

Til naboar og høyringsinstansar

Stord, 17.01.2022

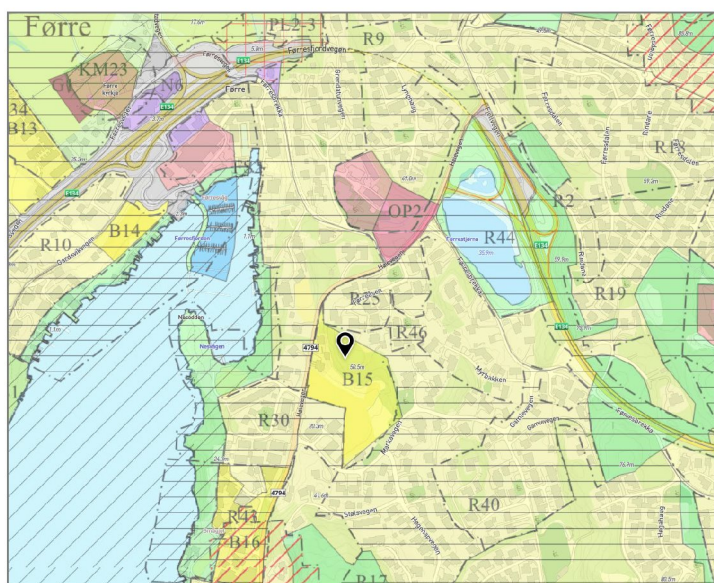
Melding om oppstart av detaljregulering for gbnr. 79/98 m.fl. Berglytunet, Tysvær kommune

Initiativtakar

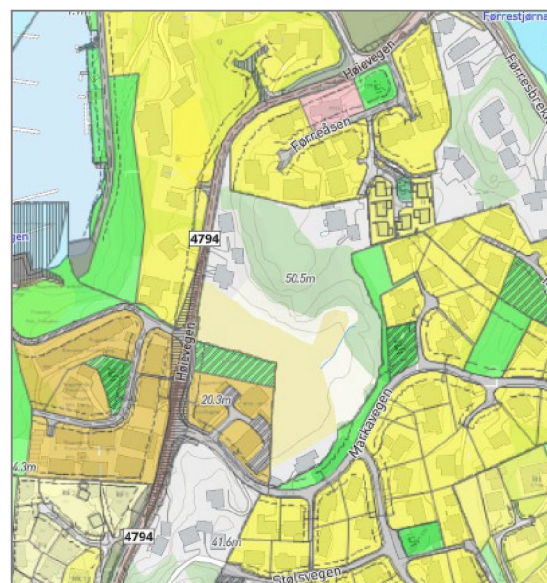
I samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 vert det med dette meldt at ABO Plan & Arkitektur Stord AS, på oppdrag av Odd Hansen Prosjekt AS, set i gong arbeid med detaljregulering for bustadområde Berglytunet på Førre, gbnr. 79/98 m.fl. PlanID 202201.

Planstatus og føremål

Det aktuelle området er i kommuneplanen synt som framtidig boligbebyggelse (B15). Området er ikkje omfatta av reguleringsplan, med unnatak av areal for tilkomstveg/kryss. I nordaustleg del av planområdet går planavgrensinga noko inn i Gnr. 79, bnr. 89 Førdesfjorden (PlanID 200305) og Førreåsen gnr. 79 bnr. 242 (PlanID 201112). I vestleg del går planavgrensinga noko inn i Førdesfjorden sentrum I - området vest, nord og aust for Førdesbotn (PlanID 200055) og i Nygård Terrasse (PlanID 200605). Tilkomstveg/kryss til planområdet vil tilpasse seg desse planane, og deler av desse kan såleis bli oppheva ved vedtak av ny reguleringsplan, jf. § 12-14. Planområdet grenser elles til bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntføremål i reguleringsplan for Førre Hageby (planID 200024).



Figur 1 Utsnitt kommuneplanens arealdel



Figur 2 Utsnitt reguleringsplanar

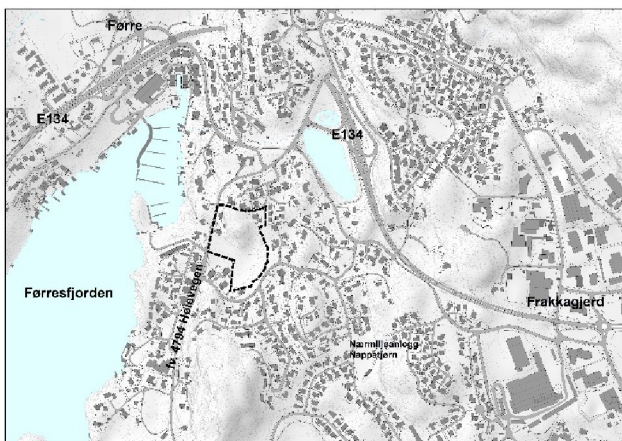
Intensjonen med planarbeidet er å vidareutvikle og fortette eksisterande bustadområde, i tråd med kommuneplan for Tysvær kommune 2015-2027 og Regional plan for areal og transport på Haugalandet. Ein ser føre

seg eit bustadområde som er tilpassa kringliggjande bustadtypologiar, med spenn i frå einebustader til meir konsentrerte fleirmannsbustader (to etasjar). Området er topografisk delt i to, der øvre del ligg om lag på kote +45, og nedre del av området ligg om lag på kote +25. På øvre del er det rom for om lag fire nye bustader. Det er for bratt til å kunne løyse tilkomst i frå nedre del, og tilkomst er difor tenkt i frå nordaust, i frå Førreåsen. Tilkomst til nedre del av området vil vera i frå fv. 5794 i vest. Her vil det kunne vera rom for om lag 40 bueiningar, som til saman gir om lag 44 bueiningar i planområdet.

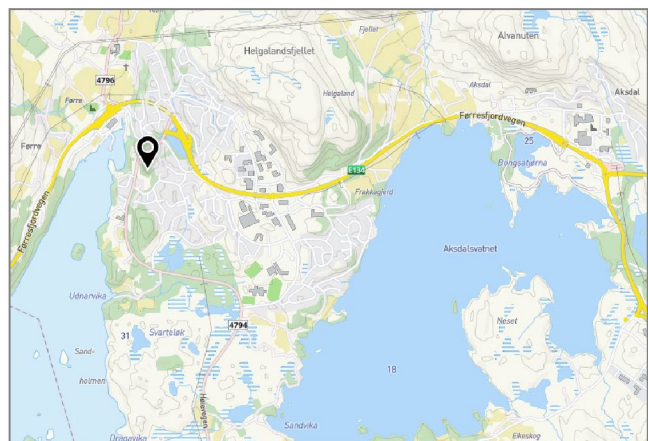
Ut i frå kommuneplanen sine føresegner skal det i planområdet setjast av areal til sandleikeplass (min. 150 m²) og kvartalsleikeplass (min. 1.500 m²), samt privat- og felles uteopphaldsareal. Grunna terreng i planområdet ønskjer ein å dele opp areal for kvartalsleikeplass, men at ein likevel kjem opp i tilstrekkeleg samla areal for lek- og uteopphaldsareal. Det er kort veg til opparbeidd nærmiljøanlegg og andre private leikeplassar i området.

Avgrensing

Planområdet er 22,2 daa, og omfattar gbnr. 79/87, 89, 98, 197 og 199. Planavgrensinga er synt i vedlagte kartutsnitt, og i figur under.



Figur 3 Illustrasjon planavgrensing



Figur 6 Oversiktskart. Kommunekart.com

Viktige utgreiingar

Reguleringsplanen skal utarbeidast som detaljregulering jf. § 12-3 i plan- og bygningslova. Planen utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing. Planen, eller tiltak planen opnar for, er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar §§ 6-8. Planforslaget sine tiltak vurderast i høve til samfunn og miljø, der m.a. naturmangfald, støy og trafikkavvikling vil utgreiast som del av planarbeidet. Det skal utarbeidast ROS-analyse.

Særskilt tilbakemelding i frå NVE

Vi ber særskilt om tilbakemelding i frå NVE knytt til grunnforhold og flaum i frå bekk som går i området. Vi viser til planinitiativ for meir informasjon. Det går ein liten bekk i området, som er dels lagt i røyr, og går i ope røyr langs eigedomsgrensa til gbnr. 79/1036. Bekken har liten vassføring og går ikkje fram av kart eller NVEs Elvenett. Sjå bilde på neste side. Bekken er tenkt bevart som del av blågrøn struktur i området. NVE Atlas syner at området ikkje ligg innanfor flaumfaresone eller aktsemdsområde for flaum.

NVE Atlas syner at området ikkje ligg innanfor fareområde for kvikkleire, men området er omfatta av aktsemdsområde for kvikkleire då det ligg under marin grense. I NGU sin lausmassedatabase er området registrert med morenemateriale og fyllmasse. I følgje NIBIO si liste over lausmassestypar og deira klassifikasjon mot. sannsyn for marin leire (kvikkleire), er mogelegheita for marin leire i morenemateriale «stort sett fråverande» og «stor» i fyllmasse. Synfaring på staden syner fjell i dagen i storparten av området, med tynt lausmassedekke. 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 områdeskred, jf. NVE sin rettleiar nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikk-leireskred», 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 områdeskred.



Figur 4 Bilete som syner open del av bekk og fjell i dagen (venstre) og bekk som ligg i halvope røyr (til høgre).

Saksdokument og merknadar

Oppstartsmelding, planinitiativ og referat i frå oppstartsmøtet med kommunen, finn de på kommunen sine nettsider/planregisteret, samt på ABO sine nettsider: <https://abo-ark.no/aktuelt/#reguleringsplaner>.

Moglege merknadar og synspunkt til planarbeidet skal sendast skriftleg til:

ABO Plan & Arkitektur Stord AS, Postboks 32, 5401 Stord

Eller e-post: poststord@abo-ark.no / haga@abo-ark.no Innan høyringsfristen: **17.02.2022**

Det er ikkje naudsynt å sende kopi av merknader og innspel til kommunen - dette vil ABO Plan & Arkitektur Stord AS ivareta i samband med innsending av planframlegg.

Vidare arbeid

Etter at fristen for merknader er gått ut, vil ABO utarbeide eit planframlegg som inneheld planomtale, plankart og føresegnar. Ferdig planforslag vil så verta sendt kommunen for handsaming. Etter 1. gangs politisk handsaming vert planframlegget sendt på ny høyring og lagt ut til offentleg ettersyn. Det vil også då vera moglegheit for å koma med merknadar til planframlegget før ny politisk handsaming av planforslaget.

Med vennleg helsing

ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Berit Haga Vikanes

Vedlegg

1. Planavgrensing