

FORSLAGSSTILLARAR:
- TRELAST AS

PLANINITIATIV:

FRAMLEGG TIL:

Detaljregulering for Brekkane – Hareid kommune

PlanID: 1517-20180002

Dato: 29.11.2018

Rev.: 23.05.2019



Innhold	
1	INNLEIING 1
1.1	Forslagsstillar 2
1.2	Eigarforhold 2
1.3	Plankonsulent 2
1.4	Tidlegare møte/korrespondanse i saka 2
2	PLANINITIATIV 2
2.1	Målet med planen 2
2.2	Planområdet og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet 2
2.3	Planlagd busetnad, anlegg og andre tiltak 3
2.4	Utbyggingsvolum og byggjehøgder 4
2.5	Funksjonell og miljømessig kvalitet 4
2.6	Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse) 4
2.7	Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid. 5
2.8	Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet. 6
2.9	Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit. 6
2.10	Råka offentlege instansar og andre interesserte som skal varslast om oppstart. 6
2.11	Prosessar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre. 7
2.12	Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav. 7
2.13	Oppsummering/konklusjon 7

Vedlegg:

1. 2816_911 Plangrense

1 INNLEIING

Etter første gangs varsel om oppstart av planarbeid, har ein funne behov for utviding av planområdet. Framlegg til ny plangrense vart einstemmig vedtatt i FSK 06.05.2019 – jfr. vedlagte referat – og som følgje av dette er planinitiativet revidert og vedlagt utvida varsel om planoppstart som går til offentlege og private instansar samt andre som blir berørt av utvidinga. Øvrige naboar/grunneigarar vert ikkje varsla på nytt.

Trelast AS erfarer stor etterspurnad etter frittliggande og kjeda småhus/einebustadar. I lys av dette ønskjer ein difor å starte reguleringsarbeid av gbnr.41/42 m.fl for å kunne tilby eit større og meir variert utval av sentrumsnære bustadar i Hareid – både som konsentrert og frittliggande.

I samsvar med §12-8 i «Plan- og bygningslova», samt §1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven» vart det utarbeidd framlegg til planinitiativ som grunnlag for oppstartsmøtet. Denne reviderte utgåva er tilpassa moment som kom fram i oppstartsmøtet, i seinare avklaringar med kommune og forslagsstillar, og til sist i vedtak frå formannskapet om utvida planområde.

Kommunen har tildelt plannamnet «Detaljregulering for Brekkane» og planID 1517-20180002.

1.1 Forslagsstillar

- Trelast AS, Strandgata, 6060 Hareid ved:
 - o Terje G. Balsnes – tlf. 94262699 – tgb@trelast-as.no

1.2 Eigarforhold

- Gbnr. 41/1: Lidvar Grimstad, Brekkane 12, 6060 Hareid
- Gbnr. 41/2: Torhild Brekke og Per Dimmen, Brekkane 32, 6060 Hareid
- Gbnr. 41/4: Brit K.G. Howlid, Reiten 15, 6060 Hareid
- Gbnr. 41/42: Kari M. Hansen, Rema, 6060 Hareid
Olow Holstad, Øvrevegen 147, 6710 Raudeberg
Skjalg M. Holstad, Hareidsvegen 55, 6060 Hareid
- Gbnr. 41/607: Olow Holstad, Øvrevegen 147, 6710 Raudeberg

1.3 Plankonsulent

- Per Mulvik AS, Holmen 7, 6100 Volda ved:
 - o Jan Magnus Ose – tlf. 70074994 – jan@mulvik.no

1.4 Tidlegare møte/korrespondanse i saka

- Møte mellom forslagsstillar og kommunen: 29.10.2018.
- Tildeling av planID 1517-20180002 pr. e-post av 31.10.2018
- Oppstartsmøte: 10.12.2018.
- Vedtak i FSK om utvida planområde: 06.05.2019

2 PLANINITIATIV

2.1 Målet med planen

- Utvikle eit sentrumsnært og attraktivt bustadfelt for frittliggande småhus og einébustader som er etterspurt i marknaden, etablere ny vegløyising og setje av areal til offentleg tenesteyting.

2.2 Planområdet og om planarbeidet får verknader utanfor planområdet

- Plangrensa er vist i vedlegg nr.1 og utgjer etter utvidinga ca 60,9 daa med slik avgrensing:
 - o Mot nord er plangrensa hovudsakleg samanfallande med formålsgrensa i arealdel av kommuneplan, med noko utviding i austre del m.o.t frisktsoner. Mot «Reiten» i vest er plangrensa lagt i regulert senterlinje (planID 20070004: Trafikkregulering Holstad)
 - o Frå vest mot aust følgjer så plangrensa formålsgrenser i gjeldande plan (20070004). Vidare austover mot gbnr.41/42 langs grense for regulert vegformål i framlegg til ny reguleringsplan for Fv61/Hareidsvegen. Forbi 41/42 er grensa lagt langs forslag til regulert GS-veg med overgang/tilpassing til opparbeidd GS-trasè fram til gbnr.41/585. Kommunen har sjølv under omregulering dette området med formål å fjerne regulert undergang og tilpasse regulert GS-veg til faktiske plassering. Dei to planforslaga vil overlape kvarandre her.
 - o Vidare følgjer plangrensa teiggrensa rundt gbnr.41/585 for så å gå nordover i skiljet mellom analog og digitalisert del av reg.plan Rima-Brekkane-Gjerde opp til den på nytt møter tiltenkt vegformål. Så går grensa austover langs denne mot «Drammensvegen» og tilpassing der til gjeldande reguleringsplan i nødvendig utstrekning m.o.t frisktsoner.
- Verknader utanfor planområdet:
 - o Tilkomst til planområdet via ny veg tilknytt Reiten i vest og Drammensvegen i aust.
 - o Ny tilkomst til gbnr. 41/42, 41/483 og 41/585 frå denne vegen då ein føreset sanering av dagens avkøyrsløse frå Hareidsvegen.
 - o Noko trafikkauke i nedre del av Reiten og Drammensvegen må påreknast.
 - o Noko redusert utvidingsareal til skuleområde (offentleg bebyggelse) i aust, men innanfor det kommunen har satt som minstekrav.



Figur 2.2: Planområdet med gjeldende reguleringsplanar

2.3 Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak

- Busetnad:
 - o Ein ønskjer å legge til rette for frittliggande einebustader øvst i feltet (mellom ny veg og eksisterande busetnad), så ein kombinasjon av einebustadar i rekke og 2-mannsbustadar elles i feltet. Ein ønskjer i utgangspunktet ikkje å regulere til større fleirleiligheitsbygg.
 - o Garasje planleggast som frittliggande eller integrert i bustadbygg.
- Renovasjon:
 - o Renovasjonsløyising blir valgt i samråd med SSR. Ein legg til grunna at det blir avsett eige område for renovasjon som nedgravd løyising sentralt i feltet.
- Køyreveggar:
 - o Etter kommunen sitt ønskje vert det regulert inn ny køyreveg med einssidig fortau mellom vegen Reiten i vest og Drammensvegen i aust. Normalprofil er avklart med kommunen.
 - o Interne veggar forøvrig dimensjonerast med 3,5m asfaltdekke, 2x0,25m grusskulder og 2x1,5m annan veggrunn der ikkje anna vert avtalt med kommunen.
 - o Eksisterande avkøyrsløse frå Hareidsvegen vert stengd for biltrafikk men vidareført som gang- og sykkelveg. Gbnr. 41/42, 483 og 585 vert tilknytt det nye vegsystem.
- Leikeplassar:
 - o Det vert avsett eigne område for nærleikeplassar i samsvar med Fylkesmannen sine råd i plansaker.
 - o Kvartalsleikeplassar er føresett dekt innanfor skuleområdet som grensar til planområdet.
- Offentleg/privat tenesteyting:
 - o I samsvar med vedtak i FSK vert det avsett 15 daa til offentleg tenesteyting – herav 10 daa til barnehageføremål og 5 daa til velferdsføremål. Areal treng ikkje vere i tråd med område T1 i kommuneplanen, men må vere føremålstenleg og avsett innanfor planområdet. Administrasjonen vil i samråd med forslagsstillar vurdere kvar og kva areal som er føremålstenleg til barnehage og velferd.

2.4 Utbyggingsvolum og byggjehøgder

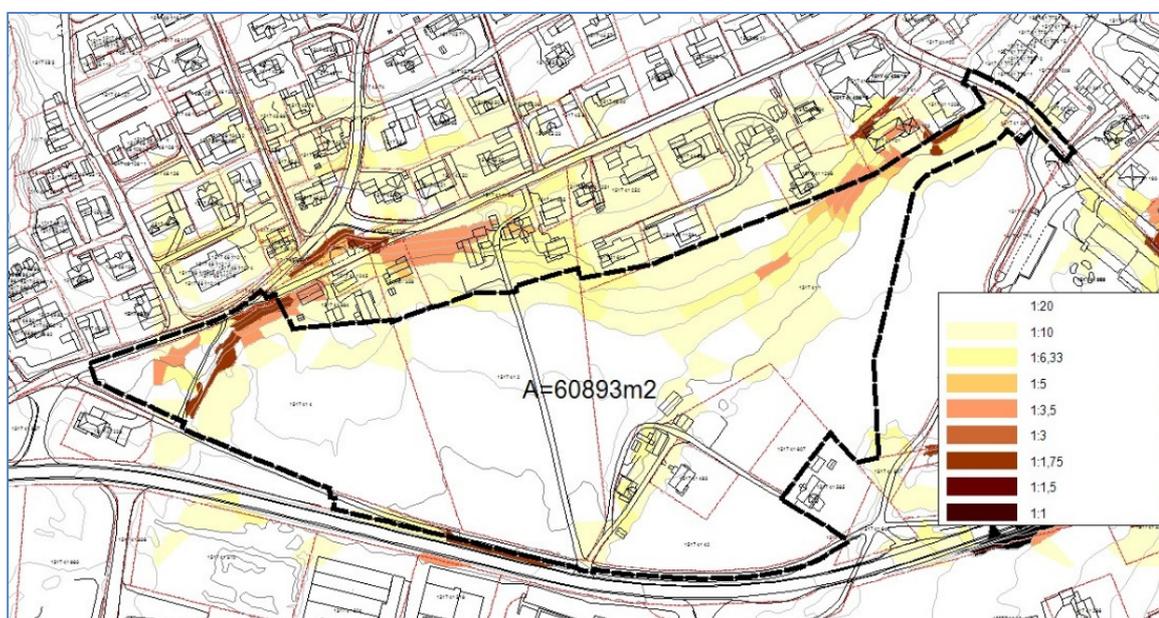
- Terrenget er flatt, og innbyr ikkje til «høgbygg». Volum og høgder vert regulert gjennom byggingrensar, utnyttingsgrad og maksimal møne- og gesimhøgde i høve gjennomsnittleg terrengnivå.
- I bustadfeltet legg ein opp til bustadar med inntil to etasjar, og vil også vurdere bustadar i berre ein etasje der dette synest naturleg eller nødvendig. Kan m.a vere aktuelt nærast Hareidsvegen.
- Område avsett til offentleg/privat tenesteyting vert detaljert i samarbeid med kommunen.

2.5 Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Ein legg opp til ein variasjon av moderne og funksjonelle bustadbygg av høg kvalitet.
- Topografien legg elles godt til rette for at krav om tilgjengeleg bueining i samsvar med Tek17 §12-2 kan imøtekomast og at kundar i ulike livsfasar og med ulikt funksjonsnivå dermed kan finne ein bustad som passar for seg.

2.6 Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap og omgjevnader (stadanalyse)

- Terrenget i planområdet er i hovudsak dyrkamark med svak helling mot sør/søraust tilrettelagt for ei utbygging utan store terrenginngrep – jfr. landskapsanalysen nedanfor. Vegtraseen vert tilpassa terrenget og lagt ved foten av hellinga i nordre del av planområdet.



Figur 2.6.1 Landskapsanalyse/helningsskema

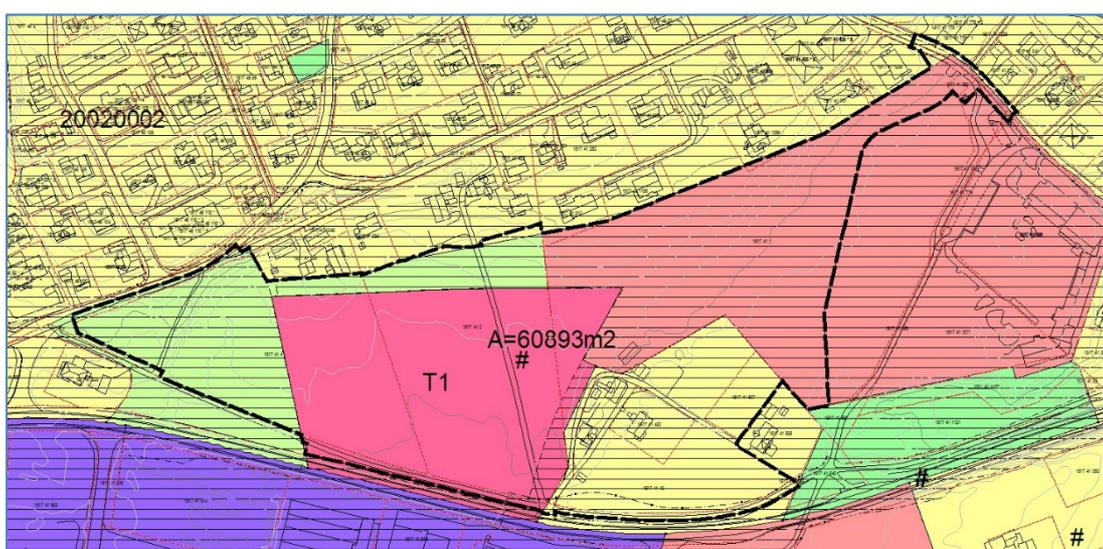
- Bebyggelsen i og rundt planområdet består hovudsakleg av romslege tomter med frittliggende einestadadar i 1,5 - 2 etasjar. Ny bebyggelse vil få eit moderne uttrykk, men i form og volum spele på lag med den eksisterande busetnaden.
- Gjennom god terrengtilpassing og lav bygningshøgde (maksimalt to etasjar) vil eksisterande busetnad sine sol- og utsiktsforhold i liten grad bli påverka av utbygginga. Det vil bli utarbeidd sol-/skuggeanalyse som syner verknadane.
- Sentralt i feltet ligg eit gardstun der store delar av bygningsmassen er føresette rive.



Figur 2.6.2 Ortofoto med plangrense

2.7 Tilhøve til kommuneplan, eventuelt gjeldande reguleringsplanar og retningslinjer, og ev. pågåande planarbeid.

- Kommuneplan:
 - o Med unntak av område T1, er arealdelen av kommuneplanen unntatt rettsverknad for planområdet. T1 er avsett til offentlig/privat tenesteyting som t.d omsorgsbustadar, barnehage eller skuleformål og utgjer ca 20 daa. Av dette har FSK vedtatt at 15 daa skal regulerast som offentlig/privat tenesteyting medan det overskytande kan omdisponerast.
 - o Trasè for ny offentlig tilkomstveg inn i feltet vil gå gjennom T1 og sikre tilkomst til området ved ei eventuell framtidig utbygging.



Figur 2.7.1 Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel (skravert område unntatt rettsverknad)

- Reguleringsplan:
 - For resten av planområdet gjeld følgjande reguleringsplanar:
 - Rima-Brekkane-Gjerde (planID: 19740003).
 - Trafikkregulering Holstad (planID: 20070004).
 - Rv61 Hareid sentrum (planID: 19980002)
 - (Pågåande regulering av Hareidsvegen/Fv61)
 - Planområdet omfattar noko regulert landbruksområde i vest, friområde i nord og delar av offentlig/privat tenesteyting i aust og vest. Delar av dette vil bli omregulert til anna formål.
 - Noko av arealet som i gjeldande plan er avsett til offentlig formål, vert omregulert til veg- og bustadformål. I samråd med kommunen er omdisponeringa imidlertid avgrensa slik at det står att ca 30daa samla areal til offentlig formål ved skulen og 15daa i vest (T1).



Figur 2.7.2 Utsnitt av gjeldande reguleringsplanar

2.8 Vesentlege interesser som vert råka av planarbeidet.

- Det vil bli noko meir trafikk i nedre del av gatene Reiten i vest og Drammensvegen i aust.
- Noko redusert areal til offentlig/privat tenesteyting, landbruk og friområde i høve gjeldande reguleringsplan. Denne omdisponeringa er imidlertid godkjent av FSK – sjå vedlegg.

2.9 Korleis samfunnstryggleik skal ivaretakast m.a ved å førebyggje risiko og sårbarheit.

- Som del av planarbeidet blir det utarbeidd ein ROS-analyse basert på fylkesmannen si sjekklister.
- Foreløpige vurderingar viser m.a at planområdet – slik som heile Hareid sentrum - ligg i sona for marine strandavsetningar med potensiale for ustabil byggegrunn. Dette har vore og vil bli gjenstand for nærare avklaringar i plansaka.
- SVV sine støyvarselkart syner elles at delar av området er utsett for vegtrafikkstøy. Her vil det bli utarbeidd ein støyrapport med innarbeiding av eventuelle tiltak i plan.

2.10 Råka offentlege instansar og andre interesserte som skal varslast om oppstart.

- Plangrensa er avklart med kommunen som utfrå denne har tildelt plankonsulenten liste over naboar, gjenbuarar og offentlege/private instansar som skal varslast. Utvida varsel vert sendt til offentlege og private instansar, men kun til dei grunneigarar og naboar som

- blir berørt av sjøve utvidinga. Dei øvrige vert ikkje varsla på nytt.
- Ved første varsel vart det også annonsert i lokalavisa, men i samråd med kommunen blir ikkje utvida varsel annonsert.
 - Ein varslar elles igjen om at det vert innleidd forhandlingar om utbyggingsavtale for området i samsvar med Pbl § 17-4.
 - Merknadsfrist settast til minimum 4 veker.

2.11 Prossesar for samarbeid og medverknad frå råka fagmynde, grunneigarar, festarar, naboar og andre.

- Formell saksgang iht. reglane i plan- og bygningslova sikrar at kravet om medverknad vert ivareteke gjennom lovfesta høyringar og offentleg ettersyn. Utover dette legg ein opp til fortsatt dialog med kommunen i høve veg- og VA-infrastruktur m.m.

2.12 Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing og korleis ivareta ev. krav.

- Tiltaket er på nytt vurdert opp mot §10 i forskrifta om konsekvensutgreiing. Sidan tiltaket i det alt vesentlege følgjer opp intensjonen i gjeldande reguleringsplan og kommuneplan – er det vår og kommunen si vurdering av tiltaket ikkje har verknader som krev konsekvensutgreiing.

2.13 Oppsummering/konklusjon

Planinitiativet er revidert etter oppstartsmøte, første varsel om oppstart og vedtak i FSK om utvida planområde, og legg føringar for det vidare planarbeidet. I samråd med kommunen har ein valt å utelate skisser og illustrasjonar som vart lagt fram i oppstartsmøtet då desse lett kan bli oppfatta som bindande for utforming av planframlegget.



A		Utvrida planområde	JMO	23.05.19
Revision		Revisjonstekst	Sign.	Rev.dato
Firma		Firma: Per Mulvik AS Adresse: Holmen 7 Postnr./stad: 6100 Volda Org.nr.: 941967516	Sentral: 70 07 49 90 Direkte: 70 07 49 94 E-post: jan@mulvik.no	
Prosjektnavn:		2816 Detaljregulering for Brekkane		
Oppdragsgivar:		Trelast AS Strandgata 6060 Hareid		
Prosjektterande:		 mulvik www.mulvik.no		
Tittel:		Teikna av: JMO Dato: 13.01.19 Kontr.av: Dato: Erstatler tekn.:		
Teikningstype:		PLANOPPSTART		
Prosjektnr.:	2816	Teikn.nr.:	911	Malesstokk: 1:2500
				Rev. A