

Stord, 11.11.2021

Vår ref.: 2021540900

Planinitiativ - Detaljregulering for bustadområde gbnr. 79/98 m.fl. Berglytunet

Det er ønske om å utarbeide ein detaljreguleringsplan for bustadområdet Berglytunet på Førre i Tysvær kommune. Målsetnaden med planarbeidet er å legge til rette for ei vidareutvikling av eksisterande bustadområde. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida, i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1.

Planen vert utarbeidd av ABO Plan & Arkitektur Stord på vegne av tiltakshavar Odd Hansen Prosjekt AS.

Bokstav A) Føremål med planen, bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak, bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder, Bokstav E) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Intensjonen er å vidareutvikle og fortette eksisterande bustadområde, i tråd med kommuneplan for Tysvær kommune 2015-2027. Ein ser føre seg eit bustadområde som er tilpassa kringliggjande butytopologiar, som spenn i frå einebustader til meir konsentrerte lågblokker (to etasjar).

Området er delt i to, der øvre del ligg om lag på kote +45. Her vil det kunne vera rom for om lag fire bustader, med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Det er for bratt til å kunne løyse tilkomst i frå nedre del, og tilkomst er difor tenkt i frå nordaust, i frå Førreåsen. Det har vore innleiande dialog med grunneigar av gbnr. 79/199 kring dette. Tilkomst til nedre del av området, som ligg om lag på kote +25 vil vera i frå fv. 5794 i vest. I nedre del av planområdet vil det kunne vera rom for om lag 40 bueingar, som til saman gir om lag 44 bueingar i planområdet.

Det er i frå før opparbeid leikeplassar og ballfelt i nærleiken, der det er om lag 350 meter til ballbane/nærmiljøanlegg i Gamlevegen. Det er i tillegg opparbeidd ein liten ballbane langs Markavegen som grensar til planområdet. I tilgrensande reguleringsplan for Nygård terrasse er det avsett ca. 1.400 m² til leikeplass, som grensar til planområdet. Ut i frå kommuneplanen sine føresegner og talet nye bueingar, skal det i planområdet setjast av areal til sandleikeplass (min. 150 m²) og kvartalsleikeplass (min. 1.500 m²), samt privat- og felles uteopphaldsareal. Grunna terreng i planområdet ønskjer ein å dele opp areal for kvartalsleikeplass, men at ein like vel kjem opp i tilstrekkeleg samla areal for leik- og uteopphaldsareal.

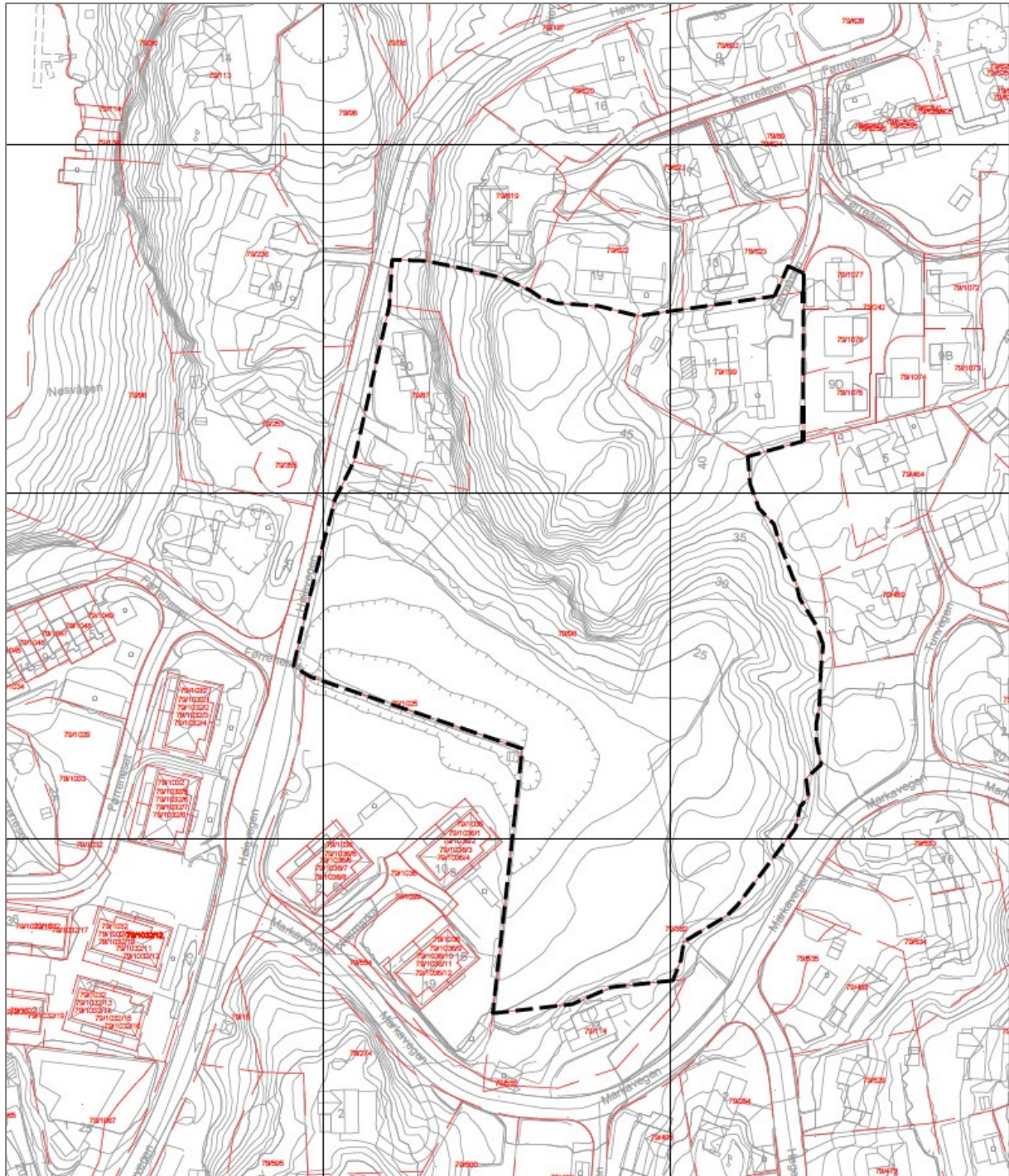
Bokstav B) Planområdet

Planområdet er 21,9 daa, og omfattar gbnr. 79/87, 89, 98 og 199. Sjå utsnitt planavgrensing på neste side. I dag vert planområdet nytta til sauebeite, og det er to bustader og ei løe i området, som er omkransa av bustader.

Ein ventar ikkje at planen vil få verknader utanfor planområdet, anna enn naturlege verknader av ei fortetting av bustadområde, som t.d. auka trafikk, nærverknader for naboar, og barnehage- og skuleplassar. Det er i frå før etablert busshaldeplass ved grensa til planområdet, med tilhøyrande fortau. Det

er elles ikkje etablert fortau i området, men fartsgrensa i området er låg (30-40 km/t). Det er registrert éi trafikkulykke like nord for planområdet, som var ei utforkøyring i kurve. Det er veglys langs fv. 4794.

Det er om lag 1 km til Førre barneskule, 1,5 km til Frakkagjerd ungdomsskule og idrettsområde, og 250 meter til Førresfjorden barnehage. Det er ikkje fortau langs fv. 4794, men det er alternative og raskare skuleveggar for ungdomsskuleelevane over eksisterande bustadfelt Førre hageby og Nappatjørna. For barneskuleelevane er det fortau langs Førresbrekka og vidare til skulen, samt trygg undergang under E134.



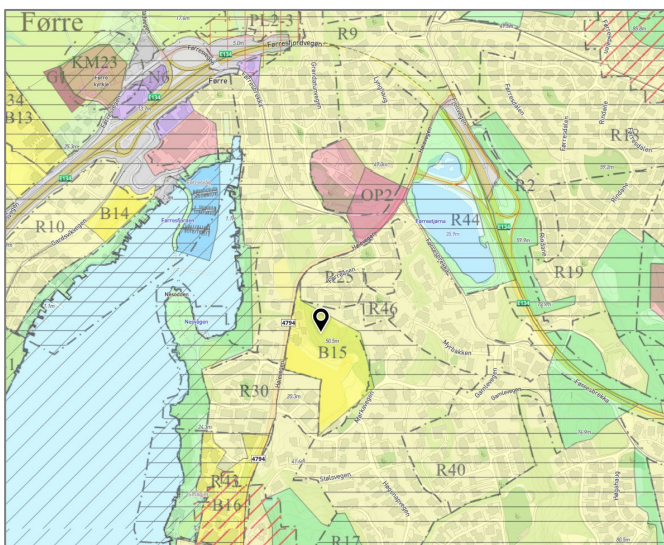
Figur 1 Utsnitt planavgrønsing

Bokstav F) Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap

Det aktuelle området har eit spennande terreng og landskapsformer, som ein ønskjer å ta i vare og framheve ved plassering av bygningskroppar, vegar, leike- og uteopphaldsareal. Ein vil ta utgangspunkt i kommuneplanens føresegner knytt til landskap og estetikk. Verknader på landskap (nær- og fjernverknader, silhuettverknader) skal vurderast i planen.

Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.

Det aktuelle området er i kommuneplanen synt som framtidig boligbebyggelse (B15). Aktuelt areal er ikkje omfatta av reguleringsplan, med unntak av deler av ev. tilkomstveg til nordre del av planområdet. Her går planavgrensinga noko inn i Gnr. 79, bnr. 89 Førdesfjorden (PlanID 200305) og Førreåsen gnr. 79 bnr. 242 (PlanID 201112). Planområdet grenser elles til bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntføremål i reguleringsplanane Førre Hageby (planID 200024, mot aust), Nygård Terrasse (PlanID 200605, mot sør og vest), Førdesfjorden sentrum I - området vest, nord og aust for Førdesbotn (PlanID 200055, mot vest).



Figur 2 Utsnitt kommuneplanens arealdel



Figur 3 Utsnitt reguleringsplanar

Bokstav H) Vesentlege interesser

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og faktisk arealbruk i området. Forslag til utgreiingstema og vurdering av moglege verknadar av planframlegget:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	Det er ingen registreringar av naturmangfald i det aktuelle området jf. offentlege databasar (søk gjort i Naturbase, Artskart 26.10.21). Området består av kulturbeite som grensar til bygde areal. Det er ingen registreringar av prioriterte artar eller utvalde naturtypar med særskilt vern etter naturmangfaldlova. Det er ingen verneområde. Tilgrensande planområdet i aust er det registrert den fremmande arten gyvel. I tillegg er det observert parkslirekne i grensa mot sør. Verknadane vil vurderast og omtalast.
Landskap	Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget.
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv Barn- og unge	I offentlig tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv, nærmiljø, barn og unge i det aktuelle området. Verknader for barn og unge, naboar og nærområde på land skal vurderast.

Kulturminne Kulturmiljø	Det er ikkje registrert kulturmiljø eller automatisk freda kulturminne i området.. Det er ikkje registrert verna bygningar eller SEFRAK-bygningar i planområdet. Potensiale for nye funn skal avklarast i planprosessen.
Naturressursar	Det er registrert 7,2 daa fulldyrka jord og 3,3 daa innmarksbeite i planområdet, som i frå før er omdisponert til bustader i kommuneplanen. I øvre del av området er det registrert uproduktiv skog (grunnlendt impediment). Det er ikkje registrert mineralressursar eller grus- og pukkrressursar i området.
Fiskeri og ferdsel på sjø	Ikkje relevant då planområdet ikkje ligg til sjø.
Samfunnsverknad Sosial infra-struktur	Føremålet med reguleringsplanarbeidet er å leggje til rette for ei vidareutvikling av bustadområdet på Førre. Planområdet ligg om lag 1 km unna Frakka-gjerd og 4 km i frå Aksdal sentrum. Vurdering av samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

Ein planlegg for nye bygg med personopphald. Det går ein liten bekk i området, som er lagt i røyr langs eigedomsgrensa til gbnr. 79/1036. Bekken er så liten at den ikkje går fram av kart eller NVEs Elvenett. NVE Atlas syner at området ikkje ligg innanfor flaum- eller skredfaresone, eller aktsemdsområde for flaum, skred, jord- og flaumskred eller snøskred og steinsprang. Det er ingen registrerte skredhendingar, ustabile fjellparti, eller fareområde for kvikkleire i området. Området er omfatta av aktsemdsområde for kvikkleire.



Figur 4 Utsnitt aktsemdskart for kvikkleire. NVE Atlas Figur 5 NGUs Løsmassedatabase

I NGU sin lausmassedatabase er området registrert med Morenemateriale, usamanhengande eller tynt dekke over berggrunnen (grøn farge i figur over) og fyllmasse (grå farge i figuren over). NIBIO definerer morenematerialet slik;

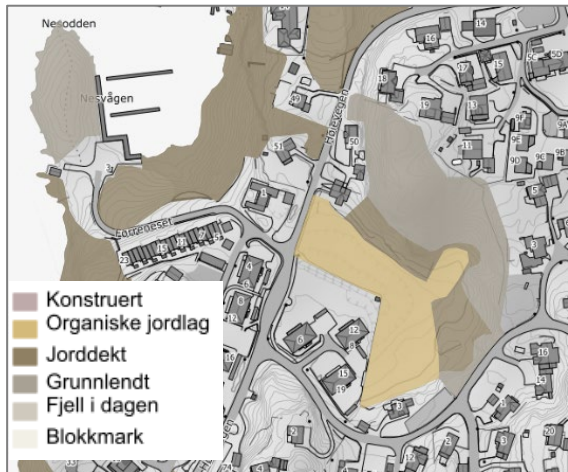
Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe mer.

NIBIO definerer fyllmasse slik; *Løsmasser tilført eller sterkt påvirket av menneskers aktivitet, vesentlig i urbane områder.*

I følgje NIBIO si liste over lausmassestypar og deira klassifisering mot. sannsyn for marin leire (kvikkleire), er mogelegheita for marin leire i morenemateriale «stort sett fråverande». Den er gjeve opp som stor i

fyllmasse, men synfaring på staden syner fjell i dagen. NIBIOS kart over grunnforhold syner òg grunnlendte forhold her.

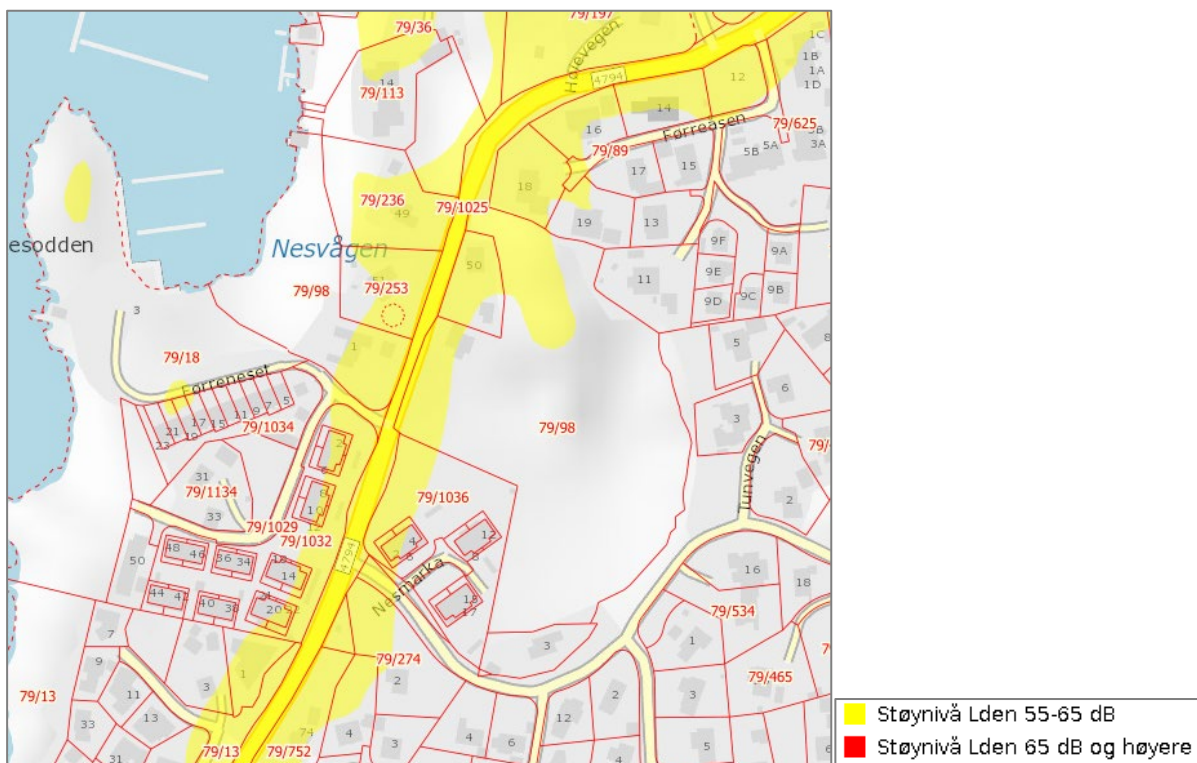
Vi vurderer det difor slik at det ikkje vert behov for utgreiing knytt til fare for områdekred, jf. NVE sin rettleiar nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», som gir ein stegvis prosedyre. Prosedyren sitt steg 2 gir at det ved påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), ikkje er fare for at det vil utløyast områdekred.



Figur 6 Utsnitt som syner grunnforhold. NIBIO

Figur 7 Bilete som syner fjell i dagen

Kva gjeld støy, er det synt gul støysone på deler av planområdet. Denne vil synast i plankartet, med tilhøyrande føresegnar. T-1442 vil gjerast gjeldande i planområdet.



Figur 8 Utsnitt støy i frå vegtrafikk, SVV

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Verknadar av ROS-tema for området skal vurderast, og det skal vurderast korleis tiltaka vil kunne påverke området. Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, NVE, m.fl.
- Grunneigarar og naboar i området
- Velforeiningar o.l. - ønskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag og organisasjonar

Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under førebuinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Arealet er avsett til bustadføremål i kommuneplanen, og ligg omkransa av eksisterande bustadfelt. Planen er etter vår vurdering ikkje omfatta av § 6 Planar og tiltak som alltid skal konsekvensutgreiast og ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Tiltak planen opnar for er ikkje lista opp i forskrifta sitt vedlegg I. Planen fell ikkje inn under bokstav a) eller b) i § 7 Planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Tiltaka er vurdert å ikkje vere omfatta av vedlegg II, tiltak som skal vurderast nærare, jf. § 8. Ein vurderer difor ikkje planen nærare mot. vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. kriterium i § 10.

Uavhengig av om kommunen konkluderer med at planarbeidet fell under KU-forskrifta eller ikkje, skal planforslaget sine tiltak vurderast i høve til samfunn og miljø.

Med vennleg helsing

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Berit Haga Vikanes

Vedlegg

1. Forslag planavgrensing
2. Skisse situasjonsplan