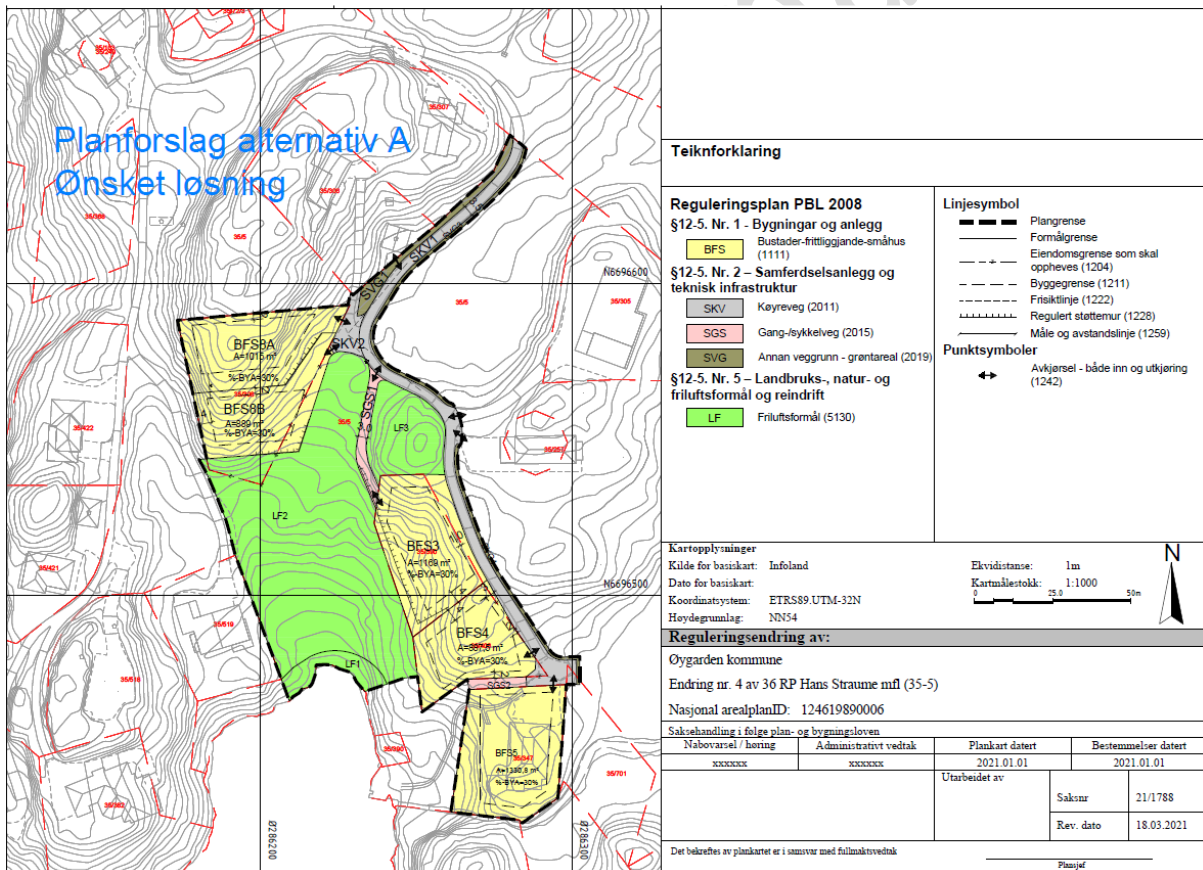




Søknad om reguleringsendring

E4 36 RP Hans Straume mfl (35-5)

Sist oppdatert 18.03.2021



Teiknforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- §12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg
Bustader-frittliggende-småhus (1111)
BFS
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
SKV Køyreveg (2011)
SGS Gang-isykkelveg (2015)
SVG Annan veggrunn - grantareal (2019)
- §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift
LF Friluftsmål (5130)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- - - - - Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)
- - - - - Byggelinje (1211)
- - - - - Frisiktlinje (1222)
- Regulert støttemur (1228)
- Måle og avstandslinje (1259)

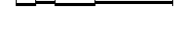
Punktsymboler

- ◀▶ Avkjørsel - både inn og utkjøring (1242)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Infoland
Date for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag: NNS4

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000



Reguleringsendring av:

Øygarden kommune
Endring nr. 4 av 36 RP Hans Straume mfl (35-5)
Nasjonal arealplanID: 124619890006

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
xxxxxxx	xxxxxxx	2021.01.01	2021.01.01
		Utarbeidet av	
		Saknr	21/1788
		Rev. dato	18.03.2021

Det bekreftes av plankartet er i samsvar med fullmålingsvedtak

Plansejdel

1. Samandrag av endringa

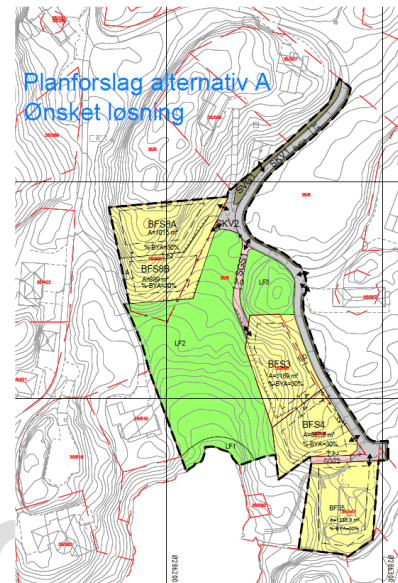
Utsnitt av gjeldande plan:



E1:



E4 - endringar i plankartet:



Endring gjeld deling av tomt 8 i 2 tomtar, og tilpassing av veg og tilgrensande grøntareal.

Oppsummering av endringar:

1. Bustadtomt 8 er delt i 2 tomtar: BFS8A og BFS8B. Ein har oppretthaldt tomtenummer frå gamal plan.
2. BFS3 er eksisterande tomt som får ny avkøyrslé på gangveg frå nord, og justert byggegrense.
3. Veg til BFS3 frå vest i E1 er tatt ut. Ein synar Landbruk-Friluftsområde.
4. BFS4-5 er eksisterande tomtar som vert vidareført med regulert byggegrense mot sjø.
5. Veg SKV1 er tilpassa bygd situasjon.
6. Grønstruktur er delt i 3 formål. LF1 er strandsone frå KDPL som skal vernast. LF2 er område som kan leggjast til rette for friluftsliv. LF3 er naturleg haug som skal ligge som i dag.
7. BYA er satt til 30% som er ei avveging mellom gamal plan og ny kommuneplan. Alle tomtane har fått regulert største byggehøgde.
8. Reguleringsendringa har fått oppdaterte føresegner i samsvar med Øygarden kommune sin mal.

2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	35/5
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	1246 19890006 – 36 RP Hans Straume m.fl. (35-5) Og endring E1.
Forslagsstillar	Kroken, Sakslo og Straume
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	35/5 35/308 35/390 35/404
Plankonsulent	Akons AS
Hovudformål med endringa	Deling av bustad tomt. Etablere byggegrense mot sjø.
Storleik på planområdet i daa	11,5 daa
Tal på nye bustadeiningar i endringa	1
Aktuelle problemstillingar	Tilpassing til bygd situasjon.
Oppstartsmøte for endringa, dato	Avklaringsmøte 11.12.2020.
Utsendt varsel om reguleringsendring, dato	22.03.2021
Sendt til uttale (offentlege instansar), dato	22.03.2021

3. Intensjonar og mål med endringa

Bakgrunn for endringa er at dei regulerte bustadtomtene 35/308 og 35/390 no skal bygga ut. Her er og ønske om å dele frå ein tomt frå 38/308. Manglande byggegrense i eldre plan gjer at tiltaket krev dispensasjon. Ved å gjera ein mindre reguleringsendring kan ein oppdatere reguleringsplanen slik at ein får ein forut seieleg byggjesak utan krav om dispensasjon. Ein regulerer samstundes nabotomtane 35/406, 35/347 og legg til rette for fellesløsningar for VA.

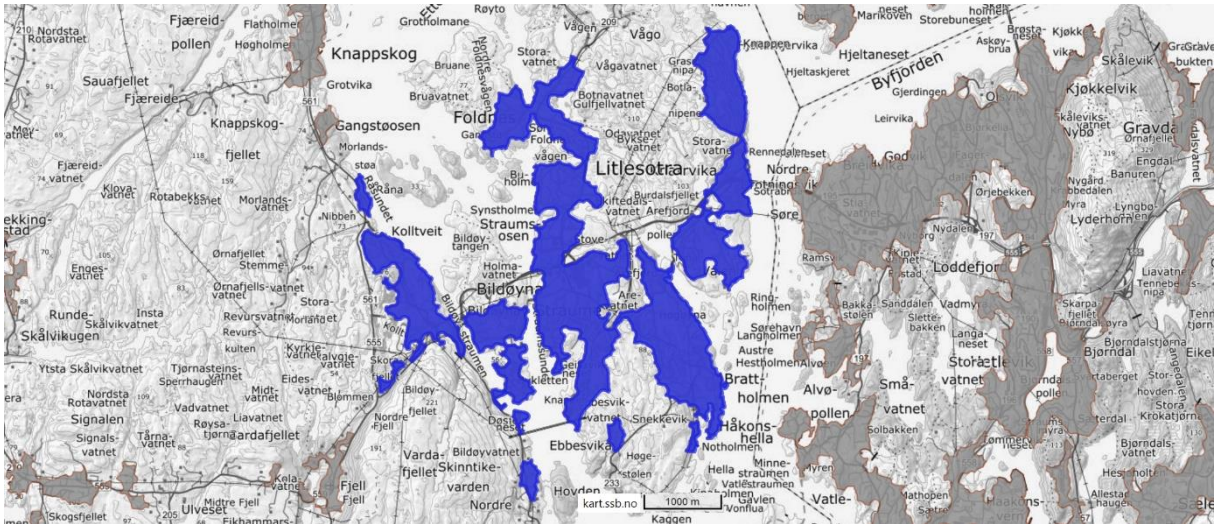
Her føreligger avtale med grunneigar 35/5 om gjennomføring av desse tiltaka, opparbeiding av grøntområde, veg og teknisk infrastruktur.

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

35/308 vert delt i 2 tomtar, BFS8A og BFS8B. Grunneigedom får justert grense mot søraust, slik at ny tomt vert betre tilpassa terreng.

Endringa bidreg til fortetting i eksisterande bustadområde i samsvar med Retningslinjer for samordning av bustad-, areal- og transportplanlegging, 4.3:

I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.



Tomten ligg innanfor tettstad 5352 Knarrevik/Straume, og med mindre enn 1 km til senteret på Straume.

Dette er fortetting ved oppdeling av eksisterande bustadtomt på ca. 1,9daa med gode lys- og solforhold, og avklaring av komande utbygging for tomt BFS3-5.

3.2 Tidlegare vedtak og reguleringsendringar

Her er tidlegare gjort tre endringar i planen. 2 av desse gjeld andre delar av planen, mens det er overlapp mellom E1 og denne endringa.

4. Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte

19.08.2020 var det forhandskonferanse med byggesak om frå deling av tomt og planlagt hus på 35/308. Her ble det avklart at tiltak ville krevje dispensasjon eller reguleringsendring.

I etterkant av møte har ein drøfta samarbeid med 35/390. Det har sidan vert eit samarbeide mellom desse grunneigarane og 35/347 - 35/406 om å fremja forslag til ein mindre reguleringsendring.

11.12.2020 var det møte med planavdelinga for å drøfte mindre reguleringsendring. Tilbakemelding frå kommunen var at her kunne sendast inn søknad.

4.2 Undervegs møte

Det har ikkje vore undervegs møte, men det har vore dialog med planavdelinga undervegs før nabovarsling.

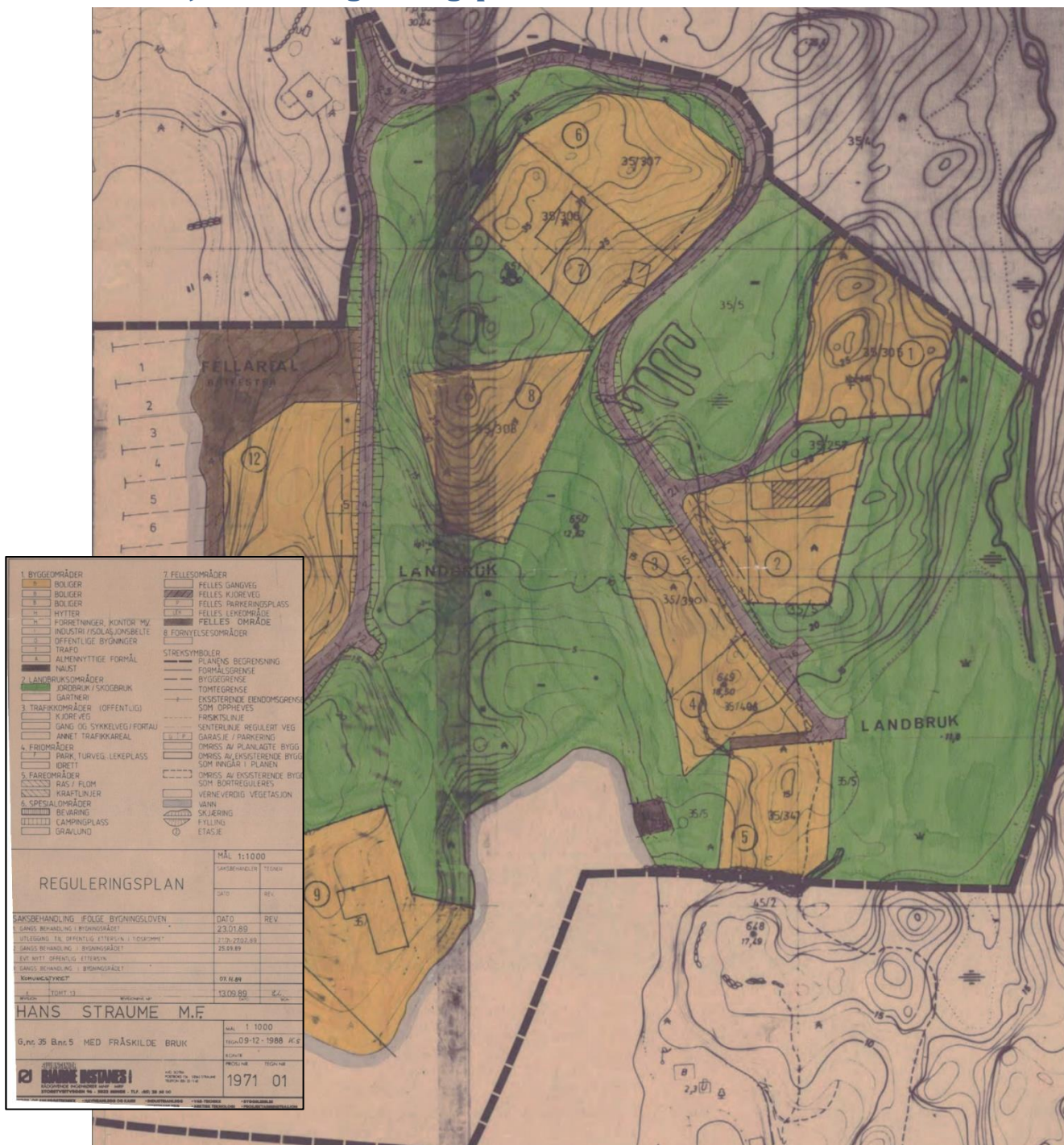
4.3 Endring etter høyring/nabovarsel

Xxx eventuelle endringar vert lagt til etter høyring.

Yyy

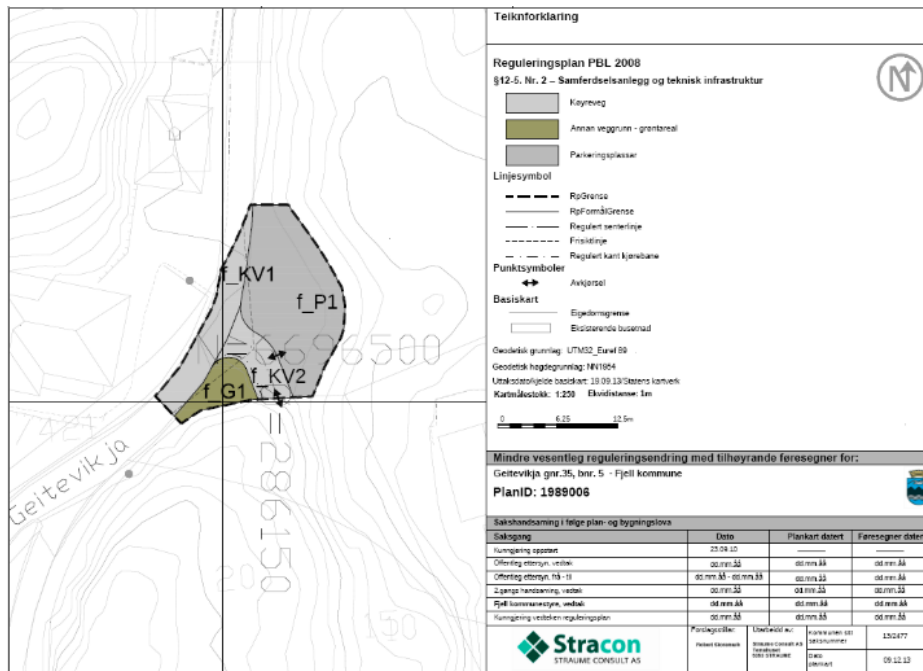
Zzz

5. Gjeldande reguleringsplan

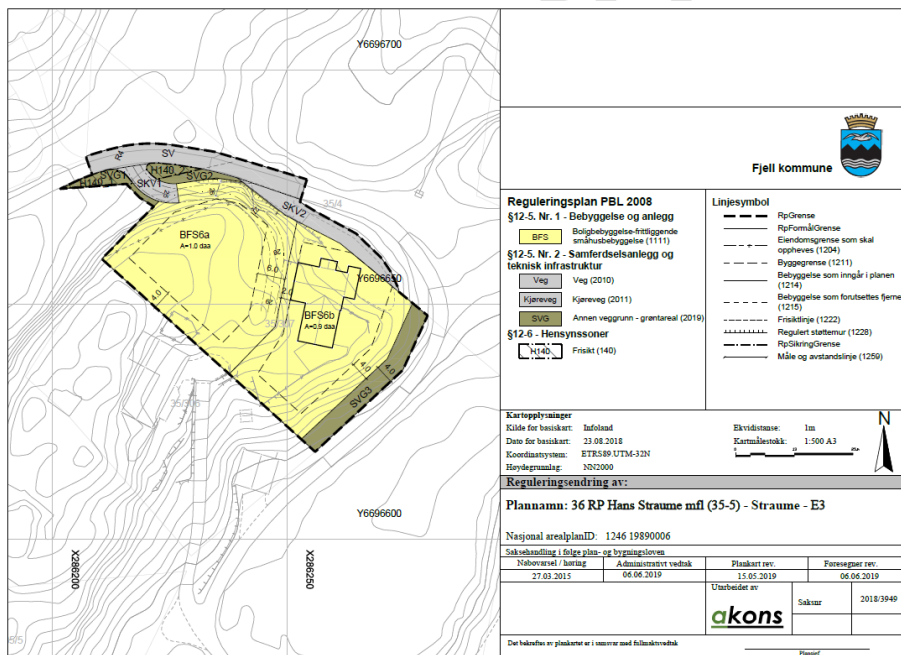


Gjeldande reguleringsplan er 1246 19890006 - 36 RP Hans Straume mfl. (35-5); 19890006, endeleg vedtatt arealplan frå 7.11.1989. Hovudformålet med planen var bustad, landbruk og småbåthamn.

Formålet landbruk er seinare endra til LNF og FRIOMRÅDE i 1246 20060044 - 200 KDPL Straume 2005-2018 Endeleg vedtatt arealplan frå 30.3.2006.



Reguleringsendring E2



Reguleringsendring E3

- E1 vart godkjent som mindre endring 23.01.1996, og gjaldt 2 nye bustadtomter, veg og leikeareal.
- E2 vart godkjent som mindre endring 04.02.2014, og gjaldt endring av avkjørsel og opparbeiding av parkeringsplass.
- E3 vart godkjent 06.06.2019, og gjaldt deling av tomt 8.

6. Skildring av planområdet



Kart synar plassering av planområde

Lokalisering

Området ligger sør for Straume senter og tilkomst er over KV 1119, Lonavegen, og vidare på PV 1119, Geitavikja. Geitavikja er ei blindveg. Området er i hovudsak utbygd med einebustader. Mot aust grenser det til eit større næringsområde. I vest er det sjø. Ca. 200 meter sør for planen er det offentleg badeplass som vert drifta av BOF.



Bilete syner utbygd situasjon før inngrep på 35/390 med nye bygg i nord og aust.

Dagens bruk

Tomt BFS5 er utbygd, men elles har ikkje område i dag nokon bruk. Tomt 35/308 er rydda og klar for utbygging. Tomt 35/390 er påbegynt opparbeidd. Område er brattlendt, og her er noko skog. Området er lite tilgjengeleg i dag. Her er ikkje kjent bruk til landbruk eller friluftsliv.



Tomt 35/308



Tomt 35/390

7. Skildring av reguleringsendringa

7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:

1. Bustadtomt BFS8 er delt i 2 tomter: BFS8A og BFS8B. Ein har oppretthaldt tomtenummer frå gamal plan. Grense er justert i søraust for å tilpasse utbygging til terreng. BFS8 var 1904 m² før frådelling. BFS8A vert 1015 m², BFS8B 889 m². Tomteareal er ikkje auka.
2. BFS3 er eksisterande tomt som får ny avkøyrsløse frå nord, og justert byggegrense. Dette opnar for at bygget kan plasserast lengre bort frå sjø, og med mindre fjernverknad.
3. Veg til BFS3 frå vest som var regulert i E1 er tatt ut og erstatta med ny veg SGS1 som vert eit mindre inngrep.
4. BFS4 er eksisterande tomt som vert vidareført med ny byggegrense: Byggegrense er vist nærmare veg i aust og grense i sør, og lengre frå sjø enn 4 meter.
5. BFS5 er eksisterande tomt med bustad som får byggegrense i planen.
6. Tilkomstveg SKV1 er tilpassa bygd situasjon.
7. Grønstruktur er delt i 3 delområde. Ein har valt formål Friluftsmål (LNF) som er nærmaste som erstatning for dei ulike grønt formåla som er nytta i opphavleg plan, E1 og KDPL. LF3 er naturleg haug som skal ligge som i dag. LF1 er strandsone frå KDPL som skal vernast. LF2 kan leggast til rette for allmenn bruk til friluftsliv.

7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Det er utarbeidd eigne føresegn for reguleringsendringa. Desse føresegnene byggjer på Fjell kommune sin mal.

1. BYA er auka frå 20% til 30%.
2. Det er fastset maksimal byggjehøgde i føresegn.
3. Det er set krav til fordrøying av overvatn.
4. Det er set krav til parkering og uteopphaldsareal i samsvar med kommuneplanen sin arealdel for sone 1.
5. Det er set krav til arkitektur og estetikk.

7.3 Anna

Det er gjort avtale med 35/5 som gjeld reguleringsendring, veg og rett til å føre fram vatn- og avløpsleidning over eigedommen.

Øyvar har gjeve førehandstilsegn om på kopling til offentleg vatn og avløp.

35/4 har gitt løyve til auka bruk av veg med ekstra bustad for del av tilkomstvegen som går over deira eigedom.

VA

Ein legg opp til at alle tomtane skal koplast til offentleg vann og avløp. Det vert felles vassleidning langs veg, og kum med pumpe for avløp innanfor LF2. Denne løysninga opnar og for tilkopling av eksisterande hus. Overvann skal fordryast i grunn.

7.4 Vurdering av endringa

Eldre plan regulerer 4 bustadtomter, veg og landbruksareal ned mot sjø. E1 frå 1996 endrar landbruksformål til veg, leikeareal, gangveg og felles grøntareal. Veg, leikeareal og gangveg er ikkje bygd, og vert endra til LNF i KDPL i 2006. Vi foreslår bruk av LNF Friluftsliv formål for å sikra arealet.

Utnytting i gamal plan frå 1989 var sett til 20%. Tomten ligg i sone 1 kor ny kommuneplanen opnar for utnytting opp mot 50%. Vi har lagt inn utnytting på 30%. Dette er høgare enn gamal plan, men og mindre enn det kommuneplanen opnar for. Vurderinga bak dette er ei tilpassing mot ny plan som ikkje vert for høg samanlikna med anna utbygging i området.

Tal på etasjar er erstatta med krav til største byggehøgde. Høgda er sett slik at det kan byggast i 2 etasjar over naturleg planeringsøgde. For tomt BFS8A-B er det mogleg å bygge 3 etasjar, men da skal øvste etasje vere redusert i høve til etasjen under for å sikre avtrapping av bygg.

I sak 2018/2001 - 7647/2019 som gjeld gnr. 35/390 *Området består av spreidd bustadbygningar i eit tidlegare landbruksområdet.* Vi vurderer difor området til å vere spreidd bygd. Føresegn opnar difor for at det kan gjerast terrenginngrep med høgdeskilnad på inntil 3 meter frå opphavleg terrengnivå (jf. SAK10 bokstav e) nr. 7. Planen legg difor tiltrette for utfylling på inntil 3 meter for å sikre terreng og å få et allment tilgjengeleg og funksjonelt areal innanfor LF2.

BFS8 har oppretthaldt tomtenummer frå gamal plan. Grense er justert i søraust for å tilpasse utbygging til terreng. BFS8 var 1904 m² før frådelling. BFS8A vert 1015 m², BFS8B 889 m². Tomteareal er ikkje auka. Opphavleg tomt var planlagt på ei rygg. For å klare krav til MUA må deler av tomten planerast. Ved å opne for 3 etasjar på tomt BFS8A kan ein planera eit funksjonelt areal, samstundes som nytt bygg legg seg inn til fjellet slik at bygget kan bli del av den naturlege landskapsilhuetten. Justert grense for BFS8B gjer at dette bygget kan plasserast meir skånsamt i terreng. Overskotsmassar kan nyttast lokalt til å leggja til rette for veg m.m. til BFS3.

Ny byggegrense for BFS3 opnar for at bygget kan plasserast lengre bort frå sjø, og med mindre fjernverknad.

BFS4 har fått mindre justering av grense mot aust. BFS5 er vidareført utan andre endringar enn regulert byggegrense.

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

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:

Gjennomføring av planen for øvrig

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

Veg er tilpassa bygd situasjon. BFS3 får ny tilkomst som er eit mindre inngrep. Leikeplass vert flytta lengre bort frå sjø, storleik er uendra. Grøntareal på 35/5 vert om lag som i eldre plan. Andre eigedomar vert ikkje påverka. Det er difor ikkje konflikt i høve til gjennomføring av planen forøvrig. Endringane er betre i høve til strandsonen. Her er ikkje konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser.

Hovudramane i planen

Hovudramane i eldre plan er 3 bustadtomter, og ulikt grøntareal. Dette er i all hovudsak vidareført i endringa, men ein har tilpassa grøntformål til nyare kommuneplan. Det vert ein ekstra bustadstomt ved deling av tomt 8, noko som er i samsvar med nasjonale mål. Endring inneber ikkje tap av sol eller utsikt for naboar.

Vurdering

Hovudramane i planen vert ikkje endra.

Natur og friluftsområde

Eldre plan inneheld felles leikeplass som ikkje er realisert, og anna fellesareal i strandsona. Friluftsliv formålet sikrar dette.

Vurdering

Her er ikkje viktige natur- og friluftsområde i planen. Det er lite areal som vert omdisponert.

Vi meiner difor at desse endringane i planen kjem innanfor krava til kva som kan gjennomførast som ei mindre endring.

Arealtabell

	Areal (m ²)
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus (4)	5291,8
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Køyreveg (2)	1.008,5
2015 - Gang-/sykkelveg	198,7
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (2)	389,4
Sum areal denne kategori:	1.596,5
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift	
5130 - Friluftformål (3)	4578,6
Totalt alle kategoriar:	11.467,6

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Barn og unges interesser

Her er ikkje kjent bruk av andre born og unge. Friluftsområde vert no tilrettelagt. Tilgjenge er sikra.

8.2 Terreng og landskap

Planområde ligg i eit småkupert landskap. BFS8 ligg på sørenden av ei haug, mens BFS3-5 heller mot vest. I aust er det utbygd nærings- og industriområde, mens ein i nord har ei større høgde som går opp mot kote 35 moh.

I landskapsanalysen til kommuneplanen inngår det i delområde 14. Straume-Bildøyna – Kollveit. Landskapsanalysen legg særleg vekt på sund rundt Bildøy. Dei endringane som er foreslått er ikkje meir eksponert mot sjø enn det dagens plan opnar for. Inngrep i strandsona vert noko redusert.

Busetnad i område er samla i klynger på høgder og knausar. Planområdet er typisk for denne type utbygging. Endringa inneber fortetting i område som allereie er utbygd.

8.3 Folkehelse og friluftsliv

Planområdet ligg tett på eksisterande kommunesenter og ulike arbeidsplassar på Straume. Dette gjev gode moglegheiter for å gå eller sykle til dei fleste aktivitetar. Sør for planområde ligg Geitavikja friluftsområde. Gang og sykkelvegen «Straume mila» er planlagt forbi planområdet.

8.4 Kulturminne

Her er ikkje registrerte fornminne eller SEFRAK registrerte bygg og anlegg.

8.5 Naturressursar og naturmangfaldslova

Naturmangfaldslova §8 setter krav om at offentlege avgjerder som gjeld naturmangfaldet skal så langt det er rimeleg bygge på vitskapeleg kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypars utstrekning og økologiske tilstand, samt effekten av påverkingar. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimeleg forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfaldet.

I Øygarden kommune er naturverdiar godt kartlagt. Her er det ikkje registrert viktige naturverdiar innanfor planområdet, eller i nærleiken av dette. Kilde: Miljøstatus.no

Konsekvensar for naturverdiar er vurdert som ubetydeleg.

8.6 Trafikktryggleik

Her er fortau langs Lonavegen, mens vegen vidare er privat veg med eit køyrefelt. Her er ingen registrerte trafikkulykker i nærleiken av planområdet. Her er nyleg gjeve løyve til oppføring av tre bustader i rekkje nord for planområdet. Endring av dagens situasjon vert ein bustad, og ein har difor vurdert at dette ikkje utgjer ei endring som påverkar trafikktryggleiken i særleg grad.

9. Varsel om oppstart og merknader til endringa

Varsel om mindre reguleringsendring vart sendt til naboar den 22.03.2021.

Følgjande vart varsla i brev:

Eigedom gnr. /bnr.	Namn	Adresse
	Naboliste vert oppdatert	

Følgjande høyringsinstansar er varsla med e-post:

Vestland fylkeskommune	post@vlfk.no
Statsforvaltaren i Vestland	sflpost@statsforvalteren.no
Øyvar	postboks@oyvar.no
Samferdsleavdelinga Øygarden kommune v/ Therese Skårnes Borgen	Therese.Borgen@oygarden.kommune.no
Planavdelinga Øygarden kommune	planpost@oygarden.kommune.no
Øygarden kommune	postmottak@oygarden.kommune.no

9.1 Merknader frå naboar

1. Det ble sendt varsel for reguleringsendring og byggesak til naboar. Det kom xxxx merknader/uttaler til varselet reguleringsendring.