor ikkje konsekvensutgreiingspliktig etter §7.

§8 gjelder tiltak og planer som skal konsekvensutredes om dei kan få vesentlege verknader etter § 10, men ikkje ha planprogram eller melding. Om det konkrete tiltaket allereie er konsekvensutredet i en tidlegare plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne, er det ikkje krav om KU.

For dette planarbeidet gjeld at det ikkje er lista opp i vedlegg II. Det er difor ikkje KU pliktig etter §8.

Konklusjon:

Planendringa krev ikkje konsekvensutgreiing.

8. ROS

Det er utarbeidd eigen ROS analyse som er vedlegg til planen. (Akons AS, 2020.10.10) ROS analyse har brukt sjekklister med 70 sjekkpunkt. Det er 8 tema frå sjekklister som er aktuell for denne planen. Desse er analysert og vurdert i 5 tema- analyser.

Det er ikkje funne tema med uakseptabel risiko innanfor planområdet.

9. Teknisk infrastruktur

9.1 Lokalt krav til veg

Dei mest aktuelle dimensjonerings klassane i Os er:

- A1 Atkomstveg i bustadområde, fartsgrense 30 km/t (Bør ikkje være lengre enn 250 m blindveg, sløyfer kan ha lengde inntil 600 m).
- Lokalt krav: Tverrprofil A1 5 m figur C.21 bør nyttast for vegar med meir enn 50 bueiningar i blindveg eller meir enn 80 bueiningar i sløyfe. Eiga løysing for gåande og syklende bør etablerast.
- Tverrprofil A1 3,5 m figur C.20 kan nyttast elles.
- Snuplass kan etter særskild vurdering utførast som vendehammar for Lastebil (L).

Løysning i planen er innanfor lokale krav.

9.2 VA

Løysning er i samsvar med godkjent VA plan For Vågshaugen sør.

9.3 Sløkkevatn

Det er foreslått ein brannkum innanfor området i VA rammeplan.



10. Vedlegg

- Plankart datert 10.10.2020
- Føresegn datert 10.10.2020
- ROS analyse Akons AS 10.10.2020*
- VA rammeplan Vågshaugen Sør 2019*
- Illustrasjonsplan
- Andre illustrasjoner: Tilkomstveg og snitt.*

*) Sjå www.akons.no