

Saksutgreiing

Sak nr i møte	Utval	Møtedato
	Utval for areal og samferdsel	06.09.2023

Prinsippsøknad for å melda oppstart av Detaljregulering for konsentrert bustad del av gbnr. 58/1, Langevåg, Planid: 202205

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

1. Detaljreguleringsplan for konsentrert bustadområde 58/1 mfl., Langevåg, Planid: 202205. Får melda oppstart av planarbeid i samsvar med plan. Og bygningslova § 12-8.
2. får melda oppstart av planarbeid i samsvar med plan. Og bygningslova § 12-8.
3. Det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. plan- og bygningslova § 1-8. Planleggjar må gjera ein kartlegging og vurdering av desse interessene. Strandsonevurderinga skal vidare vera grunnlag for bruk og vern av areal i området.
4. Det blir ikkje sett krav om konsekvensutgreiing av reguleringsplan.
5. Plannamn vil bli endra til Detaljregulering for konsentrert bustadområde 58/1 mfl., Langevåg, Planid: 202205.

Samandrag av saka:

Planforslaget er laget av ABO AS v/ Merete Refstie Hageberg, og gjeld for detaljregulering for konsentrert bustadområde 58/1 mfl., Langevåg, Planid: 202205. I planen regulerer ein 6-8 leilegheiter med terrasse, tilhøyrande tilkomst, parkering, areal til uteområde og leikeplass, samt vil ein syne tilkomst frå kryss ved veg fv. 541.

Bakgrunn for saka:

Søknad om oppstart av planarbeid gjeld for Langevåg Bustadsområde 58/1.



Figur 1: Oversiktskart over øvre Grindheim med raud sirkel

Planområdet

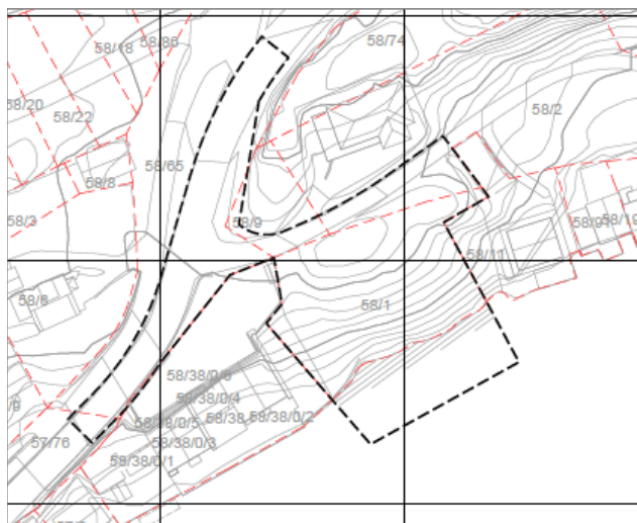
Planområdet ligg langs Bømlavegen ved nordsida av Langevåg. Ca 250 meter med bil eller gange frå Spar Langevåg, samt er det cirka like langt til næraste busstopp som befinnar seg rett ved Spar. Planområdet utgjer ca 2,8 daa, og består av del av eigedom gnr./bnr. 58/1, samt mindre delar av eigedom gnr./bnr. 58/2 og 9.

Innan for området er det registrert marine naturtype «fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet» i sjøområdet utanfor. Innanfor planområdet er det registrert funn av blåstarr (1924) – nært trua, musekløver, heisiv, bekkestjerneblom og kildeurt (LC). Desse er eldre registreringar frå tidsrommet 1927 – 1967. Det er i tillegg gjort registrering av fremmedarten Klistersvineblom – denne har svært høg risiko. Det er og gjort registreringar av ulike fuglar i nærområdet; Lomvi (CR), Makrellterne, Storspove (EN), Ærfugl, Fiskemåke, Gråmåke, Svartand, Sothøna, Ismåke, Granmeis, Grønfink mm (VU).

NVEs Atlas syner at det ikkje er aktsemdsområde for skred (skred i bratt terreng, snøskred og steinsprang), og det er ingen registrerte skredhendingar eller kvikkleire innanfor planområdet. Området ligg under marin grense, men det er tydeleg berg i dagen på området. Det er ingen flaumsoner i området, men arealet langs sjø viser fare for stormflo, og ein må ta høgde for havnivåstigning. Det går ingen straumførande leidningar i luft gjennom planområdet.

Det går ein hovudleidning for kloakk i tilgrensande areal mellom eigedom 58/1 og 58/38. Denne må det takast omsyn til, og det må vera tilkomst til kum i området. Tilhøva rundt VA skal synleggjerast i ein overordna VA-plan der det og skal vera fokus på overvasshandtering.

Då dette er eit mindre planarbeid med liten utstrekning og få nye einingar i eit etablert bustadområde, samt at området tidlegare har vore regulert til utbyggingsføre mål, vart det avklart i oppstartsmøtet at det ikkje vil vera naudsynt med utarbeiding av KU. Omsynet til strandsone, landskap/naboar og trafikktryggleik skal vurderast spesielt i planarbeidet.



Figur 2: Forslag til planavgrensing

Området ligg i eit kupert terreng med utbygging av bustadar.



Figur 3: Utsnitt av gjeldande kommuneplan

I kommuneplanen sine føresegner § 3.1.2 vert det stilt krav til detaljregulering dersom det overstridar 4 bueiningar, og det er på denne bakgrunn at ein blant anna ynskjer oppstart av detaljregulering av området.



Figur 4: Flyfoto over planområdet

Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel sett av til vist med detaljeringssone – eksisterende reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Arealet planlagt for bustadar er regulert i plan R-36-1, deler av Hovland, indre og midtre Vold, Vespestad, Eide, Hillestveit og Vorland, vedteken 19.10.1984. Området er avsett til naustføremål, trafikkareal og ein mindre del til friområde. Planavgrensinga går i tillegg inn i plan R-98, Del av Langevåg sentrum, og plan R-82, Eidesfjell, gnr. 57, bnr. 1 m.fl., Hidle. Areal er her regulert til bustad, køyreveg og anna veggrunn – grøntområde.

Føremål og ønska regulering

Målet med detaljreguleringsplanen er å vidareutvikle bustadområdet, med etablering av leilegheitsbygg med tilhøyrande tilkomst, parkering og uteområde/leikeareal. Planframlegget vil leggja til rette for etablering av 6 - 8 einingar.

Det er utarbeida enkle illustrasjonsskisser for å syne grunntankar for opparbeiding av området. Ein ser for seg å etablere terrasserte leilegheiter som vert lagt inn i terrenget, og slik skape minst mogleg ulemper for nærliggjande bygningar, med tanke på sol- og utsiktstilhøve. Innanfor arealet er det allereie 3 søkt, og godkjent ei langsgående brygge/kai.



Figur 5: Planområdet i 3D-kart, Kjelde: kommunekartz



Figur 6: Bilete over planområde

Vurderingar:

ABO AS søker på vegne av forslagstillar Sten Arne Larsen og Einar Eidesvik mfl. Om løyve til å starta opp ny detaljreguleringplan for konsentrert bustadområde 58/1 mfl., Langevåg, Planid: 202205.

Planen har tidlegare vore regulert til utbyggingsføremål, i R-36, deler av Hovland, indre og midtre Vold, Vespestad, Eide, Hillestveit og Vorland, vedteken 19.10.1984.

Løyve gjeld oppstart av detaljregulering av bustadområde. Formålet med reguleringa er å leggja til rette for bygging av 6-8 leilegheiter med terrasse. I tillegg vil ein leggje til rette for parkering, uteområde/leikeplass, med tilkomst for ålmenta, samt er det planar om å byggja ein brygge/kai. Denne er ikkje opparbeida. Det er aktuelt å sjå på utforming/ plassering på ny i samband med utvikling av resten av området. Arealet skal vera opent og tilgjengeleg for ålmenta.

NVEs Atlas viser ingen skredfare, kvikkleire eller flaumsoner i planområdet. Det er berg i dagen og ingen straumførande leidningar i lufta. Men området langs sjøen viser fare for stormflod og havnivåstigning og det må takast omsyn til.

Heile planområdet ligg innanfor 100-meters beltet til sjø, med byggjeforbod stadfesta i plan- og bygningslova § 1-8. Sidan det ikkje er sett byggjegrænse til sjø gjeld byggjeforbodet for heile området sjølv om det er sett av til naust i kommuneplanen sin arealdel. Det må derfor gjerast ein kartlegging og vurdering av strandsoneverdiane i området, med særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser som fri ferdsel.

Strandsonevurderinga skal leggjast til grunn for bruken av området, og det må visast korleis arealbruken er tilpassa, og tek vare på strandsoneverdiane i område.

Regulering til konsentrert bustad i området er ein vidareføring av eksisterande situasjon. Kommunedirektøren meiner at å opne for nytt leilegheiter passer godt i området og rår til at det vert gjeve løyve til oppstart av ny reguleringsplan som omsøkt.

Konsekvensutredning

KU-forskrifta angir krav til konsekvensutgreiingar i §§6 og 8.

- §6 omfattar tiltak som alltid skal ha konsekvensutgreiing.

- §8 omfattar tiltak som skal ha konsekvensutgreiing dersom de kan få vesentlege verknadar for miljø og samfunn, jf. §10.

Begge paragrafane gir unntak for tiltak som er vurdert i tidlegare plan. Området ligg som nemnt inne i kommuneplanens arealdel som bustad og naustområde, og er vurdert der.

På bakgrunn av dette konkluderast det med at kravet til KU ikkje slår inn.

FN sine berekraftsmål:



3 God helse og livskvalitet

Bustad langs sjøen kan fremme aktivitet og kan slik være med å fremme helse og livskvalitet for brukar, men privatisering av strandsona kan hemme anna aktivitet for ålmenta.

11 Berekraftige byer og lokalsamfunn

På Bømlo er trivsel sterkt koplå opp mot tilgjenge til sjø. Det er derfor viktig for å leggja til rette for attraktive bustadar for å halda lokalsamfunnet berekraftig.

14 Livet i havet

Utbygging av område til sjø kan påverka livet i havet. Det er derfor viktig å taka omsyn til livet som finst i vatnet og på havbotnen.

15 Livet på land

Utbygging påverkar livet på land. Det er derfor viktig at utbygginga viser omsyn til naturmiljøet for å bøta på negative effektar i størst mogleg grad.

Økonomiske konsekvensar:

Utbyggjar skal dekkja alle kostnadane med reguleringsplanen. Leilegheiter midt i Langevåg vil vera attraktivt i område og auke eigeomsverdien.

Miljømessige konsekvensar:

Planen vil sannsynlegvis medføra terrenginngrep i strandsona. Planframlegget må gjera greie kva miljømessige konsekvensar utbygginga vil ha, og gjera greie for korleis inngrep er forsøkt unngått.

Beredskap og samfunnstryggleik:

Som ein del av arbeidet med detaljreguleringsplanen skal det gjennomførast ein risiko- og sårbarheits analyse som del av eller vedlegg til planomtalen. Den må vera i samsvar med Bømlo kommune sine gjeldande akseptkriterium.

Eventuelle tiltak og avbøtande tiltak skal innpassast i føresegnene til detaljreguleringsplanen og takast omsyn til ved utbygging.

Folkehelse:

Lite interesser i dag, så det er lite kvalitetar som kan bli forringa. Vert vidare vurdert i planomtalen til reguleringsplanen.

Referansar:

Vedlegg til saka:

Prinsippøknad

Skisse plangrense

Fasader