

Planbeskrivelse

Plan ID 201011 – Mindre endring ved del av Førre Hageby – FØRRE –
gnr. bnr. 79/857. mfl.

13.01.2025



Figur 01

Versjonslogg:

Versjon:	Utarbeidet av:	Merknad:
1	RH Oppmåling /Rune Hemnes	
2		
3		

Innhold

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet	4
---	---

1.1	Forslagsstiller, plankonsulent.....	4
1.2	Hensikten med planarbeidet.....	4
1.3	Eierforhold innenfor planområdet.....	4
1.4	Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler.....	4
1.5	Konsekvensutredning.....	4
1.6	Oversendelsesinformasjon.....	4
Kapittel 2: Planprosessen.....		5
2.1	Medvirkningsprosess.....	5
2.2	Varsel om oppstart av planarbeid.....	5
2.3	Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet.....	6
Kapittel 3: Planstatus:.....		6
3.1	Fylkeskommunale planer.....	6
3.2	Kommuneplan.....	7
Kapittel 4: Dagens situasjon.....		7
4.1	Beliggenhet, adkomst og avgrensning.....	7
4.2	Topografi.....	8
4.3	Sosial infrastruktur.....	9
4.4	Vann og avløp, teknisk infrastruktur.....	10
Kapittel 5: Planforslaget.....		11
5.1	Overordnet ide:.....	11
5.2	Reguleringsformål og arealbruk.....	11
5.3	Bebyggelse og anlegg.....	13
5.4	Teknisk infrastruktur:.....	16
5.5	Sikringssone.....	17
5.6	Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan.....	17
5.7	Universell utforming.....	17
5.9	Barn og unges interesser.....	17
5.10	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	18
5.11	Naturmangfold.....	18
5.12	Kulturminner.....	18

Kapittel 1: Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Finshus & Selvåg Eiendomsutvikling AS og Rune Hemnes v/RH
Oppmåling er plankonsulent.

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge eiendommen 79/857 for etablering av boligkonsentrert (6 mannsbolig) med tilhørende anlegg.

1.3 Eierforhold innenfor planområdet

Hjemmelshaver av eiendommer som inngår i planområdet.

Gårds / Bruks nr.	Eier
79/460	Privat person
79/652	Privat person
79/857	Utbygger (Tiltakshaver)
79/552	Privat person
79/1030	Privat person
79/140	Privat person
79/269	Privat person
79/564	Privat person

Tabell 01 – Eierforhold.

1.4 Politiske vedtak og eventuelle utbyggingsavtaler

Det er i dag ingen politiske vedtak som ligger til grunn for planforslaget og ingen utbyggingsavtaler.

1.5 Konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke antas å være behov for konsekvensutredning da planarbeidet er i tråd med kommuneplan og faller ikke under tema lista i vedlegg II etter §§ 8 og 10 i konsekvensutredningsforskriften.

1.6 Oversendelsesinformasjon

Rune Hemnes v/ RH Oppmåling har som konsulent utarbeidet planforslaget på vegne av

Finshus & Selvåg Eiendomsutvikling AS. Oversendes vedlagte forslag til endring.

Tiltakshaver / fakturaadresse /:	Finshus & Selvåg Eiendomsutvikling AS Gardsvikvegen 8 5563 Førresfjorden
Forslagsstiller: v/ Rune Hemnes	RH Oppmåling Slettebøvegen 2 4270 Åkrehamn tlf: 41762790, e-post: rune@rh-oppmaling.no

Kapittel 2: Planprosessen

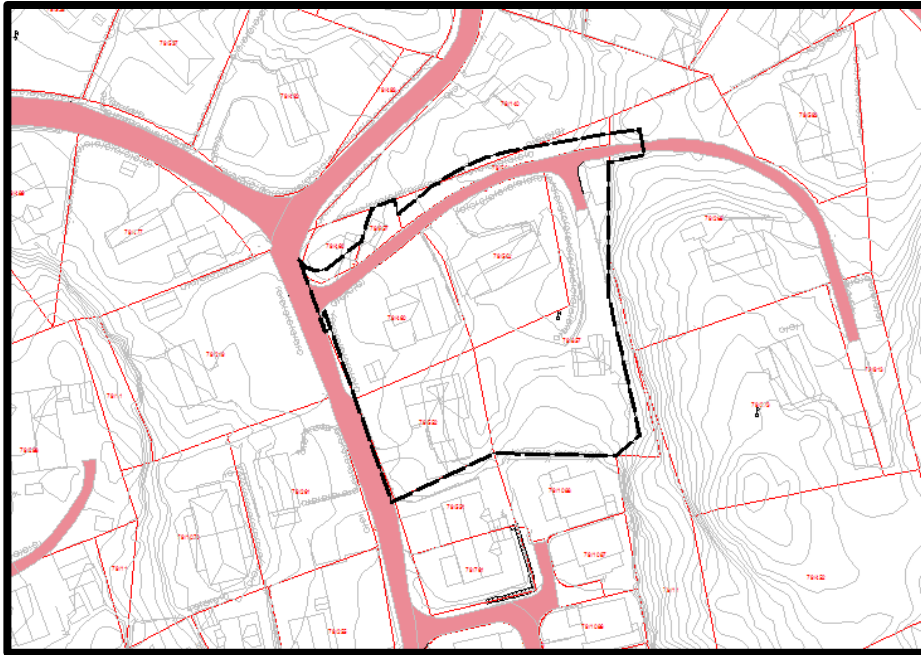
2.1 Medvirkningsprosess

Rune Hemnes v/RH Oppmåling utarbeidet dette planforslaget, basert på oppstartsmøtet datert 01.10.2024. Kommunalteknisk sjef har konkludert med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn.

2.2 Varsel om oppstart av planarbeid

RH Oppmåling varslet endringen av eksisterende reguleringsplan 03.03.2025 iht. Oppstartsmøtes referat. I tillegg ble forslaget lagt ut på kommunens nettside. Ved innspill til varsel sto RH Oppmåling som kontaktperson hvor endelig dato for innspill var 24.03.2025, med 3 uker høringsfrist.

Berørte parter har fått beskjed om at dette er eneste mulighet for å uttale seg i forhold til reguleringsendringen.



Figur 02

2.3 Merknader/ kommentarer til oppstartsvarselet

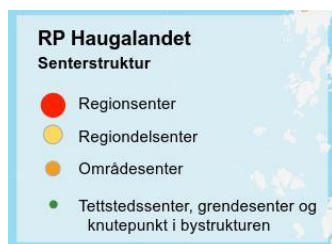
Etter varsel om endring er det kommet inn 7 merknader til planen. I vedlegg Merknadsvurdering er samtlige merknader gjengitt og vurdert/kommentert.

Kapittel 3: Planstatus:

3.1 Fylkeskommunale planer Sentrumsstruktur iht. ATP

ATP - Regional plan for areal og transport på Haugalandet viser retningslinjer for sentrumsstruktur.

Planområdet ligger innenfor tettstedssenteret Frakkagjerd. Området går under tettstedssentre, grendesentre og dermed legger ATP føring for min. 2 boliger/daa i dette området.



Figur 03 – Sentrums struktur - Tegnforklaring
Utsnitt fra ATP Haugalandet



Figur 04 – Sentrums struktur - kart
Utsnitt fra ATP Haugalandet

Uteopphold

ATPs krav til uteopphold ligger på 50 m² pr. boenhet (i andre områder). krav til kvalitet skal være iht. kommunal norm.

Fylkesdelplan for universell utforming

I Fylkesdelplan for universell utforming er det overordnet målsetting at universell utforming skal være en førende strategi i all fysisk planlegging. Bestemmelser med krav om universell utforming skal innarbeides i alle reguleringsplaner der det er relevant.

3.2 Kommuneplan

Kommunedelplanen PLAN ID 201501 viser nåværende oversiktsareal som boligbebyggelse. Hensynssonenavn i detaljeringssone R40_H910.

Uteoppholdsareal og lek

I bolig- og sentrumsområder skal det sikres tilgang til områder for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Retningsgivende normer for arealkrav til lekeområdet (4-25 boliger): min. 150 m² nærlekeplass (Sandlekeplass) plassert maks 50 m fra bolig.

Kapittel 4: Dagens situasjon

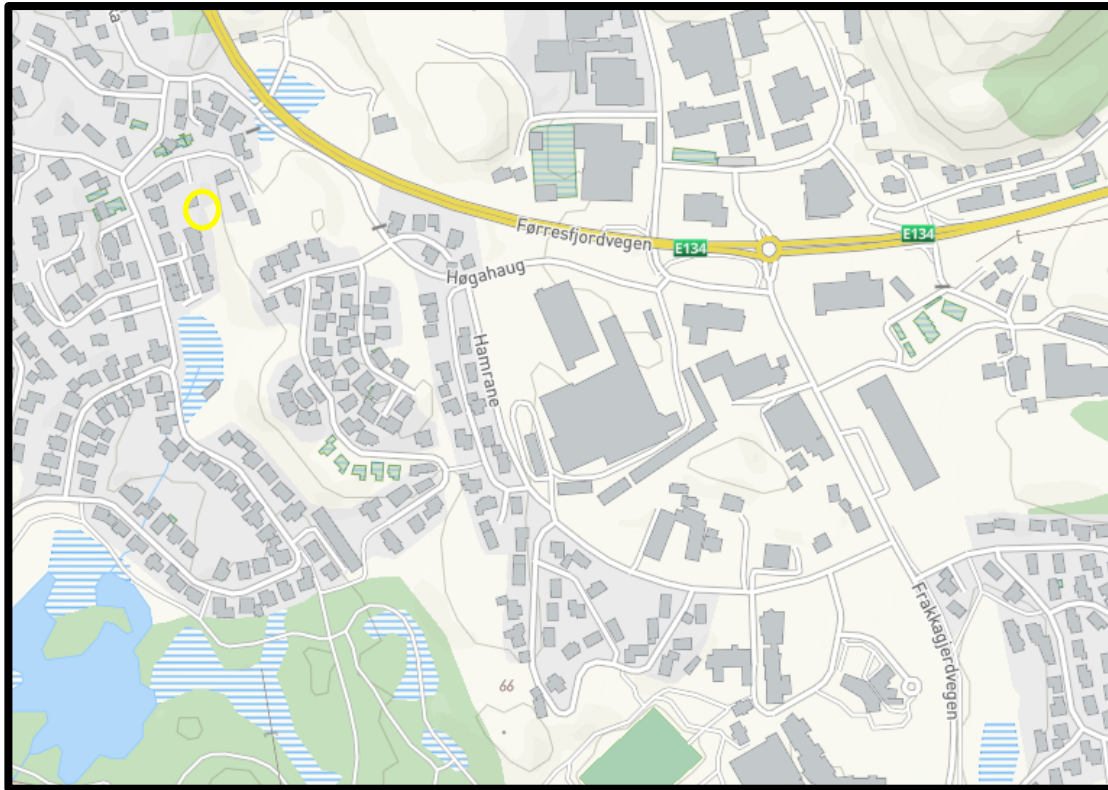
4.1 Beliggenhet, adkomst og avgrensning

Dette kapittelet omhandler planområdet slik det fremstår i dag. Området er lokalisert i et etablert boligfelt med eneboliger rundt planområdet. Den aktuelle tomten som ønskes omregulert er bebygget med en enebolig.

Beliggenhet

Planområdet ligger på Førre i Tysvær kommune, og dekker et areal på ca. 4,7 dekar.

Området ligger i gangavstand til mange publikumsrettede funksjoner mot sørøst ved Frakkagjerd.



Figur 05

Adkomst

Adkomst til planområdet fra Høievegen Fv. 4794 så følger man Markavegen 400 m, hvor planområdet ligger ved krysset hvor vegen går over til Gamlevegen.

Avgrensning

Planområdet omfatter et areal på ca. 4,7 daa. Hovedsakelig utgjør bolig arealformålet B5 hovedformen av planområdet. Gamlevegen ligger langs nordre grense og er også inkludert da dette er adkomstveien til området. Arealet som får forandring, ligger innenfor allerede vedtatt plan ID 201011.

4.2 Topografi

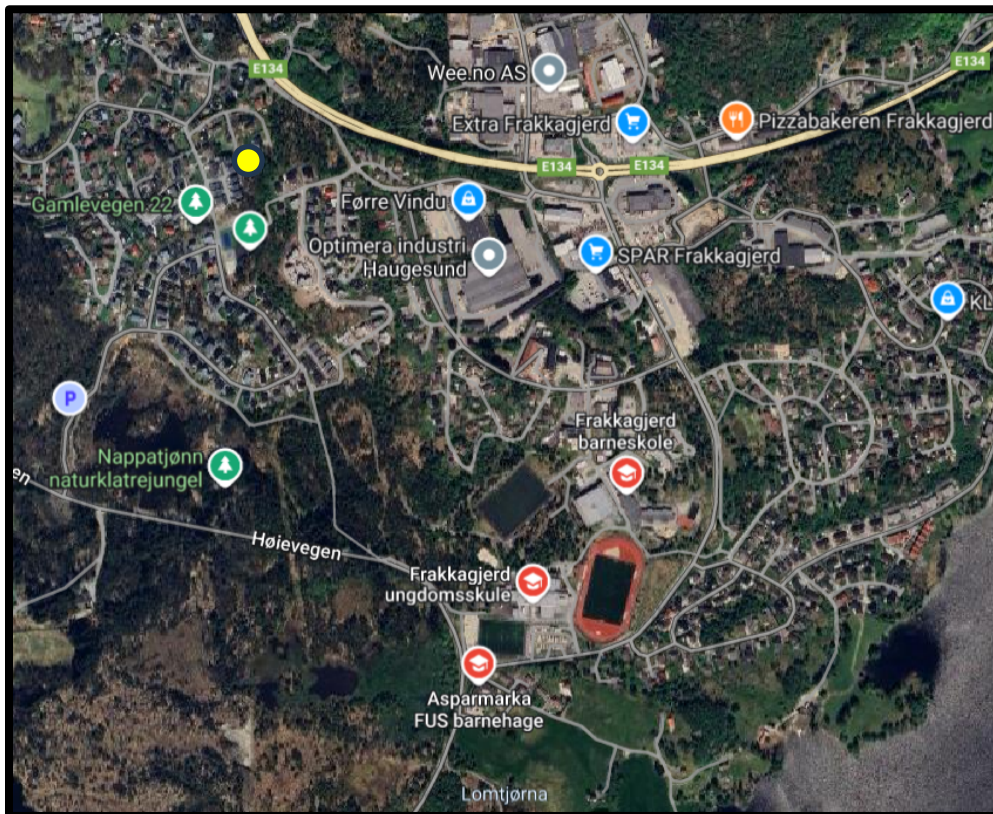
Planområdet er bebygd og i øst grenser planområdet til grønnstruktur G3 som er belagt med sikringssone. Grunnen for dette er at det er en bratt skrent som kan ha potensial for løse steiner.

Planområdet har begrenset lysinnfall fra øst, men er åpent mot sør og vest og terrenget er vestvendt.

4.3 Sosial infrastruktur

Nærhet til nøkkelfunksjoner

Det er relativt kort vei til offentlige tilbud fra planområdet, både som fotgjenger eller med bil. Man kan se ut ifra fig. under hvor sentralt planområdet ligger.



Figur 06

Barnehage og skoledekning

Barnehagedekningen i området er per i dag god og det er flere ledige plasser i nærliggende barnehager. Skolekapasiteten på småtrinnet og ungdomstrinnet er ok.

Barn og unge

Planforslaget er vurdert til ikke å medføre krav om erstatningsareal for barn og unge, men ved etablering av boliger skal det bygges lekeplass, og dette vil øke kvaliteten på barn og unges interesser til området.

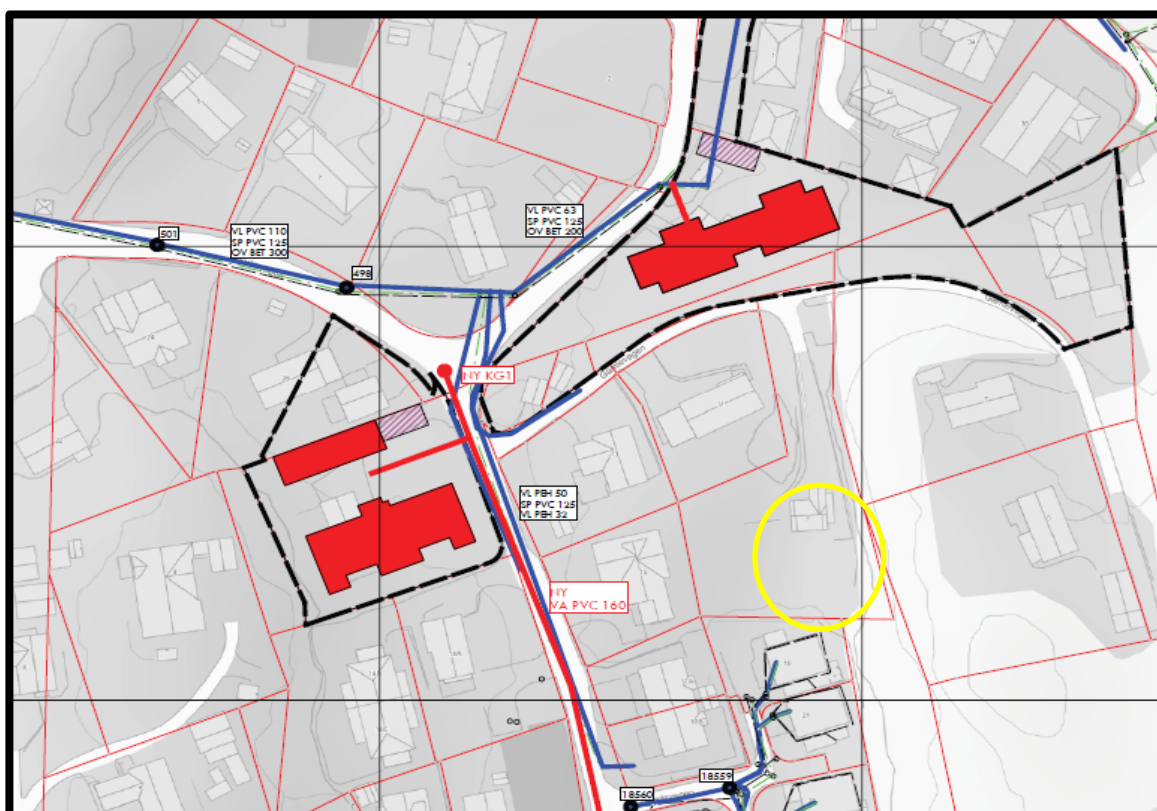
4.4 Vann og avløp, teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det ligger kommunale ledninger i krysset Markavegen Gamlevegen og lengre sør for planområdet i Gamlevegen.

Boligen innenfor fremtidig BK3 er tilkoblet kommunalt nett, men dimensjoner og branndekking er ikke krav for nytt bygg.

Tidligere reguleringsendring for område BK2 og BT3 viser hvordan VA-nett skal oppgraderes i Gamlevegen og dette gjør det mulig å utvide dette nett slik at det vil forsyne nytt område BK3



Figur 07

Elektro

Omkringliggende boliger er i dag tilknyttet strømmettet, men eventuelt fremtidig bolig og anlegg må avklare med Haugaland Kraft angående behovet for å bygge ut strømdekningen.

Veier

Veien frem til BK3 er en privat veg (V7) som eksisterende plan er regulert til 3m bredde, pga. fremkommelighet til brann og redning er veien utvidet i nytt planforslag til 3,5m fast dekke.

Kapittel 5: Planforslaget

5.1 Overordnet ide:

Planen ønsker å tilrettelegge for bygging av en seksmannsbolig ved dagens tomt 79/857, boligene skal ha tilgang til nærlekeplass lagt sentralt mot vest på tomten.

Boligene har adkomst fra Gamlevegen som blir inkludert i planområdet for å bli utvidet til 3,5m veibredde, dette er for å ivareta sikkerheten ved brann og redning.

Boligtetthet innenfor tettstedsenter

Eiendommen (79/857) som en regulerer til bolig er på totalt 1751 m² ($1,751 \times 2,0 = 3,5$ boliger). Med at en foreslår en seksmannsbolig får vi en boligtetthet på 3,4 pr. daa som er over kravet.

Geologi / rasfare

Grønnstrukturen G3 øst for nye BK3 har en sikringssone H190_H1. I planbestemmelse §6 stilles det tiltak og henvises til rapport utarbeidet av Multiconsult.

Renovasjon

Renovasjon er etablert med eget formål på parsell av tomt 79/857 (BK3). Dette området er ca. 15m fra kryss gamlevegen og vi mener denne plasseringen egner seg best i forhold til snu muligheter for renovatør.

5.2 Reguleringsformål og arealbruk

Arealformål er vist med gjeldende SOSI kode i parentes:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse (felt; B5-B6) (1110)

Boligbebyggelse-konsentrertsmåhusbebyggelse (felt; BK3 og BT3) (1112)

Felles uteoppholdsareal (felt; f_BUT3) (1600)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

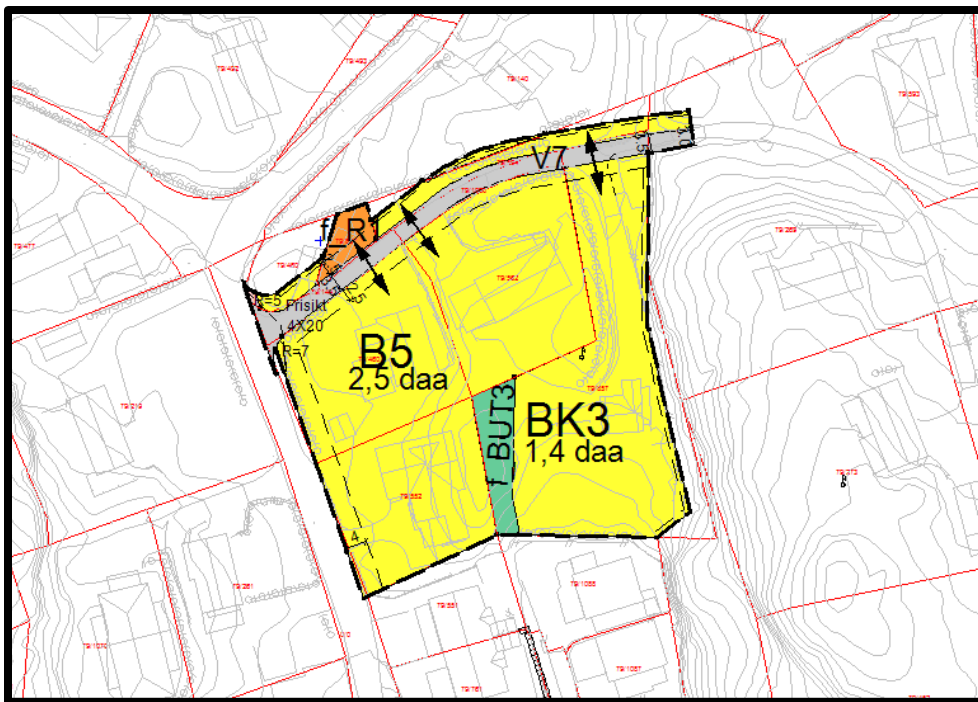
Kjørevei (felt; V7) (2011)

Renovasjon (felt; f_R1) (1550)

Fortau (felt; off.fortau) (2012)

Sikrings-, støy- og faresoner (PBL § 11-8 a)

Sikringssone – Frisiktsone (felt; H140_4)



Figur 08

Arealregnskap

Planområdet utgjør 4,7 daa (4672 m²).

Arealformål	Felt navn	Eierform	Areal
Boligbebyggelse	B5	Annen eierform	2490
Boligbebyggelse	B6	Annen eierform	220
Boligbebyggelse-konsentrert Småhusbebyggelse	BT3	Annen eierform	24
Boligbebyggelse-konsentrert Småhusbebyggelse	BK3	Annen eierform	1381
Renovasjonsanlegg	f_R1	Felles eierform	77
Uteoppholdsareal	f_BUT3	Felles eierform	150
Kjørevei	V7	Felles eierform	325
Fortau	Off.fortau	Off. eierform	5
Total			4672 m²

Tabell 02. – Arealregnskap.

Sikrings-, støy- og faresoner formål	Felt navn	Grunnlag Felt navn	Areal
Frisiktsone	H140_4	Frisikt ved avkjørsel.	7 m ²

Tabell 03. – sikrings/faresoner.

5.3 Bebyggelse og anlegg

5.3.1 Boligbebyggelse B5-6

Ved arealformålene B6 og B7 videreføres eksisterende bestemmelse.

5.3.2 Bolig, konsentrert småhusbebyggelse BK3 og BT3

Ved arealformål BT3 videreføres eksisterende bestemmelser for BT1 og BT2.

Ved arealformål BK3 videreføres eksisterende bestemmelse for BK1-2.

Med mindre justeringer av eksisterende bestemmelser mest pga. størrelsen på den konsentrerte boligmassen.

Området BK3 kan bebygges med inntil BYA=60% (inkl. garasjer eller carporter, boder og biloppstillingsplasser), dette er bare 15% mer enn for BK1.

Maks mønehøyde blir den samme som eksisterende bestemmelse, 9,0 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

For BK 3 skal maks gesimshøyde settes til 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved bruk av pulttak så regnes høyeste punkt som møne.

Pga. fortetning skal det innenfor formålet BK3 avsettes min. 1,5 parkingsplass per boenhet, der den ene plassen kan være i garasje/carport.



Figur 09



Figur 10

5.3.3 Renovasjon f_R1

Det er lagt opp til at arealformålet BK3 skal ha felles renovasjonsområder for boenhetene som er regulert med eget arealformål, utforming må vises i fremtidig teknisk plan til byggesøknad. Søppelpunkt skal være skjermet/innbygget og med nøkkelfri løsning, byggegrense for formålet f_R1 ligger i formålsgrensen.

5.3.4 Solforhold

Boligene skal plasseres slik at det gis mulighet for soleksponert uteoppholdsarealer med god kvalitet for beboerne. Uteplass skal være soleksponert minimum 5 timer ved vårjevndøgn med hovedtyngde rundt kl.15 (se detaljert soldiagram). soldiagrammet viser at det er gode solforhold for mer enn 50% av arealet ved vår/høst-jevndøgn (September).



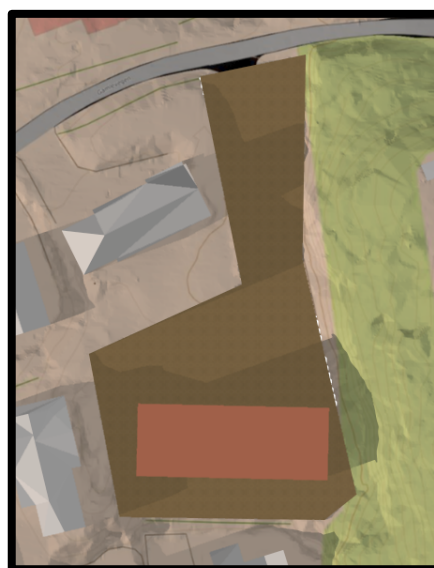
Figur 11 – Soldiagram – 21 september kl. 09:00



Figur 12 – Soldiagram – 21 september kl. 12:00



Figur 13 - Soldiagram - 21 september kl. 15:00



Figur 14 - Soldiagram - 21 september kl. 18:00

5.3.5 Uteoppholdsareal f_BUT3

Områdene f_BUT3 er felles for rettighetshavere innenfor området BK3.

Innenfor arealformålet f_BUT3 skal det etableres nærlekeplass på min. 150 m²

Krav til felles uteoppholdsareal i ATP 50m² pr. boenhet.

Det er gjort et estimat på sør-/vestvendt areal ekskl. terrasser, jfr. arealer med grønn farge på bilder nedenfor. Disse arealene utgjør 40 + 110 kvm kvalitativt uteoppholdsareal som kommer i tillegg til f_BUT3.



Figur 15

Utforming av Nærlekeplass

Det skal være nærlekeplass på 150m² innenfor f_BUT3 og den skal betjenes og vedlikeholdes av alle innenfor BK3.

Nærlekeplassen skal godkjennes gjennom byggesak, lekeareal skal sikres med gjerde mot kjørevei/parkeringsareal og nøyaktig plassering og utforming av innganger skal komme frem i planen.

Lekeplassen skal være universelt utformet både mht. adkomst og lekeapparater. Avvik fra universell utforming skal komme frem av innsendt materiale.

5.3.6 Samferdselsanlegg

Trafikksikkerhet

Angående trafiksikkerhet er det regulert for opphevet fortau i Gamleveggen o_V1 og øvre fartsgrense er på 30 km/t.

Kjørevei

Innenfor V7 skal det etableres kjørevei som skal fungere som adkomst til boliger, asfaltert bredde 3,5m.

Fortau

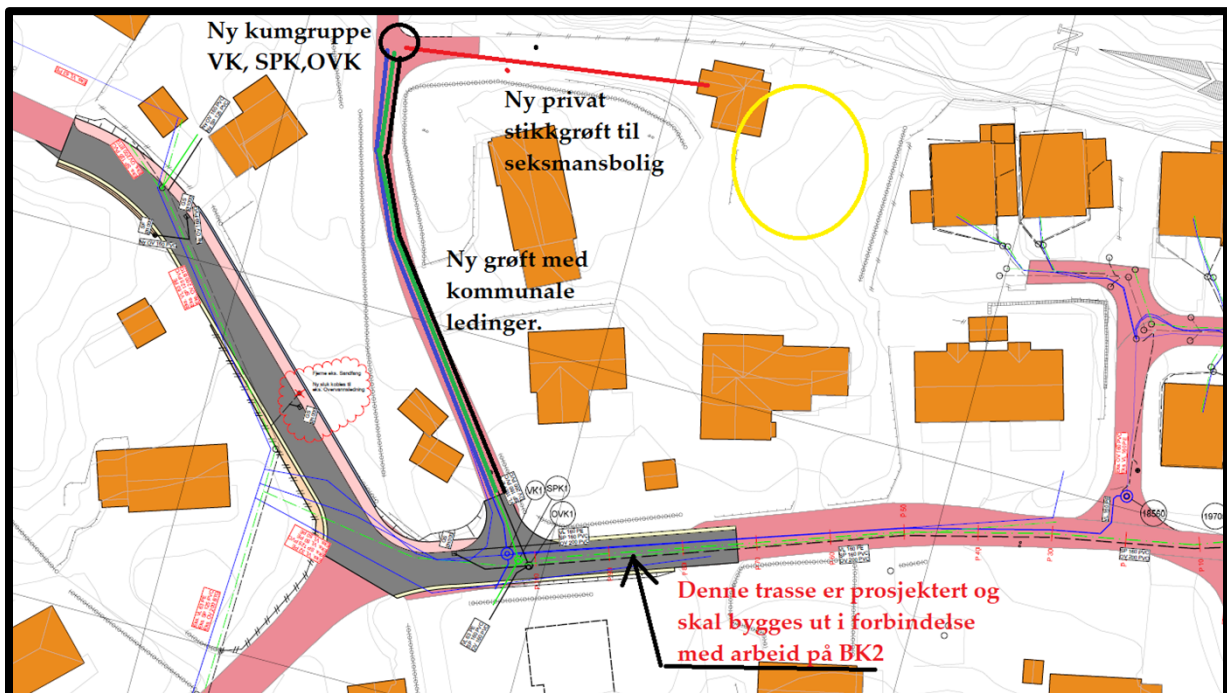
Det er regulert fortau langs Gamleveggen utenfor planområdet, men det er pr. d.d. er dette ikke etablert.

Parkering

For BK3 skal det dokumenteres min.1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet

Det skal tilrettelegges for minst 1 sykkeloppstillingsplass for hver boenhet innenfor BK3

5.4 Teknisk infrastruktur:



Figur 16

Vannforsyning/branndekning

Legge ny 180 PE vannledning opp Gamleveggen V7 og etablere ny vannkum med brannuttak i avkjørsel til område BK3. Den nye VK vil forsyne ny seksmannsbolig og være ca. 50m fra bygning slik at brannkrav er oppfylt.

Spillvann/overvann

Nytt spillvann og overvannsledning tilkobles til planlagt rør i Gamlevegen kryss og føres i veien V7 frem til område BK3.

Overvannsbelastning må beregnes i byggesak / tek.plan og lage løsning der en ikke mer belaster dagens nett og f.eks. fordrøyer differansen.

Elektriske anlegg

Man må kontakte Fagne i sammenheng med byggesak for ytterlige detaljer på hvordan strømmettet vil bli etablert.

5.5 Sikringssone

Frisiktlinje

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veianlegget ellers. I frisktsonene skal det være friskt ned til en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegplan. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon tillates.

5.6 Andre juridiske flater, linjer og punkt i reguleringsplan

Byggegrense langs V7 er 2,5m som er et avvik fra kommunal norm, men dette er avstander som eksisterte i plan før endring.

Byggegrense for BK3 mot grønnstruktur i øst er sett til 1m.

5.7 Universell utforming

Prinsipp om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av bygninger og anlegg. Beskrivelse av prinsipp for universell utforming og eventuelle avvik fra gjeldende forskrift skal redegjøres for ved søknad om tiltak.

Uteoppholdsområdet vil ha universell tilkomst fra alle boliger.

5.9 Barn og unges interesser

Det er et overordnet mål å sikre barn og unge trygge fysiske omgivelser og et godt oppvekstmiljø. Rikspolitiske retningslinjer for barn i planleggingen setter krav til planprosess og til fysisk utforming, med spesiell oppmerksomhet på forurensing, støy, trafikkfare, annen helsefare, krav til lekemiljø m.v. Retningslinjene legger føringer for at en ved omdisponering av areal som er i bruk for lek skal skaffe erstatningsareal. Skolevei, grøntstruktur og friluftsområder er sentrale for fysisk aktivitet og som sosiale møteplasser.

Det er vurdert at planens gjennomføring ikke medfører krav om erstatningsareal for barn- og unge, da planområdet i sin helhet er bebygde arealer.

Lek internt i BK3 er lokalisert slik at den er lett tilgjengelig og trafikk sikker for alle brukergrupper.

5.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4.3 skal risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utarbeides ved all planlegging. Målet med analysen er å gi en overordnet og representativ fremstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og miljø i forbindelse med utbygging av området. Det skal foreslås avbøtende tiltak der det avdekkes forhold med kritisk risiko eller sårbarhet. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere behov for risikoreduserende tiltak.

ROS for planområdet kommer frem av eget skriv, hvor det er vurdert avbøtende tiltak.

5.11 Naturmangfold

Innenfor / utenfor planområdet

Artskart.artsdatabanken.no, temakart-rogaland.no og Miljødirektoratets kart.naturbase.no viser at det ikke er observert viktige naturtyper innenfor BK3, men en registrering av Gyvel - Cytisus scoparius innenfor B5. Dette området er allerede utbygget og er med i planendringen pga. størrelsen på formålet endres.



Figur 17. – artskart.artsdatabanken.no

Naturmangfoldlovens §§ 8-12

Krav til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfold. Risikoen for skade vil være avgjørende for om det vil være nødvendig med videre undersøkelser eller tiltak.

Naturbasen sjekket. Det foreligger ingen registreringer for planområdet.

Vi forstår dermed at eksisterende kunnskap er tilstrekkelig for å dekke kravet til kunnskapsgrunnlag og at en samlet belastning for arter i distriktet med dette ikke vil bli skadelidende.

5.12 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området i dag, men dersom man støter på gjenstand, funn i form av fornminner ved gjennomføring av planen må Rogaland fylkeskommune

straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/dokumentert funnet (jfr. Lov om kulturminner §8, 2. ledd).