

Arkivsaknr: 2024/305-7
Saksbehandlar: Kristin Thorbjørnsen
Avdeling: Plan- og byggesak

SAKSFRAMLEGG

Vedtak om oppstart - Gbnr. 66/4 mfl. - Ovnhaugen, Bekkjarvik -
Detaljregulering

Utval

Utval for
plan- og
byggesak

Kommunest
yret

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak

Austevoll kommunestyre godkjenner i medhald av plan- og bygningsloven § 12-8 og oppstart av detaljregulering på gnr. 66 bnr. 0004 m .fl. Ovnhaugen, Bekkjarvik. Bustadområde, på følgende vilkår:

1. Planforslaget skal til 1. gangs behandling vere i tråd med føresetnader i referat frå oppstartsmøte datert 13.06.2024 og ha dokumentasjon som lista opp i slutten av dette vedtaket.
2. Det må utarbeidast ein skredrapport/skredfareutredning for «aktsomhetsområde for snøskred» til 1. gangs behandling.
3. Det må utarbeidast ei konsekvensutgreiing for naturmangfald og landskap.

Plannamn: Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 0004 m.fl. Ovnhaugen, Bekkjarvik. Bustadområde.

PlanID: 4625 20240002

Plankonsulent: SE-Arkitektur AS v/ Gro Brokner

Forslagsstillar: Bekkjarvik Eigedom AS

Plankonsulent kunngjer oppstart av planarbeid til minst ei avis, og gjennom elektroniske medier. Søkar orienterer dei som etter lova har krav på skriftleg varsel om planoppstart (grunneigar, heimelshavar, naboar, styresmakter m.m.).

Uttalefrist blir satt til 4 veker.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

Forslagsstillar ønsker å legge til rette for vidareutvikling av bustadområde i Bekkjarvik, gjennom utviding til nytt regulert felt for einebustader og fleirmannsbustadar på mellom 50 - 80 einingar. Det er tenkt bygningar i inntil to til tre etasjar med tilhøyrande parkeringsplassar/carport. Det skal bli lagt til rette for leikeareal/fellesareal og tilkomst.

Planområdet ligg i kort avstand frå Bekkjarvik sentrum, med avstand til fots på om lag 15 minutt. Sentralt i Bekkjarvik er skule og barnehage, i tillegg til nesten alle viktige nærfunksjonar. Tur og rekreasjonsområde er tilgrensande området som er vurdert positivt i eit folkehelseperspektiv. Planområdet vil bli skal knytast på fylkesveg 5136.

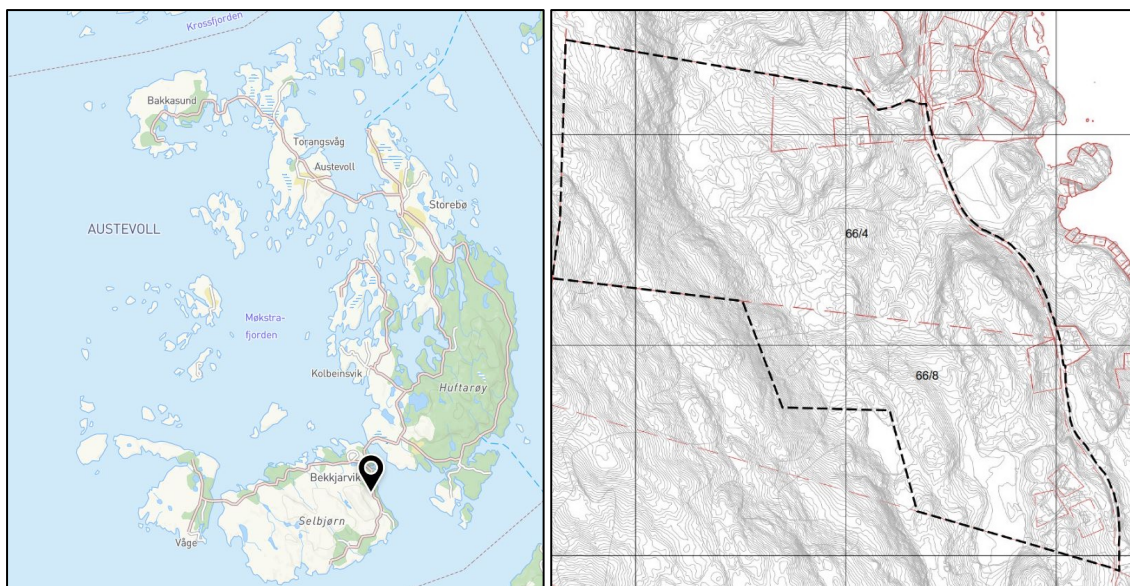
Planforslaget skal vurdere behovet for auke i tal bueiningar i Bekkjarvik gjennom ein stadsanalyse.

Referat frå oppstartsmøtet den 29.08.2024 ligg vedlagt.

Planavgrensing og dagens situasjon

Planområdet er på ca. 303 daa og er lokalisert på Ovnhaugen, Bekkjarvik. Innanfor planområdet er det oppført fem einebustadar med tilhøyrande infrastruktur.

Planforslaget vil ikkje krevje omdisponering av dyrka jord.



Figur 1: Lokasjon i kommuneplanen (t.v). Planavgrensning (t.h) (Planinitiativ).

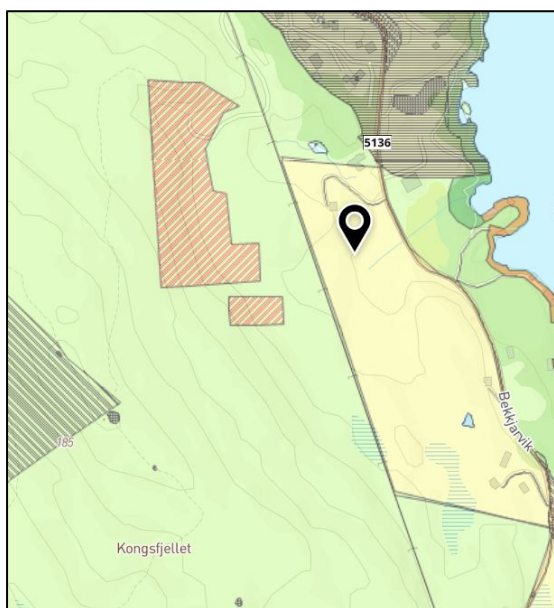
Planstatus

Kommuneplanen sin arealdel

I kommuneplanen sin arealdel er planområdet satt av til bustadformål og landbruks,-natur og friluftsmål.

Delar av planforslaget for bustad går over i LNF formål. Denne delen av planforslaget er ikkje i ikkje i tråd med kommuneplanen sin arealdel.

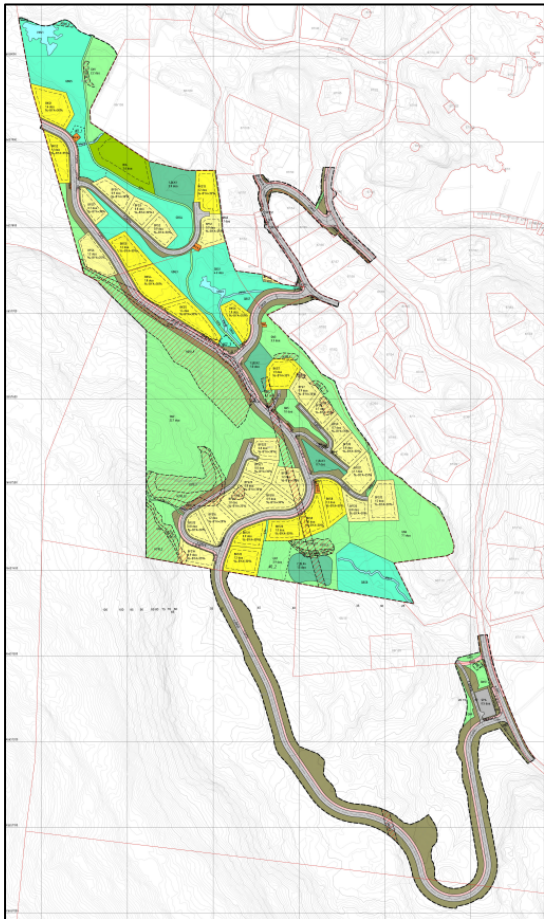
Sentrale føresegn til kommuneplanens arealdel er vedlagt i referatet frå oppstartsmøte, jf. pkt. 4.



Figur 2: Kommuneplanen sin arealdel (kommunekart.com, Norkart 2024).

Reguleringsplanar

Tilgrensande til planforslaget ligg *detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl. Taushaugen, Søndre Drivenes* (PlanID 4625 20180003). Delar av planforslaget overlappar også med denne planen for tilkomst gjennom planområdet og kryss til fylkesveg.



Figur 3: Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl. Taushaugen, Søndre Drivenes (PlanID 4625 20180003)

Kommuneplanen sin samfunnsdel

Planforslaget er i tråd med kommunen sin samfunnsdel med omsyn til utvikling av bustadområde med gode oppvekstvilkår og moglegheit for rekreasjon.

Nasjonale, regionale planar og statlege retningslinjer

Dei sentrale nasjonale og regionale planar og retningslinjer er markert i referat frå oppstartsmøte jf. pkt. 2. Kommunen vil særleg trekke fram *statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging*.

Positive og negative konsekvensar av planforslaget

Positive konsekvensar

Kommunedirektøren vurderer at deler av ønska bustadområde er i tråd med kommuneplanen sin arealdel.

Forslagsstillar ønsker å utvikle Bekkjarvik med bustadområde i sør som eit attraktivt og sentrumsnært bustadområde i tråd med samordna bustad-, areal og transportplanlegging.

Vidare skal planforslaget vise til at Bekkjarvik er i utvikling og at det er behov for ny variert bustadtilførsel. Endring av befolkningsvekst og tettstadsutvikling skal bli synleggjort i ein stadsanalyse ved 1. gongs behandling av planforslaget.

Negative konsekvensar

Planinitiativet er i strid med kommuneplanen sin arealdel kor det blir lagt til rette for bustadformål i areal avsett til landbruks,-natur,- og friluftsområde. Dette kan føre til negativ konsekvens for naturmangfald og landskap. Moglege negative konsekvensar skal bli synleggjort i ei konsekvensutgreiing ved 1. gongs behandling av planforslaget.

Særskilte tema for planforslaget

Vatn og avlaup

Plankonsulent må ta kontakt med Austevoll vatn og avløp for å kunne legge fram dokumentasjon som sikrar kapasitet for påkopling til vatn og avlaup.

Med bakgrunn i at vassforskrifta har forpliktande miljømål om å oppnå god kjemisk og økologisk vassførekomst innan 2027, så må vassførekomst vernast mot utslepp som kan gje dårlegare miljøtilstand. Kommunedirektøren viser vidare til Lokal forskrift for bruk av mindre avløpsanlegg i Austevoll kommune med tilhøyrande kart. Kartet viser at det er ein kvit sone ved planområdet og er datert 20.06.2007. Det har blitt meir utbygging i kommunen sidan 2007 og derfor må det vurderast at auka utbygging vil påverke utslepp til sjø, fiske og akvakultur.

Austevoll kommune vil derfor krevje minireinseanlegg i planområdet for å unngå utslepp til sjø.

Det er ønskeleg at [3-trinnstrategien](#) blir nytta for å handtere overvatn og at prinsippet om å sikre ei så naturleg overvasshandtering blir lagt til grunn i planarbeidet.

Det må lagast ein eigen VA-rammeplan for planområdet. Sjå rettleiar for utarbeiding av VA-rammeplan. Planen skal syne kor dreneringsrøyr skal vere plassert.

Straum

Det er straumforsyning i planområdet. Plankonsulent må ta kontakt med Austevoll kraftlag for dokumentasjon som sikrar straum i planområdet.

Renovasjon

Renovasjonsløyising med oppstillingsareal må gå fram av planmateriale, og veg må vere dimensjonert i tråd med SIM si forskrift jf. referat frå oppstartsmøte.

Plankonsulent må ta kontakt med SIM for uttale på korleis renovasjonsløyising er best for planområdet. Kommunen kan godkjenne SIM si løyising ved at uttale blir vedlagt planforslaget.

Tilkomst

Tilkomst til planområdet er via fylkesveg 5136. Årsdøgntrafikken vil bli auka etter utbygginga. Dette må vurderast i planprosessen.

Vegkryss skal ha tekniske teikningar. Vegteikning skal vere i tråd med kommunal vegnorm for Austevoll kommune og Statens vegvesen si handbok N100.

Parkering

Tal på parkering og oppstillingsplassar skal vere i tråd med kommunal vegnorm for Austevoll kommune, sjå kapittel 8.

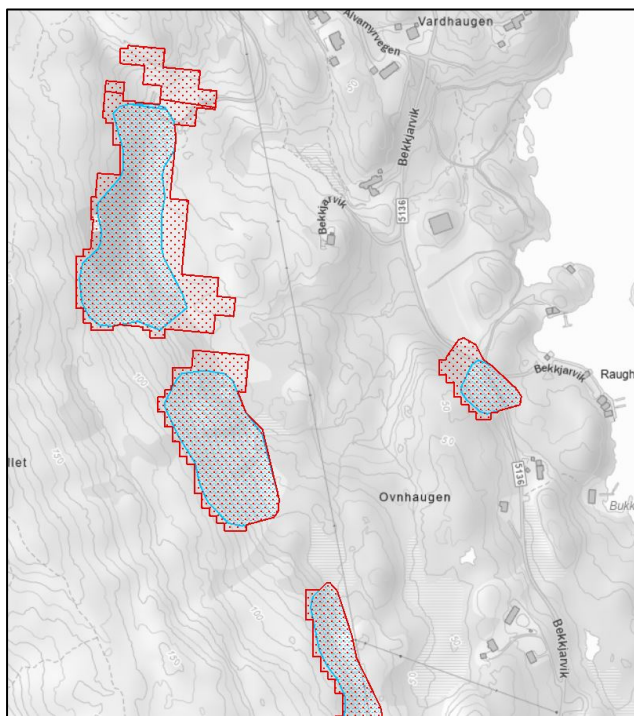
Plangrense

Plangrense skal grense til naboplan, *Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl.*

Taushaugen, Søndre Drivenes. Det skal ikkje vere gap eller overlapp mellom grensene. Om det skal vere endringar i gjeldande detaljreguleringsplan så kan det vere overlapp, delar av naboplan vil då bli erstatta. Endring av plangrense må vurderast til neste behandling av planforslaget.

Skredrapport/skredfareutredning

Med bakgrunn i at ønska bueiningar er i nærleik av «Aktshetsområde for snøskred» jf. Temakart frå NVE, så blei det vurdert på oppstartsmøte at varsemdområde må bli vurdert i planprosessen.



Figur 4: «Aktshetsområde snøskred» synt i rødt på temakartet til NVE.

Skredfarevurderinga skal bli gjennomført i samsvar med NVE sitt nettbaserte [Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng](#). Til dette arbeidet skal det nyttast tilstrekkeleg fagleg kompetanse, og skredfarevurderinga må underleggast kontroll av sidemann, eller uavhengig part. Dersom skredfaren er reell, må det definerast faresonegrenser i samsvar med tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift (TEK17).

Eit eventuelt fareområde må innarbeidast i planen som omsynssone og vurderinga må gå fram i planskildring, føresegn og ROS-analysen.

Med bakgrunn i utgreiinga over vil administrasjonen stilla vilkår til ein utarbeiding av skredrapport/skredfareutredning.

Vurdering av planforslaget

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med plan- og bygningsloven med tilhøyrande forskrifter, kommuneplanens arealdel og relevante overordna føringar. Planforslaget må vere i tråd med referat frå oppstartsmøte. Til 1. gongs behandling skal det ligg føre følgjande dokumentasjon:

1. Plankart pdf-, SOSI-format
2. Reguleringsføresegn (pdf- og word-filer)
3. Planskildring (word- og pdf-format)
4. ROS-analyse
5. VA-rammeplan – løysing for overvatn skal bli skildra og i utgangspunktet vere naturbasert. Det må ligg føre dokumentasjon på eventuell rett til påkopling og private rettar for nedlegging av nødvendig infrastruktur. Sjå [retteleiar for utarbeiding av VA-rammeplan](#).
6. Tekniske teikningar for køyreveg og vegkryss, sjå [kommunal vegnorm](#)
7. Merknadsskjema
8. Kopi av kunngjeringsannonse og dato i avisa
9. Kopi av varslingsbrev
10. Kopi av varslingslista
11. Kopi av innkomne merknader ved oppstart
12. Utfylt sjekklisse for innsending av komplett planforslag.
13. Dokumentasjon på vatn -og straumkapasitet
14. Utomhusplan/situasjonsplan
15. Illustrasjonar
16. Konsekvensutgreiing for naturmangfald med utgangspunkt i landbruks-, natur,- og friluftsmål.

17. Skredfarerapport/Skredfareutredning

Planforslaget skal elles vere i tråd med resterande føresetnader for oppstart, slik det går fram av vedlagt referat frå oppstartsmøte.

Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

Prinsippa i naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 skal leggest til grunn ved planlegging av tiltak og må vere ein del av vurderinga i reguleringsplanprosessar. Prinsippa stiller krav til kunnskapsgrunnlaget, bruk av føre-var-prinsippet, ei vurdering av samla belastning på økosystemet, og bruk av forsvarlege teknikkar og driftsmetodar. Forslagsstillar skal sjølv dekke kostnader knytt til hindring eller avgrensing av skade på naturmangfaldet, jf. nml. § 11.

Kommunedirektøren tilrår at ei vurdering av naturmangfoldloven § 8-12 går fram av planskildringa og konsekvensutgreiing av naturmangfald og landskap med utgangspunkt i landbruks-, natur-, og friluftsførmål. Det er ingen registreringar per dags dato som tilseie at søknad om oppstart ikkje burde bli godkjent.

Vurdering av konsekvensutgreiing

Forskrift 21.juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger § 4 gjev at «*Forslagstillar skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8.*»

Det er uttalt i veiledningsnotat frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet, at kommunen skal «*påse at bestemmelsene i forskriften følges*», jf. side 1 i notat datert 30.06.2017.

Planforslaget inneberer ikkje oppføring av nye tiltak som nemnt i vedlegg I eller II til KU-forskrifta. Vidare vil ikkje planforslaget legge til rette for oppføring av tiltak som er regulert i andre lover som oppgitt i § 7.

Kommunedirektøren vurderer at planlagt tiltak skal ha konsekvensutgreiing etter Forskrift om konsekvensutredninger § 8, utan krav om planprogram eller melding. Vurdering om planer eller tiltak etter § 8 kan sjåast på § 10 *Kriterier for vurderingen av om plan eller et tiltak kan få vesentlege virkninger for miljø og samfunn*:

Bokstav d. : *Større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsførmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet*

Planforslaget vil endre LNF-område i kommuneplanen sin arealdel til bustadområde, og det blir dirfor satt vilkår om at planen skal innehalde ein konsekvensutgreiing av naturmangfald og landskap med utgangspunkt i landbruks-, natur-, og friluftsførmål.

Kommunedirektøren sin vurdering

Etter ein gjennomgang av referatet frå oppstartsmøte, planinitiativ og tilhøyrande planmaterieil (kommuneplan, retningslinjer m.m.), rår kommunedirektøren til at

kommunestyret vedtar å godkjenne, i medhald av plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av *Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 0004 m .fl. Ovnhaugen, Bekkjarvik. Bustadområde.*