

Søknad om reguleringsendring for Fiksnesvika, gnr. 14 bnr. 4 og 87 - Kleppe

Saksnr: 16/371

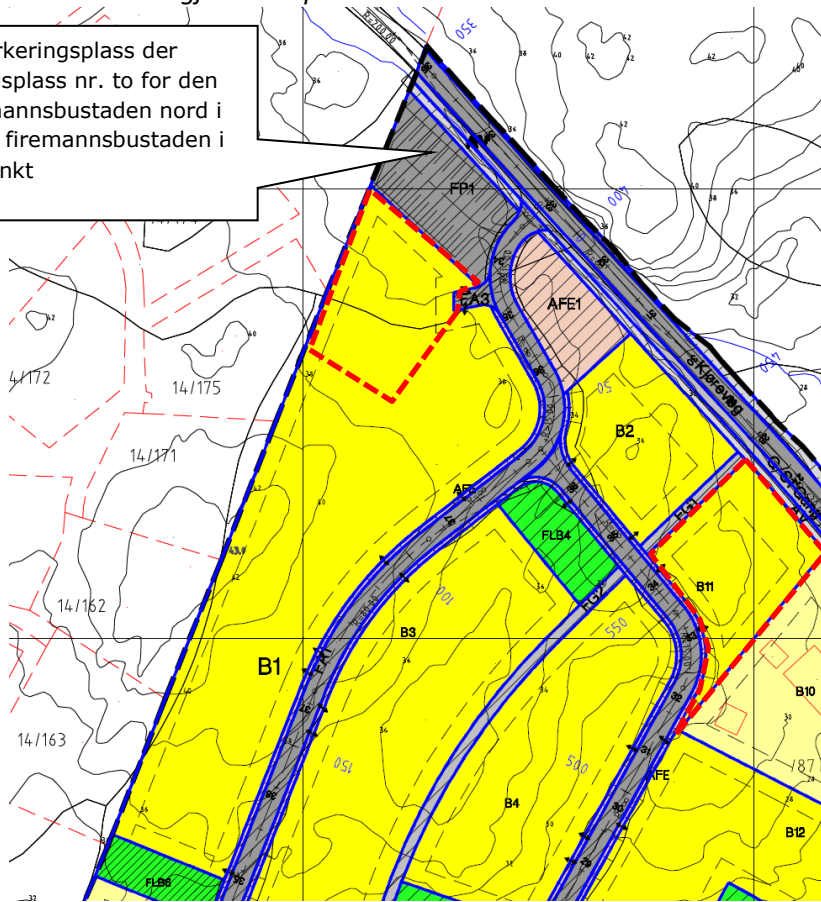
PlanID: 20090002

Sist oppdatert 21.09.2020

1. Samandrag av endringa

Utsnitt av gjeldande plan:

Felles parkeringsplass der parkeringsplass nr. to for den eine tremannsbustaden nord i B1 og for firemannsbustaden i B11 er tenkt



Figur 1: Utsnitt av gjeldande plan der eigedom heilt nord i B1 og eigedom B11 som skal ha parkering nr. to innanfor FP1 er markert med raud stipling.

Oppsummering av endringar:

Ein ynskjer å gjere endringar i føresegnene slik at den eine tremannsbustaden på 114/249 innanfor B1 samt firemannsbustaden innanfor B11 vil kunne ha sin sekundærparkeringsplass innanfor den felles parkeringslassen FP1.

2. Nøkkelopplysingar

Gnr./bnr. (hovudeigedommen)	114/243,248, 49
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommuneplan)	Avsett til bustad i kommuneplanen Regulert til bustad i planid 20090002 Fiksnesvika, gnr. 14 bnr. 4 og 87 - Kleppe
Forslagstillar	ABChus as
Grunneigarar (gnr./bnr. på alle eigedommane innanfor planområdet, ev namn på grunneigarar)	114/243,249,287
Plankonsulent	Ard arealplan as
Hovudformål med endringa	Opne opp for at sekundærparkeringsplass til den eine bustaden på 114/249 innanfor B1 og firemannsbustaden innanfor B11 kan vere på felles parkeringsplass FP1.
Storleik på planområdet i daa	Uendra
Tal på nye bustadeiningar i endringa	Uendra
Aktuelle problemstillingar	
Oppstartsmøte for endringa, dato	01.11.18
Utsendt varsel om reguleringsending, dato	
Sendt til uttale (offentlege innstansar), dato	

3. Intensjonar og mål med endringa

Ved oppføring av tremannsbustad på eigedom 114/249 innanfor B1 har ein for lite areal til to parkeringsplassar per bustad. Det er såleis ønskeleg å legge parkeringsplass nr. to for den eine bustaden til felles parkeringsplassen FP1 som ligg tilgrensande tomta i nord. Det er også ønskeleg å leggje parkeringsplass nr. to for firemannsbustaden på 114/287 innanfor B11 til den felles parkeringsplassen FP1 då det ikkje er plass til parkering nr. to innanfor B11. FP1 er sett av til gjesteparkering for områda B1,2,3,4,8,9,11 men er av ein slik storleik at det framleis vil vere rikeleg med gjesteparkering sjølv om nokre av parkeringsplassane der bli tileigna bustadene innanfor 114/249 og 287.

3.1 Kvalitetar som endringa bidreg med.

Endringa førar til at ein får på plass og får sikra ein parkeringsplass nr. 2 for den eine tremannsbustaden innanfor 114/249 og for firemannsbustaden innanfor 114/287.

3.2 Tidlegare vedtak og reguleringsendringar

Det har tidlegare blitt gjeve fleire dispensasjonar til reguleringsplanen.

4. Planprosessen

4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte vart halde 1. november 2018. Det vart diskutert å redusere kravet til parkering frå to til ein parkeringsplass slik at ein vil kunne ha all parkering på eigen grunn. Frå kommunen si side var

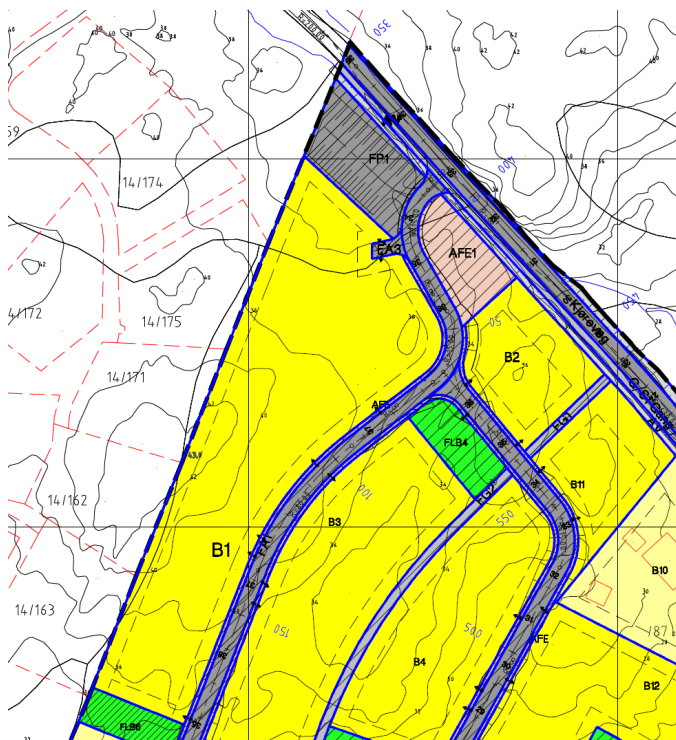
det ikkje ønskeleg å redusere talet på parkeringsplassar. Ein vart difor einige om at parkeringsplass nr. to for dei planlagde bustadene på eigedom 114/248 og 249 kunne tillatast innanfor den felles parkeringsplassen på FP1. Føresetnaden for dette kunne godtakast var at parkeringsplass nr. ein skulle liggje på eigen grunn og at parkeringsplass nr. to på FP1 måtte merkast særskild. I tillegg vart det stilt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av leikearealet FLB4, herunder inngjerding og oppføring av leikeapparat. Det blei vidare også gitt aksept frå kommunen om at ein og kan endre føresegna til avkøyrseplasar og gjere desse retningsgivande istadenfor juridisk bindande. Det blei også informert om at føresegna om radon kunne takast ut då dette er sikra i eigen føreskrift.

4.2 Undervegsmøte

Det har ikkje vore halde undervegsmøte.

5. Gjeldande reguleringsplan

Hovudføremålet i planen er bustad. Ved tilrettelegging av fleirmannsbustader i området er det vanskeleg å få plass til to parkeringsplassar per bueining på eigen tomt. Ein ynskjer difor no og gjere endringar i føresegnene slik at den eine av bueiningane i tremannsbustaden nord i B1 og firemannsbustaden innanfor B11 kan ha parkeringsplass nr. to på felles parkeringsplass FP1.



Figur 2: Utsnitt av gjeldande plan.

5.1 Tidlegare reguleringsendring

Det blei gjort endringar av planen i 2011 og 2014.

6. Skildring av planområdet

Planområdet ligg heilt sør i Øygarden kommune og er del av eit bustadområde som er delvis utbygd.



Figur 3: Kart som syner lokalisering av planområdet.

7. Skildring av reguleringsendringa

7.1 Følgjande endringar er innarbeidd i plankartet:

Det har ikkje vore behov for å gjere endringar i plankartet.

7.2 Følgjande endringar er innarbeidd i føresegnene:

Det er gjort nokre endringar i dei eksisterande føresegnene, samt at det er lagt til nokre nye føresegner. Under er eit utdrag frå føresegnene der ein kan sjå endringane som er gjort:

2.4.4 Felles leikeklass FLB1 skal vera opparbeidd med leikeapparat, og klar til bruk før det vert gjeve bruksløyve til bustadene i B1-6, 8 og 9. Felles leikeklass FLB2 skal vera opparbeidd med leikeapparat og klar til bruk før det vert gjeve bruksløyve til bustadene i B7,11,12 og 13. Felles leikeklass FLB4 skal vere opparbeida med leikeapparat og inngjerda før det vert gjeve bruksløyve for bustadene heilt nord i B1, innanfor tomtane 114/248 og 114/249.¹

~~2.8 RADON~~

~~Radonsikring skal skje i samsvar med gjeldande tekniske forskrifter.²~~

3.1.4 Opphaldsareal. Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er:

1. Minst 300 m² på kvar einebustadtomt
2. Minst 100 m² per eining på kvar tomt for ~~to eller firemannsbustad~~ tomannsbustad eller rekkehus.³

4.1.1 Felles køyreveggar, skal opparbeidast og knytast til eksisterande offentleg veg på austsida av planområdet. Vegane kan nyttast av busetarane innfor planen. ~~Avkøyrslar vist på plankartet er retningsgivande og fastsetjast i byggesaka.⁴~~

4.5.2 Det er tillate at den eine bueininga innanfor bnr. 249, samt kvar av einingane i firemannsbustaden innanfor 114/287 får éin parkeringsplass kvar innanfor FP1. Plassen skal merkast med nummer på bueininga og rettigheiten skal tinglysast.⁵

7.3 Vurdering av endringa

Endringsforslaget fører til at ein får rydda opp i parkeringsforholda og får sikra at den eine tremannsbustaden på eigedom 114/129 innanfor B1 og firemannsbustaden på eigedom 114/287 innanfor B11 får sin andre parkering innanfor den felles parkeringsplassen FP1. Parkeringsplassen FP1 er regulert til felles gjesteparkering for bustadene innanfor føremåla B1,2,3,4,8,9 og 11, men har rikeleg med parkeringsplassar. Totalt areal for FP1 er ca. 667 m². Det vil såleis ikkje bli problematisk at den eine tremannsbustaden innanfor 114/249 og firemannsbustaden innanfor 114/287 får sin andre parkeringsplass her. Innanfor B1,2,3,4,8,9 og 11 kan det tilretteleggjast for totalt ca. 32

¹ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

² Endra ved endring E3, vedteken xx.xx.xxxx

³ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

⁴ Endra ved endring E3 vedteken xx.xx.xxxx

⁵ Endra ved endring E1, vedteken xx.xx.xxxx

bueiningar. Alle desse bustadene med unntak av den eine tremannsbustadene nord i B1 og firemannsbustaden i B11 har høve til å ha 2 parkeringsplassar innanfor eigen tomt. Dei fleste av tomtene har også plass til gjesteparkering på eigen grunn. Den felles parkeringsplassen FP1 har totalt ca. 18 parkeringsplassar. 5 av desse plassane vil måtte nyttast som sekundærparkering for den eine tremannsbustaden nord i B1 og firemannsbustaden i B11. Det vil då stå att 13 parkeringsplassar som kan nyttast som gjesteparkering for føremåla B1,2,3,4,8,9 og 11.

Endringa sikrar også at bustader innanfor 114/248 og 249, nord i B1, ikkje kan bli gjeve bruksløyve før leikeplass (FLB1 og) FLB4 er opparbeida med leikeapparat, inngjerda og klar til bruk.

Det er også endra slik at avkøyringsplanane i plankartet berre er retningsgivande og ikkje juridisk bindande.

Endringane som nemnd over vil ikkje påverke gjennomføring av planen for øvrig, då resten av planen fint kan byggjast ut slik den er tenkt. Endringane vil ikkje gå utover hovudrammene i planen, då ein held seg til dei føremåla som ligg i gjeldande plan og ikkje gjer om på desse. Endringa vil heller ikkje påverka omsynet til viktige natur- og friluftsområde då endringa berre omfattar areal som er regulert til bustad og parkering, og ikkje areal som er regulert til natur- eller friluftsområder.

Ut frå utgreiinga over vurderast det at endringsforslaget kan gjennomførast som ein reguleringsendring etter forenkla prosess.

8. Konsekvensar av reguleringsendringa

8.1 Barn og unges interesser

Endringa sikrar at det ikkje kan gjevast bruksløyve til bustader innanfor dei to tomtane nord i B1 før leikeplassen FLB4 er opparbeida med leikeapparat og inngjerda.

8.2 Terreng og landskap

Ingen konsekvensar då den felles parkeringsplassen allereie er etablert og tomtane nord i B1 er planert og delvis utbygd.

8.3 Folkehelse og friluftsliv

Ingen konsekvensar. Føremåla ligg som dei gjer i den opprinnelege planen.

8.4 Kulturminne

Ingen konsekvensar då det ikkje er registrert kulturminne innanfor det aktuelle området.

8.5 Naturressursar og naturmangfaldslova

Det er eit nasjonalt mål at tap av biomangfald skal stoppast, og arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld 26 (2006 - 2007)). Tiltaket er vurdert ut frå krava i kapittel II i Naturmangfaldslova, med særleg omsyn til prinsippa i følgjande heimlar:

§ 8 : Kunnskapsgrunnlaget.

§ 9 : Føre-var-prinsippet.

§ 10: Økosystemtilnærming og samla belastning.

§ 11: Tiltakshavar betaler.

§ 12: Miljøforsvarlege teknikkar.

Vurdering etter § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Tema	Vurdering
Kva slags landskap, økosystem, naturtyper eller arter vert råka av planen?	Landskapet i planområdet er i hovudsak utbygd/planert og består av bustadtomter, vegar, parkering og felles uteareal/ leikeplassar. Det er ikkje registrert nokon særskilde eller viktige økosystem innanfor planområdet.
Kva slags påverknad vil planen ha på landskap, økosystem, naturtypar og arter?	Planområdet er i hovudsak utbygd og dei tomtene om endå ikkje er bygd på er planerte. Endringsforslaget vil såleis ikkje føre til nye inngrep i landskapet utover det som allereie er gjort. Planen vil såleis ikkje ha nokon påverknad for naturtypar og artar då det ikkje er registrert viktige økosystem i området.
Korleis er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklinga i antal lokalitetar av naturtypane og bestandane på landsbasis og på staden.	Ikkje aktuelt, det er ikkje gjort registreringar av viktige økosystem og naturtypar innanfor planområdet.
Føreligg det faglege rapportar og utgreiingar om naturmangfold i det aktuelle planområdet?	Ein er ikkje kjend med at det føreligg faglege rapportar eller utgreiingar for planområdet.
Føreligg det erfaringsbasert kunnskap (frå lokalsamfunn, kommuner og andre myndigheiter om det aktuelle området?	Det føreligg ingen erfaringsbasert kunnskap som ein er kjend med om planområdet.
Vil planen påverke truga arter og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015?	Vil ikkje påverke truga og nært truga arter på Norsk raudliste for arter 2015.
Vil planen påverka truga eller nært truga naturtypar på Norsk raudliste 2018?	Vil ikkje påverke truga og nært truga naturtypar på Norsk raudliste for arter 2018.
Vil planen påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter?	Vil ikkje påverke utvalde naturtypar eller prioriterte arter.
Vil planen påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag? (jf. verneplan for vassdrag)	Vil ikkje påverke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskytta områder eller verna vassdrag.
Vil planen påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster?	Vil ikkje påverke tilstanden i sjø eller vassførekomster.
Vil planen påverke utvalde kulturlandskap?	Vil ikkje påverke utvalde kulturlandskap.
Vil planen påverke miljøregistreringar i skog?	Planen vil ikkje påverke miljøregistreringar i skog.
Vil planen påverke inngrepsfrie naturområde (INON)?	Planen vil ikkje påverke inngrepsfrie naturområde (INON).
Vil planen påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold?	Planen vil ikkje påverke område eller naturtypar som er spesielt verdfulle for naturmangfold?

Vurdering etter § 9 Føre-var-prinsippet

Tema	Vurdering
Veit ein nok om landskap, økosystem, naturtypar og artar, om kva slags verkingar det aktuelle tiltaket har for disse?	Ja, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.
Er det sannsynleg at tiltaket vil medføre vesentleg (alvorleg eller irreversibel) skade på landskap, økosystem, naturtypar og artar?	Sidan ein del av planen er ferdig utbygd og resterande område er planert, vil ikkje endringsforslaget føre til nye terrenginngrep i området utover det som allereie er gjort der. Sidan det ikkje er gjort registreringar av viktige landskap, økosystem, naturtypar og artar innanfor planområdet vil ikkje tiltaket gjere vesentleg skade.

Vurdering etter § 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Tema	Vurdering
Kva slags eksisterande tiltak eller bruk utgjer ei påverking på landskap økosystem, naturtypar og artar?	Sidan ein del av planen er ferdig utbygd med bustader og vegareal og resterande områder er planert, vil bruken av planområdet vere knytt til dette.
Kva slags framtidige tiltak og bruk i landskapet eller økosystem som ein har oversikt over kan utgjere ein påverking på naturtypar og artar?	Planområdet er så å seie ferdig utbygd og ferdig planert og endringsforslaget vil såleis ikkje ha særskild påverknad då det ikkje er gjort viktige registreringar av landskap, økosystem, naturtypar og artar innanfor planområdet.
Kva vil den samla belastninga (effekten) av planen eller tiltaket være, det vil seie eksisterande tiltak og bruk, planforslaget og framtidige tiltak og bruk.	Sidan planområdet så å seie er ferdig utbygd / ferdig planert vil ikkje endringsforslaget gje noko ytterlegare belastning.
Kva veit ein om situasjonen for det naturmangfaldet som råkes på kommunenivå, fylkesnivå og på landsbasis?	Det er ikkje naturmangfald av stor viktighet som vert råka.
Mangler ein kunnskap om verkninga (effekten) av planen sin samla belastning for landskap økosystem, naturtypar og artar? I så fall må § 9 tilleggst stor vekt.	Nei, tilstrekkeleg kunnskap føreligg.

Vurdering etter § 11 Tiltakshavar betaler

Tiltakshavar skal dekke kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket forårsakar, dersom dette ikkje er urimeleg ut frå tiltaket og skaden sin karakter. Kostnadar som tiltakshavar kan måtte kome til å dekke for å få tatt nødvendige naturmangfaldsomsyn kan vere:

At tiltakshavar vert pålagt å betale for å skaffe meir kunnskap om naturmangfald.

At tiltakshavar vert pålagt å overvake naturtilstanden.

At tiltakshavar må velje ein meir kostbar og tidkrevjande teknikk, lokalisering eller driftsform.

At tiltakshavar får gjennomføre tiltaket, men at det vert gitt eit pålegg om retting eller avbøtande tiltak som reduserer eller minimerar skadande på naturmangfaldet.

Grunna at planforslaget ikkje har særskild innverknad på naturmangfaldet er ein ikkje kjend med at tiltakshavar må dekke kostnadar for at det vert teke særskilde naturmangfaldsomsyn.

Vurdering etter § 12 Miljøforsvarlege teknikkar

Paragrafen omhandlar at for å unngå eller avgrense skadar på naturmangfaldet skal det takast utgangspunkt i slike driftsmetodar og slik teknikk og lokalisering som, ut frå ei samla vurdering av tidlegare, noverande og framtidig bruk av mangfaldet og økonomiske forhold, gir dei beste samfunnsmessige resultat. Det er i planframlegget forsøkt å ivareta dette ved at ein tek omsyn til terrenget og prøver å gjere minst moglege inngrep ved utbygging av planområdet.

Samla vurdering av naturmangfaldet

Ut frå vurdering etter § 8 – 12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området.

8.6 Trafikktryggleik

Ingen særskilde konsekvensar.

9. Varsel om oppstart og merknader til endringa

Tilgrensande eigedomar og naboar er varsla vi altinn.

Følgjande offentlege instansar vart varsla på e-mail:

Bergen og Omland Friluftsråd	firmapost@bof.no
Forum for natur og friluftsliv	hordaland@fnf-nett.no
Naturvernforbundet	hordaland@naturvernforbundet.no
Fylkesmannen i Vestland	fmvlpst@fylkesmannen.no.
Vestland fylkeskommune	post@vlfk.no
Statens vegvesen, Region Vest	firmapost-vest@vegvesen.no
NVE region vest	rv@nve.no
BKK	firmapost@bkk.no
Skyss	plansaker@skyss.no
Telenor kabelnett	sfn@telenor.com
ØyVAR	postboks@oyvar.no
Øygarden kommune	postmottak@oygarden.kommune.no