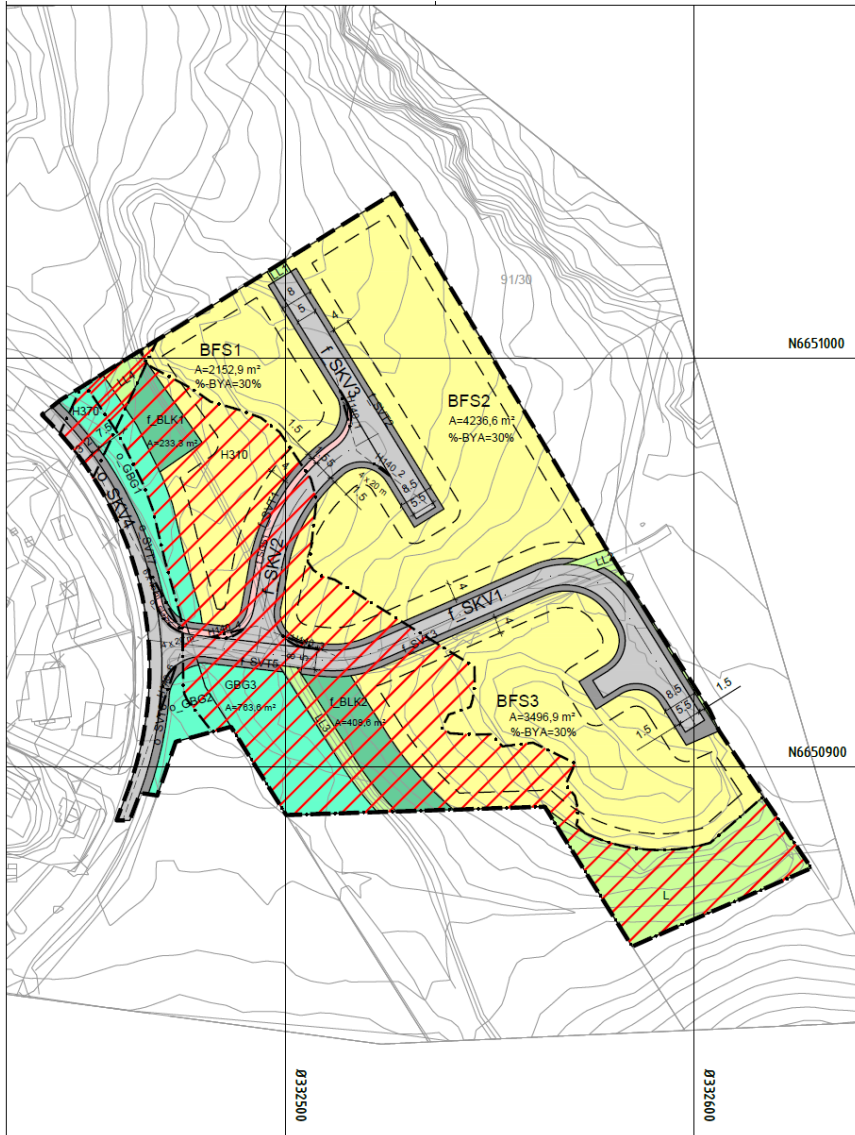


PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERING FOR STØLEN BUSTADFELT



Utarbeidet av Norgeshus



Dato: 09.05.2023

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	5
1.1	Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.2	Eierforhold.....	5
1.3	Hensikten med planen.....	5
1.4	Planprogram/krav om konsekvensutredning	5
2	Planstatus og rammebetingelser	6
2.1	Overordnede planer	6
2.2	Kart som viser tilgrensende planer og oversikt over status for tilgrensende planer.....	6
2.3	Temaplaner.....	6
2.4	Statlige retningslinjer/rammer/føringer.....	6
2.5	Forholdet til gjeldende planer	7
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
3.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet.....	8
3.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	9
3.3	Stedets karakter	10
3.4	Landskap.....	10
3.5	Kulturminner og kulturmiljø	12
3.6	Naturverdier	12
3.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	12
3.8	Landbruk.....	14
3.9	Trafikkforhold	15
3.10	Barns interesser.....	17
3.11	Sosial infrastruktur	17
3.12	Universell utforming.....	17
3.13	Teknisk infrastruktur	17
3.13.1	Vann- og avløp.....	17
3.13.2	Høyspentanlegg.....	17
3.14	Grunnforhold.....	18
3.14.1	Grunnundersøkelser	18
3.15	Støyforhold	19
3.16	Luftforurensning.....	20
3.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	20
3.18	Næring.....	20
4	Beskrivelse av planforslaget	21

4.1	Planlagt arealbruk.....	22
4.2	Bebyggelsens plassering og utforming	22
4.3	Bebyggelsens høyde	24
4.4	Grad av utnyttning.....	25
4.5	Bomiljø/bokvalitet.....	25
4.6	Parkering	25
4.7	Trafikkløsninger	25
4.8	Planlagte offentlige anlegg.....	26
4.9	Universell utforming.....	26
4.10	Uteoppholdsareal.....	26
4.10.1	Avvik universell utforming.....	30
4.11	Landbruksfaglige vurderinger.....	30
4.12	Kollektivtilbud.....	31
4.13	Plan og vann- og avløpstilknytning.....	31
4.14	Plan for avfallsløsning.....	31
5	Virkninger av planforslaget	32
5.1	Overordnet plan og føringer.....	32
5.2	Landskap / stedets karakter	32
5.3	Stedets karakter	32
5.4	Byform og estetikk.....	32
5.5	Kulturminner og kulturmiljø, herunder viktige siktrom.....	32
5.6	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II)	32
5.7	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse	33
5.7.1	Vurdering av omdisponering friluftslivsområder.....	36
5.8	Uteområder	36
5.9	Trafikkforhold	36
5.10	Barns interesser.....	36
5.11	Sosial infrastruktur	37
5.12	Universell utforming.....	37
5.13	miljøoppfølging og miljøtiltak.....	37
5.14	ROS	37
5.15	Jordressurser/landbruk	38
5.15.1	Omdisponering av skogsareal.....	38
5.16	Teknisk infrastruktur	39
5.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	40

5.18	Konsekvenser for næringsinteresser	40
5.19	Avveiling av virkninger.....	40
5.20	Planlagt gjennomføring	40
6	Planprosess og innkomne innspill	41
6.1	Planoppstart og medvirkningsprosess.....	41
6.2	Sammendrag av merknader med kommentarer	42
6.3	Offentlig ettersyn	47
7	Vedlegg.....	47

1 BAKGRUNN

1.1 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forslagsstiller for planen er Norgeshus Byggfirma Kjell Høyland AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS, et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Norgeshus har utført en rekke tidligere planarbeider i Norge, og har sentral godkjenning innenfor følgende ni godkjenningsområder:

Tabell 1. Norgeshus sine godkjenningsområder

Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse
Ansvarlig søker	(For alle typer tiltak)	3
Prosjekterende	Arkitektur	3
Prosjekterende	Konstruksjonssikkerhet	3
Prosjekterende	Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	3
Prosjekterende	Utearealer og landskapsutforming	2
Prosjekterende	Oppmålingsteknisk prosjektering	2
Prosjekterende	Brannkonsept	2
Prosjekterende	Bygningsfysikk	2
Prosjekterende	Lydforhold og vibrasjoner	2

1.2 EIERFORHOLD

Grunneiere er Eli Erslund og Atle Høyland (91/2) og Veline Høyland (91/12).

1.3 HENSikten MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av nye boliger i tilknytning til eksisterende boligområde på Høyland i Kvinnherad kommune. Det planlegges ca. 15 nye boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/kjedehus og flermannsboliger) og frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger). Boenhetene er planlagt med variasjon i størrelse og type slik at de kan nå ulike markeder.

1.4 PLANPROGRAM/KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planen er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven §4-2. Dette begrunnes med at planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Planen anses ikke som så omfattende eller spesiell at den faller inn under forskrift om konsekvensutredning.

For vurdering av krav om KU for området i sørøst, se delkapittel 5.16.1 Omdisponering av skogsareal.

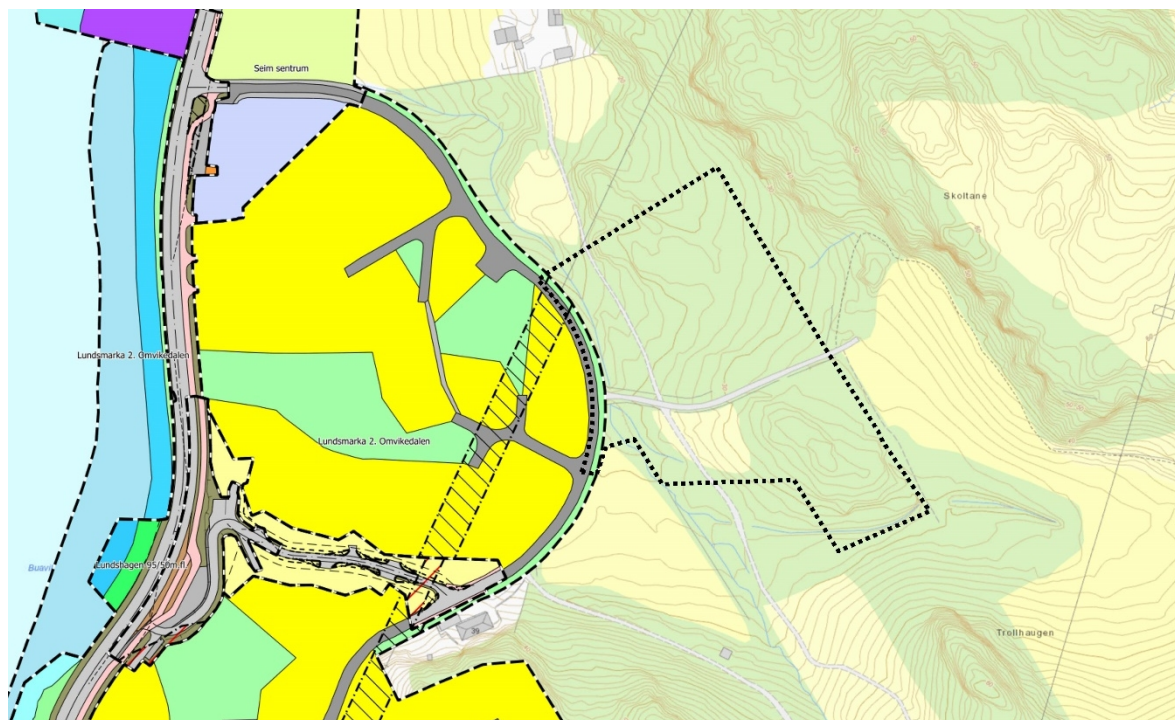
2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

Planområdet er i kommuneplanen for Kvinnherad avsatt til boligbebyggelse. Planområdet er merket med hensynssone H810 «Gjennomføringszone» og det er derfor krav om en samlet reguleringsplan for hele planområdet.

2.2 KART SOM VISER TILGRESENDE PLANER OG OVERSIKT OVER STATUS FOR TILGRESENDE PLANER

Kartet under viser tilgrensende reguleringsplaner for planområdet.



Figur 1. Gjeldende regulering i området. Planområdet er merket med stiplede linje

2.3 TEMAPLANER

Listen viser et utvalg av temaplaner gjeldende for Kvinnherad kommune

- Kommunedelplan for omsorg, helse og sosial 2019 – 2029
- Overordnet risiko- og sårbarhetsanalyse
- Kommunedelplan for landbruk 2020
- Kommunedelplan for vannforsyning og avløp 2013 – 2024
- Kommunedelplan for trafikkisikring 2012 – 2020
- Kommunedelplan for skolebruk 2016 – 2028
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2014 – 2022
- Klima og energiplan 2020

2.4 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 ble vedtatt av regjeringen 14.05.2019. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunens og kommunenes arbeid med planstrategier og planer og skal også legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i

planleggingen. Forventningene inneholder mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene legger særlig vekt på i planleggingen.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer (*å skape et bærekraftig velferdssamfunn/å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning/å skape et sosialt bærekraftig samfunn/å skape et trygt samfunn for alle*). Planlegging er et av de regionale og lokale myndigheters viktigste verktøy for å håndtere disse utfordringene.

2.5 FORHOLDET TIL GJELDENE PLANER

Planforslaget er stort sett i tråd med gjeldende overordnede planer. Det er ønskelig med utvidelse ved å inkludere LNF-området mot sør på planområdet.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

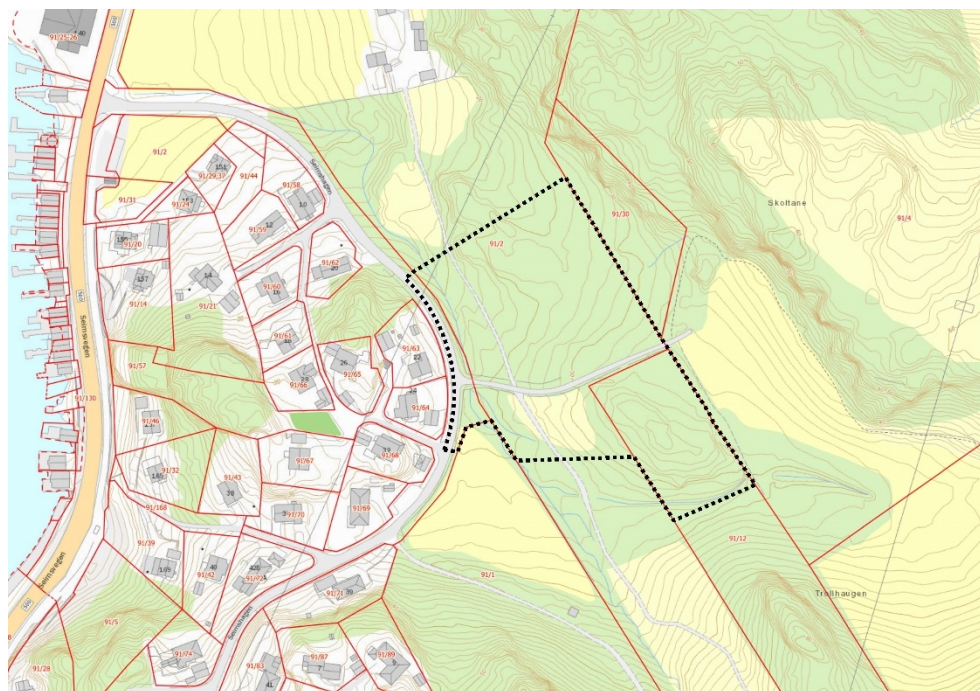
3.1 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger langs Seimshagen, ca. 2,7 km sør for Rosendal sentrum.



Figur 2. Oversiktskart som viser planområdet med rød sirkel.

Planområde har et areal på ca. 14 daa og består av deler av eiendommene 91/2 og 91/12



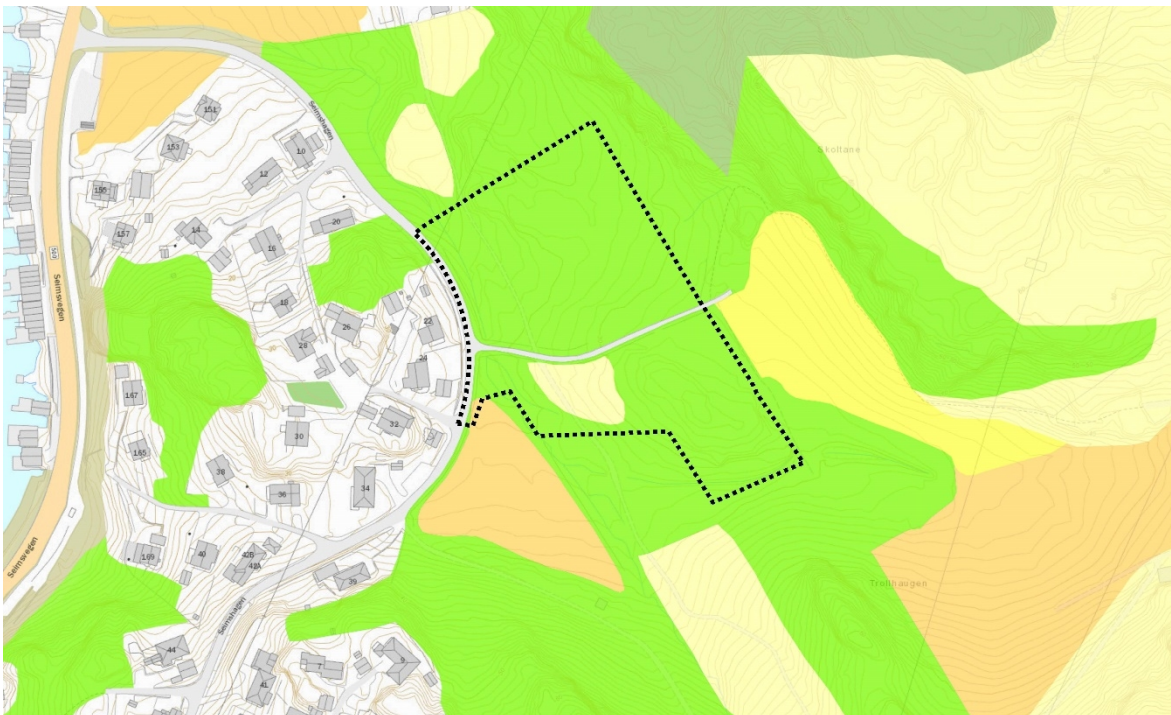
Figur 3. Forslag planavgrensning

3.2 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Planområdet er i dag ubebygget, og består av lauvskog og innmarksbeite. Området grenser til eksisterende bebyggelse på Høyland i vest, dyrka jord i øst og skog i nord og sør.



Figur 4. Ortofoto over området (gislink.no). Plangrense inntegnet med sort stiplet linje.



Figur 5. Markslagskart (gislink.no). Plangrense inntegnet med sort stiplet linje.

3.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet ligger i utkanten av et eksisterende boligområde i tettstedet Høyland. Stedet har dagligvarebutikk og to byggevarebutikker. Tettstedet ligger langs fv. 500.

Bebyggelsen på vestsiden av planområdet består hovedsakelig av frittliggende småhusbebyggelse. Den dominerende takformen er saltak.

3.4 LANDSKAP

Terrengkotene i området ligger mellom ca. 18 – 36 moh. Terrenget skråner ned mot Kvinnheradsfjorden i nordvest. Innenfor plangrensen er det hovedsakelig lauvskog og ikke tresatte områder. Landskapet beskrives som et relativt åpent fjordlandskap med tettbebyggelse og jordbruksdominans.



Figur 6. Utsikt til planområdet fra fylkesveg 500 (google maps)



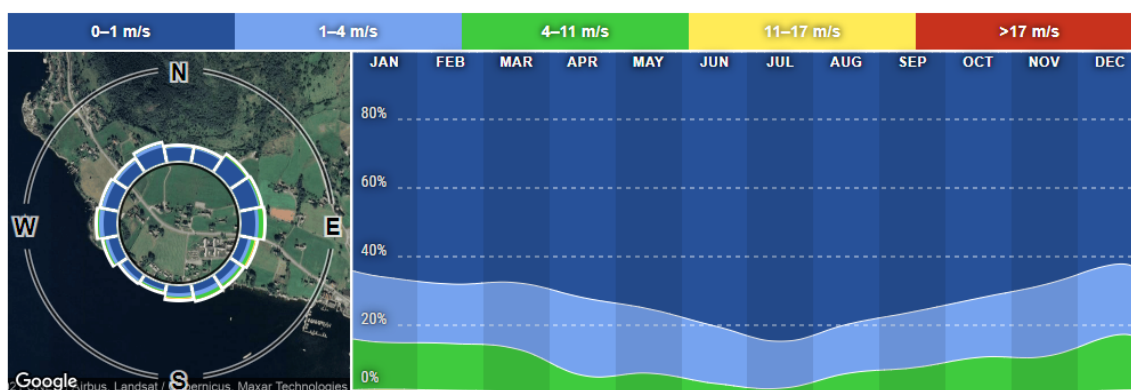
Figur 7 BFS2, fra øst mot vest. Foto: Kjell Høyland.



Figur 8 BFS3, fra nord mot sør. Foto: Kjell Høyland.

Sol- og skyggesimuleringer viser at planområdet har gode solforhold. Ved vårjevndøgn har hele området sol fra ca. kl. 08.00 om morgenen til ca. 16.30 på ettermiddagen. Fra 16.30 vil fjellskyggen fra vest gradvis dekke planområdet slik at hele området er skyggedekt litt før kl. 18.00. Ved sommersolverv har hele planområdet sol fra ca. 06.00 om morgenen til ca. 21.00 på kvelden.

Det vurderes ikke å være spesielle lokalklimatiske forhold for området.



Figur 9. Vindrose for Rosendal (windfinder.com)

Det er i hovedsak beskjedne vindstyrker gjennom hele året. Vindhastigheten kan komme opp i 4-11 m/s, men ligger for det meste i området 0-4 m/s. Målinger er hentet fra målestasjon på Rosendal.

3.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Kart på kulturminnesøk.no viser at det ikke er registrerte kulturminner i eller i nærheten av planområdet.

3.6 NATURVERDIER

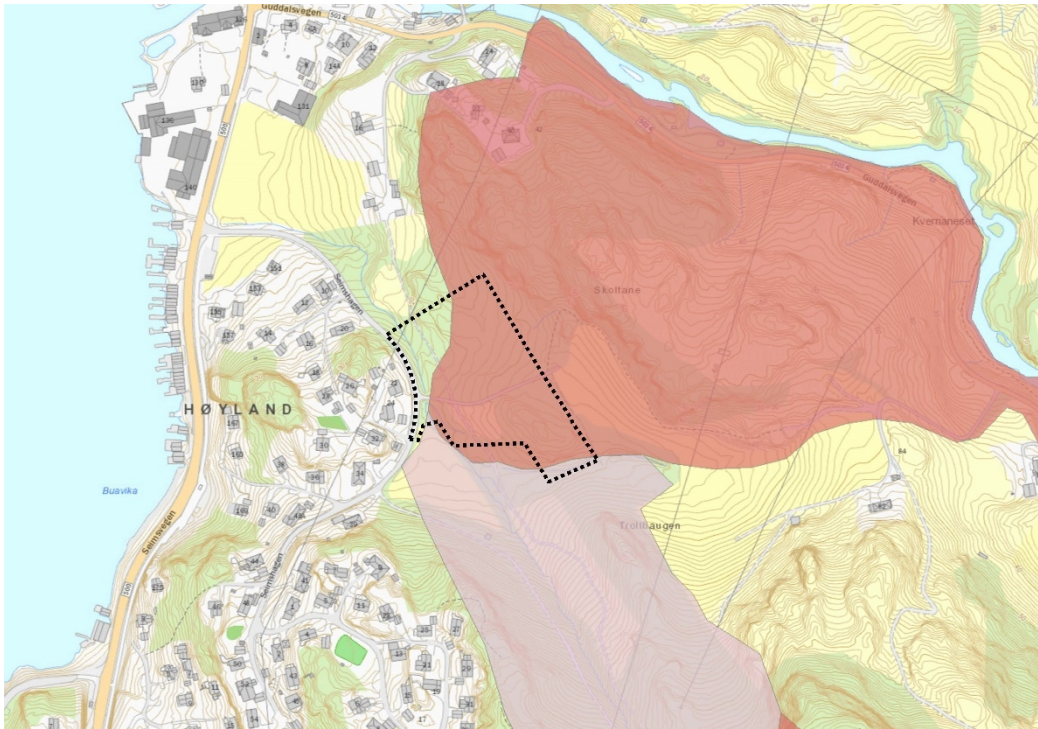
Artsdatabankens artskart viser at det ikke er registrert rødlista eller fredete arter i eller i nærheten av planområdet.

Det er ikke registrert arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet jf. Miljødirektoratets Naturbasekart. Det er heller ikke registrert verneområder i nærheten.

Langs Seimshagen, nordvest for planområdet, er det registrert parkslirekne, en fremmed art. Denne har svært høy spredningsrisiko.

3.7 REKREASJONSVERDI/REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Planområdet ligger i et friluftsområde som har status som viktig friluftslivsområde; Skoltane (ID: FK00010878). Turområdet blir brukt av Barnas turlag og ungdomsskolen, og består av fine berg til klatreopplæring og klatreaktivitet. Sør for planområdet ligger Trollhaugen turområde (ID: FK00010826), et registrert friluftslivsområde som brukes som et barnevennlig nærturterreng. Området er også et populært utgangspunkt for turer til turmålet Kviteggjo.



Figur 10. Kartutsnitt som viser kartlagte friluftslivsområder (Miljødirektoratet Naturbase)



Figur 11 Klatrebergene Skoltane. Sett fra vest, der planavgrensning krysser eksisterende landbruksveg. Foto: Kjell Høyland.



Figur 12 Utgangspunkt for turer til turmålet Kviteggjo. Foto: Kjell Høyland.

3.8 LANDBRUK

Planområdet består for det meste av skog, men også av 1 daa innmarksbeite. Skogsarealet er klassifisert som lauvskog med særs høy bonitet, og jorddekte grunnforhold. Videre grenser planområdet til 6,7 daa nydyrket overflatedyrka jord, kalt Langestøl. NIBIO gir arealet med innmarksbeite en middels verdi, mens grensende overflatedyrka jord får en stor verdi. Dreneringsanlegget fra nydyrkingen går gjennom sørøstlig del av planområdet.



Figur 13 Innmarksbeite. Foto: Kjell Høyland.



Figur 14 Løvsskog på BFS2 og f_SKV2. Foto: Kjell Høyland.

3.9 TRAFIKKFORHOLD

Adkomst til planområdet er fra kommunal vei Seimshagen. Seimshagen knytter seg til fv. 500 (Seimsvegen) ca. 270m nordvest for planområdet.



Figur 15. Oversiktskart vegsystem

Fv. 500 (Seimsvegen) har ved krysset mot Seimshagen en årstdøgntrafikkmengde (ÅDT) på 2700, med 9% andel lange kjøretøy (tall for 2019). Fartsgrensen på Seimsvegen ved krysset mot Seimshagen er 50 km/t. Det er registrert flere trafikulykker langs Seimsvegen i nærheten av planområdet. Det er ikke kjent hvilken alvorlighetsgrad disse ulykkene hadde. Det er gang- og sykkelveg og bussholdeplass/lomme langs Seimsvegen. Holdeplassen ligger ca. 550 m i gåavstand fra planlagte boliger i Stølen bustadområde.

ÅDT for Seimshagen er ikke oppgitt i Vegvesenets vegkart. Langs vegen ligger det ca. 70 boliger. Ifølge SSB bor det i snitt 2,19 personer per husholdning. Den nasjonale reisevaneundersøkelsen utført av Transportøkonomisk institutt (TØI) fra 2013/2014 er lagt til grunn. Denne viser at hver person i snitt har 3,24 turer hver dag. Det er ikke funnet en egen reisevaneundersøkelse for Kvinnherad kommune. Reisevaneundersøkelsen for Haugalandet fra 2017 viser en bilførerandel på 64 %. Denne er lagt til grunn for Seimshagen. Samlet gir dette en estimert ÅDT på ca. 320 for Seimshagen.

Fartsgrensen på Seimshagen langs planområdet er 30km/t.

Dimensjonene for dagens Seimshagen samsvarer med ny vegklasse L1 etter N100:2022. L1 tillates etablert med 1-feltsveg hvor trafikkmengdene er inntil ÅDT < 500. Dette innebærer 3,5 meters kjørebane med 0,25 meters skuldre. Det er etablert fortau langs vegen, som sikrer trygg ferdsel for gående og syklende. Ikke minst for skolebarn, da dette er en skoleveg.

3.10 BARNES INTERESSER

Som beskrevet under kapitel 3.7 ligger planområdet i tilknytting til to friluftsområder som blir benyttet av barn.

3.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Følgende skoler finnes i nærheten av planområdet:

- Omvikdalen skule: 92 elever, 1. til 7. trinn. 3,5 km frå planområdet
- Rosendal ungdomsskule: 158 elever, 8. til 10. trinn. 3 km frå planområdet
- Kvinnherad vidaregåande skule: 375 elever. 26 km frå planområdet
- Kvinnherad kulturskule. 3km fra planområde

Videre finnes disse to barnehager i nærheten:

- Omvikdalen barnehage: 60 plasser. 3km fra planområdet
- Rosendal FUS barnehage: 81 barn. 4km fra planområdet

Kommunen har i oppstartsmøtet opplyst at det er god kapasitet på skoler og barnehager i Kvinnherad kommune.

3.12 UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet består for det meste av skog, og har i dag ingen universell tilgjengelighet.

3.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.13.1 Vann- og avløp

Eksisterende VA nett går langs Seimshagen forbi området. Det er god nok kapasitet på både vann og spillvann til å koble seg på det. Det ligger også en overvannsledning langs veien, men denne avsluttes med utløp i eksisterende bekk langs veien.



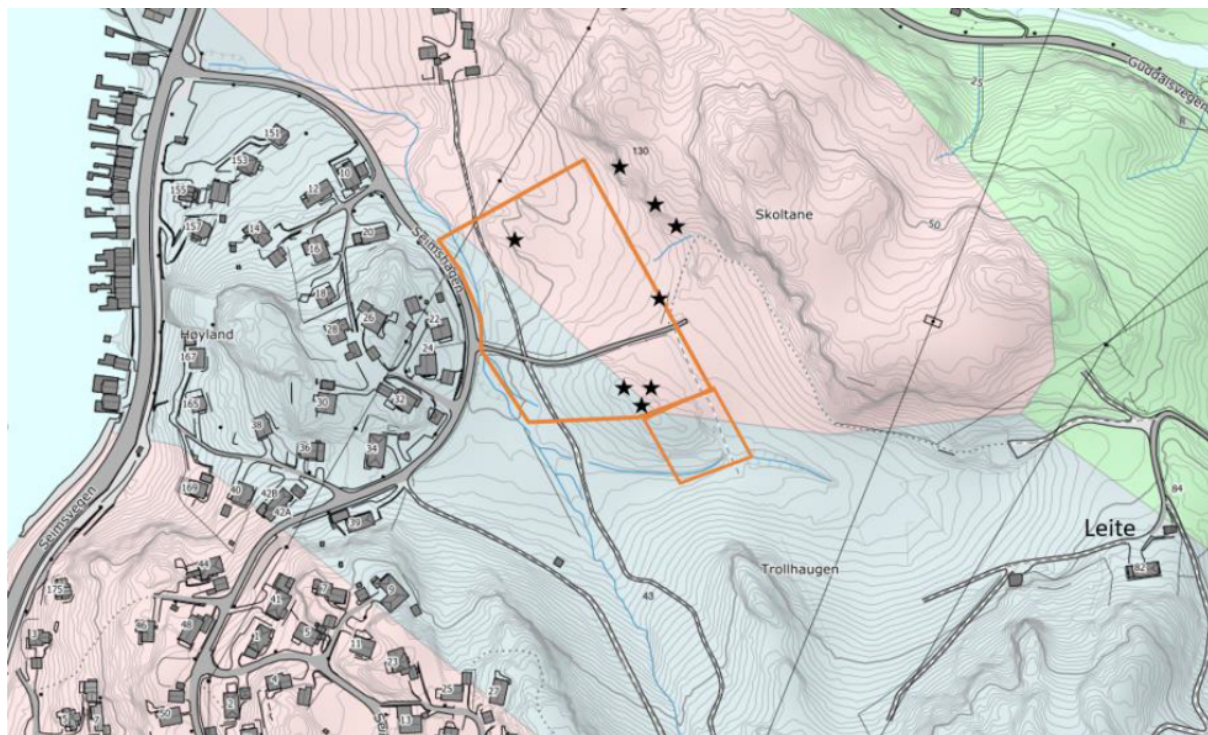
Figur 16. Eksisterende VA-anlegg

3.13.2 Høyspentanlegg

Kart hos NVE Atlas viser at en 22 kV luftlinje (distribusjonsnett) krysser planområdet i nordvest. Videre går det en 66 kV luftlinje (regionalnett) og en 300 kV luftlinje (sentralnett) 200-300m øst for planområdet.

3.14 GRUNNFORHOLD

Kart fra NVE Atlas viser at planområdet ligger under marin grense. Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet fra før. Løsmassene i området er registrert som en blanding av tynn hav-/strandavsetning og bart fjell med stedvis tynt dekke i NGUs nasjonale løsmassedatabase.



Figur 17 NGU Løsmassekart.

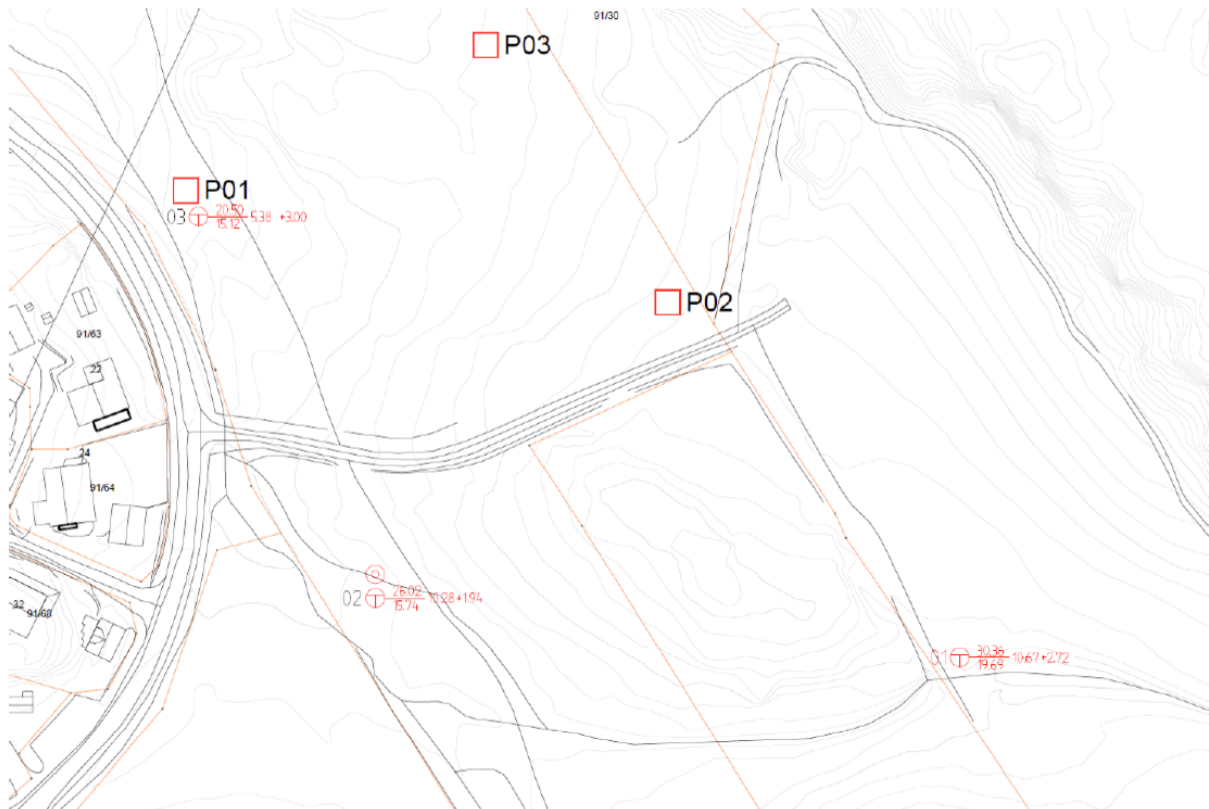
Infiltrasjonsevnen har status som lite egnet sør i planområdet og som ikke egnet nord i planområdet. Løsmassene i planområdet er oppgitt til å ikke ha grunnvannspotensial.

Berggrunnen i området er oppgitt til å være granodioritt i NGUs nasjonale berggrunnsdatabase. Det er ikke registrert grus- eller pukkforekomster i området.

Planområdet berøres ikke direkte av faresoner for fjellskred eller aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred, men grenser til et potensielt skredfareområde i sør. Videre er to mindre områder nordøst for planområdet oppgitt til å være skredfaresoner med en sannsynlighet mellom 1/100 og 1/1000 år.

3.14.1 Grunnundersøkelser

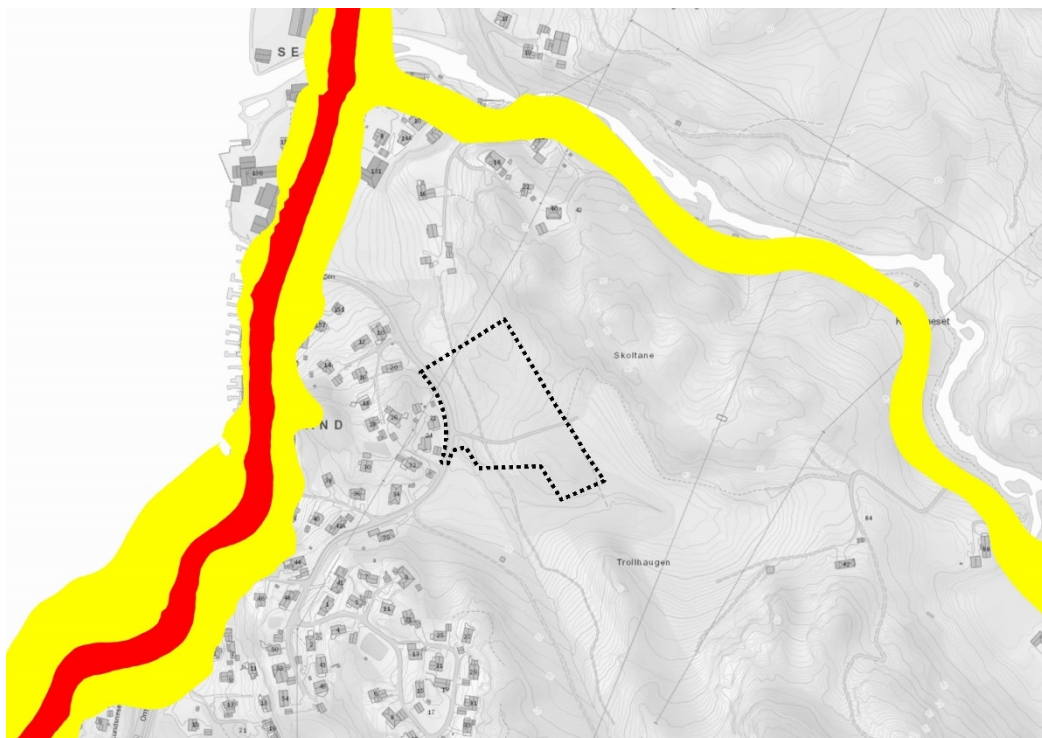
I forbindelse med planprosessen ble det foretatt grunnundersøkelser innenfor planområdet. Det ble funnet kvikkleire på deler av planområdet mot vest. Mot øst ble det funnet stabile masser. Sone for kvikkleire er avgrenset innenfor faresone for ras- og skredfare, H310. Se vedlagt geoteknisk rapport for flere detaljer.



Figur 18 Punkt for utførte grunnundersøkelser.

3.15 STØYFORHOLD

Støyvarselkart fra Statens vegvesen viser at planområdet ikke berøres av støysoner fra fv. 500.



Figur 19. Støyvarselkart (Statens vegvesen).

3.16 LUFTFORURENSNING

Kart for luftforurensning på Miljøstatus sine nettsider viser at det er lite luftforurensning i området (per 29.05.20).

3.17 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Planområdet berøres ikke direkte av faresoner for ras eller flom. Planområdet krysses i nord av et høyspentanlegg. Området grenser i sør til et område for potensielt skredfareområde i sør. Videre er to mindre områder nordøst for planområdet oppgitt til å være skredfaresoner med en sannsynlighet mellom 1/100 og 1/1000 år.

Det ble avdekket kvikkleire i borepunkt 2, mot sørvest på planområdet. Sone for kvikkleire er avgrenset innenfor faresone H310 i plankartet. Tiltak og anleggsarbeid innenfor faresonen må utføres i samsvar med vedlagt geoteknisk rapport.

Planområdet berøres ikke av aktsomhetsområder for flom jf. kart NVE Atlas.

I forbindelse med befaring på området er det avdekket erosjon i bekk sørøst på planområdet. Bekken fører drensvann fra landbruksarealer sørøst for planområdet.

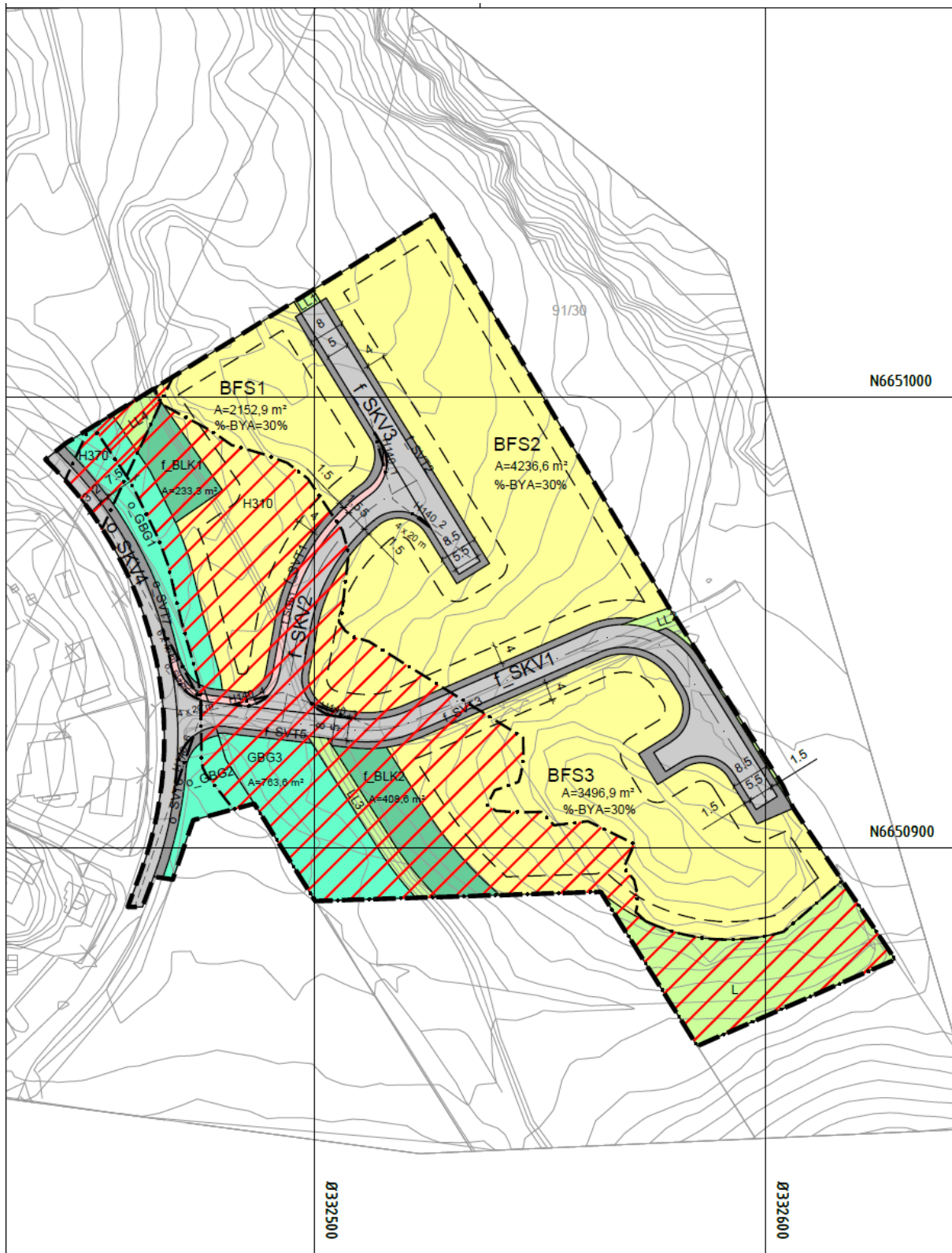
Infiltrasjonsegenskapene potensial for grunnvann er lave på området, jf. NGUs løsmassekart. Overvannstiltak innenfor området må hensynta dette.

Kvinnherad kommune har legevakt på Husnes helsesenter (26km fra planområdet).

3.18 NÆRING

Det er ikke eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 20 Plankart, datert 22.03.2022, revidert 09.03.2023.

Planens dokumenter

Planmateriale består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

I tillegg er det lagt ved følgende vedlegg:

1. Referat oppstartsmøte, datert 28.04.2021
2. Innkomne merknader etter varsel om oppstart planarbeid
3. Mulighetsstudie: 3D-illustrasjoner, datert 08.03.2022.
4. Situasjonsplan og terrengsnitt, datert 09.02.2021, revidert 04.05.2023.
5. C-tegning SKV1, datert 21.03.2022
6. VA rammeplan, datert 18.03.2022
7. VA-notat, datert 18.03.2022
8. Geoteknisk notat, Norconsult, datert 17.03.2022

4.1 PLANLAGT AREALBRUK

I tabellen under går det fram hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen og hvor store areal som er satt av til de ulike formålene.

Tabell 2. Areal ulike reguleringsformål [09.03.23]

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	9886
1610 - Lekeplass	642
Sum areal i denne kategori	10528
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 – Kjørveg	1949
2015 – Gang-/sykkelveg	130
2018 – Annen veggrunn – teknisk anlegg	1037
Sum areal i denne kategori	3116
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	Areal (m ²)
3002 – Blå/grønnstruktur	1570
Sum areal i denne kategori	1570
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (m ²)
5100 - LNF	1000
5110 - Landbruksformål	300
Sum areal i denne kategori	1300
Totalt alle kategorier:	16515

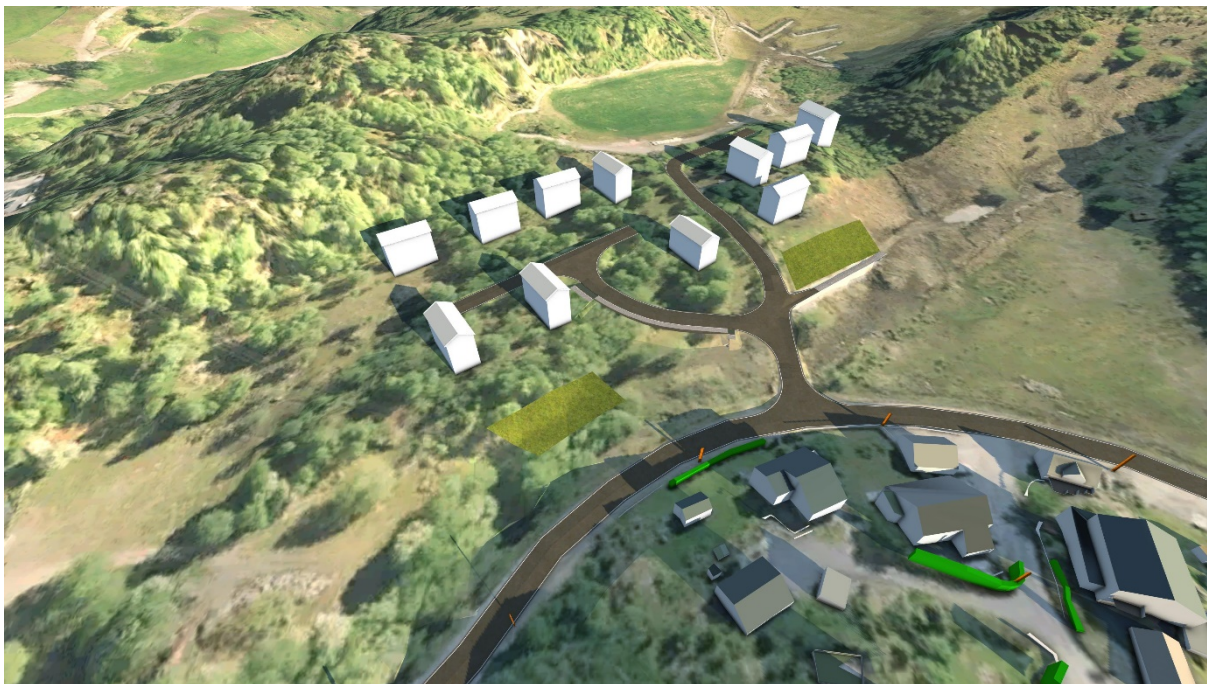
4.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en situasjonsplan med 3D-illustrasjoner som viser forslag til utnyttelse av området. Planen viser en utnyttelse på 15 boenheter i form av eneboliger og tomannsboliger.



Figur 21 Mulighetsstudie for planområdet, revidert 04.05.2023.

Ny bebyggelse skal gi et helhetlig uttrykk og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse.



Figur 22. Illustrasjon boligfelt, vårjevndøgn kl. 15.



Figur 23. Illustrasjon boligfelt, vårjevndøgn kl. 15.

4.3 BEBYGGELSENS HØYDE

De er i bestemmelsene satt krav om maks. 8 meter gesimshøyde og 10 meter mønehøyde for bebyggelsen. Disse blir målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Det er også presisert i bestemmelsene at bebyggelsen kan oppføres med sokkel.

4.4 GRAD AV UTNYTTING

I bestemmelsene er det satt krav til maks. %-BYA for delområdene, disse er på 30 %. I tillegg er det satt krav til maksimum antall boenheter innenfor planområdet, dette er 18.

4.5 BOMILJØ/BOKVALITET

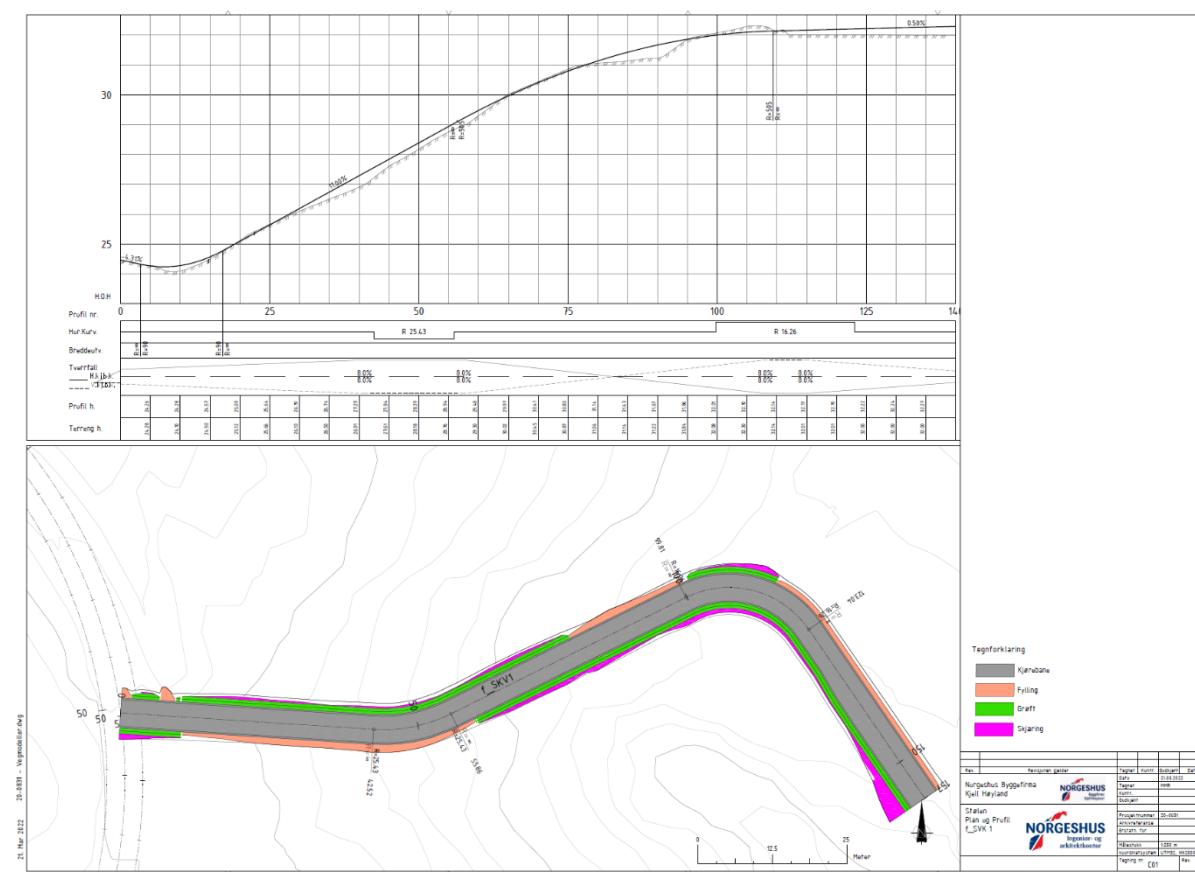
Det legges opp til en blandet småhusbebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Disse kan tiltrekke seg ulike kjøpergrupper med varierende alderssammensetning. Det er avsatt attraktive arealer til to store felles leke- og uteopphold for beboerne innenfor planområdet. Dette vil bli attraktive møteplasser. Det er lagt vekt på å regulere arealer med gode kvaliteter som solforhold og utsikt til boligformål. Umiddelbar nærhet til kjente friluftsområder gjør det til et attraktivt sted å bosette seg.

4.6 PARKERING

I planen stilles det krav om maks 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet. Det er også stilt krav til at det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

4.7 TRAFIKKLØSNINGER

Adkomst til boligfeltet, f_SKV1 er tenkt fra Seimshagen i vest. f_SKV1 har en maks stigning på 11 %.



Figur 24 C-tegning for f_SKV1. Vedlagt planforslaget.

f_SKV1 er regulert med en bredde på 9,5 meter; 1,5 m grøft – 2,25 m kjørebane med skulder – 2,25 m kjørebane med skulder – 1,5 m utvidet skulder – 1,5 m grøft, fra krysset mot Seimshagen. Øst for krysset mot f_SKV2 er bredden regulert til 8 meter; 1,5 m grøft – 2,25 m kjørebane med skulder –

2,25 m kjørebane med skulder – 1,5 m grøft. Der vegarealet skal benyttes til snuareal er vegkroppen utvidet til 5,5 meters bredde og vegarealet med grøft til 8,5 meter.

For delene av f_SKV1 frem til krysset ved f_SKV2 legges det opp til 1,5 meter utvidet skulder, i henhold til kommunal vegnorm. Dette for å sikre trygg adkomst for gående og syklende for BFS1-2. Dette fordi f_SKV2 er adkomstveg til inntil 9 boenheter.

Videre forbi krysset ved f_SKV2 smalnes inn veganlegget til bredde på 5 meter; 0,25 m – 2,25 m – 2,25 m – 0,25 m. Det er ikke lagt opp til utvidet skulder videre langs vegen, da det er færre enn 5 boliger som har denne strekningen som adkomstveg. Langs denne strekningen legges det opp til blandet trafikk.

Det er i bestemmelsene satt rekkefølgekrav til at bebyggelse ikke kan tas i bruk før vegen i planområdet er etablert.

4.8 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Planlagte boligfelt skal knytte seg på eksisterende offentlig VA-ledninger. Deler av planlagt anlegg blir offentlig VA. Vannledningen som går frem til V2 som er på 160 mm vil bli kommunal, inkludert vannkummer V1 og V2. Hovedtraséen på spillvann vill også bli kommunal, altså ledningene med 160 mm i dimensjon som de ulike boligene kobler seg på.

4.9 UNIVERSELL UTFORMING

I kommuneplanens arealdel for Kvinnherad 2018 er følgende angitt som et krav til bygninger og uterom:

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygninger og uteområde, skal det sikrest god tilgjenge for alle befolkningsgrupper i samsvar med dei tilgjenge kriterium som er nedfelt i vegnormalane og byggteknisk forskrift. Bygninger og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell utforming. Om det ikkje går klart fram at universell utforming er lagt til grunn ved plan eller søknad for bygningar, tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkeringsareal og samferdsle, skal kommunen krevja slik dokumentasjon (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

Dette er fulgt opp så langt det lar seg gjøre. Avvik for uteoppholdsarealene er beskrevet i delkapittel 4.10.1 Uteoppholdsareal.

4.10 UTEOPPHOLDSAREAL

For eneboliger og tomannsboliger stilles det krav om 200 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50 % av dette skal ligge på bakkenivå.

Krav til felles uteoppholdsareal for eneboliger og tomannsboliger er 25 m² per boenhet. Dette er dekket med lekeplassene f_BLK1 og f_BLK2. Det er avsatt 233 m² lekeareal på f_BLK1 og 408 m² på f_BLK2. Dette gir totalt 642 m² avsatt til felles uteoppholdsareal. Dette gir 42,8 m² felles lekeareal per boenhet med forespeilet utbygging med 15 boenheter. 250 m² av f_BLK2 er avsatt til områdelekeplass.

Felles uteoppholdsareal er plassert på arealer med gode solforhold. De vil være viktige møteplasser for lek og læring for barna og for andre beboere i alle aldre.



Figur 25 Illustrasjon boligfelt, vårjevndøgn kl. 15.

f_BLK1 vil være nærlekeplass for BFS1 og BFS2. Lekeplassen f_BLK1 skal søke å bevare og benytte naturlige elementer, med naturlig grunn, terrengformer og vegetasjon, der dette er mulig. Lekeplassen skal opparbeides med en sandkasse, to lekeapparat, samt 1-2 sittebenker. Det stilles ikke krav om at adkomst skal ha stigningsforhold som gjør den universelt utformet. Adkomst vil være via gruset sti over BFS1 eller BFS5. Adkomsten skal vises på utomhusplan ved søknad om tiltak. Opparbeidelse av f_BLK1 med tilhørende adkomst skal være ferdig før første bolig innenfor BFS1 og BFS2 kan tas i bruk.



Figur 26 Areal avsatt til BFS1 i forgrunn, og f_BLK1 i bakgrunnen. Foto: Kjell Høyland.

Minimum 150 m² av f_BLK2 skal utformes som nærlekeplass for BFS3. f_BLK2 skal opparbeides med en sandkasse, to lekeapparat/utstyr samt 1-2 sittebenker. Det vil være deler av området med stigningsforhold som innfrir krav om universell utforming. Bakkene innenfor delfeltet vil kunne være godt egnet som akebakke vinterstid. Adkomst vil være fra LL3 og komme frem av utomhusplan ved søknad om ramme. Adkomst vil ha stigningsforhold som innfrir krav om universell utforming. Opparbeidelse av minimum 150 m² innenfor f_BLK2 og adkomst til denne skal være ferdig før første bolig innenfor BFS3 kan tas i bruk.



Figur 27 Areal avsatt til f_BLK2 i forgrunn. BFS3 i bakgrunnen. Foto: Kjell Høyland.

For reguleringsplaner med flere enn 10 boenheter skal det også opparbeides en egen områdelekeplass. Denne skal være på minst 250 m². Minimum 250 m² av f_BLK2 skal opparbeides som områdelekeplass for planområdet. Denne skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ball-lek, aking, sykling eller lignende. Adkomst til områdelekeplassen vil være den samme som til nærlekeplassen innenfor f_BLK2. Områdelekeplassen skal være ferdig opparbeidet før den tiende boenheten innenfor planområdet kan tas i bruk. Tilsåing av grøntarealer kan skje senest påfølgende vekstsesong.



Figur 28 Areal avsatt til f_SKV1 til venstre. f_BLK2 i forgrunn. BFS3 ved kollen i bakgrunnen. Foto: Kjell Høyland.

Lekeplassene er plassert i nærheten av bebyggelsen på planområdet. Deler av BFS2 ligger derimot noe lenger enn kravet om 50 meter fra lekeplassene. f_BLK2 ligger også noe lengre enn 200 meter fra deler av BFS1 og BFS2. Det er vurdert at plassering av lekearealene er fordelaktig med tanke på solforhold, og trafikksikker adkomst. Plasseringen av lekearealene er derfor vurdert i planprosessen.

Det er i planbestemmelsene satt krav om at uteoppholdsareal som medregnes i uteromsregnskapet for den enkelte feltutbygging, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før brukstillatelse gis (evt. påfølgende vekstsesong). Dette er beskrevet i bestemmelsene, og ovenfor i dette delkapittelet. Utomhusplanen skal godkjennes av Kvinnherad kommune før det gis rammetillatelse innenfor det aktuelle formålet.

4.10.1 Avvik universell utforming

På grunn av helning på terrenget over BFS1, mellom f_SGS2 og f_BLK1, kan det ikke garanteres at adkomstvegen blir universelt utformet. f_BLK1 er også tenkt å benytte seg av de naturlige kvalitetene ved arealet, med terrengformer og vegetasjon. Det er derfor ønskelig at det ikke endres mer enn nødvendig med bratte skjæringer og fyllinger for adkomst.

Lekearealene innenfor f_BLK2 er derimot så store, at disse vurderes til å være tilstrekkelige for uteopphold for planområdet.

4.11 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Det skal sikres tilkomst gjennom planområdet til nærliggende landbruksarealer. Landbruksmaskiner tillates å ferdes på vegene i området. Det tillates også vedlikehold, opprusting og etablering av

landbruksveger over arealformål LL1-LL3. Innenfor LL4 tillates det landbruksformål og tilhørende skjøtsel av området som følge av hensynssone H370 – høyspenningsanlegg. Det skal også sikres ferdsel for allmennheten, turgåere og tilkomst til regulerte lekeplasser langs landbruksvegene.

4.12 KOLLEKTIVTILBUD

Det er bussholdeplass/lomme langs Seimsvegen. Denne ligger ca. 550 m i gåavstand fra planlagte boliger i Stølen bustadområde.

4.13 PLAN OG VANN- OG AVLØPSTILKNYTNING

Vannforsyning er planlagt tilkoblet i kum 43956 som ligger Seimshagen. Kummen er i dårlig forfatning og trengs å byttes ved tilkobling. Spillvann skal også tilkobles eksisterende nett langs Seimshagen, men eksisterende kummer egner seg ikke for tilkobling, så det må etableres nye kummer for tilkobling.

Overvann fra området skal ikke kobles til offentlig nett, overvannet skal håndteres på egen grunn. Det legges opp til overløp ut mot bekken langs veien ved ekstreme nedbørmengder som ikke kan håndteres på egen tomt.

4.14 PLAN FOR AVFALLSLØSNING

Renovasjon skal løses med dunker på bakken på egen tomt. Dette er avklart med renovasjonsselskapet i kommunen.

5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, da området er regulert til boligbebyggelse i kommuneplan. Et mindre areal (1,9 daa) i sørøst er regulert til LNF. Det er vurdert av Kvinnherad kommune i oppstartsmøte at omdisponering av dette arealet til boligformål ikke utløser krav om konsekvensutredning.

5.2 LANDSKAP / STEDETS KARAKTER

Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger og planlagt tiltak legger opp til frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger. Områdets strøkskarakter blir tatt hensyn til bl.a. ved bruk av moderate takhøyder (maksimal gesimshøyde settes til 9 meter i planforslaget) og å innfri krav om maks 250 m² BYA per boenhet.

Planlagt utbygging medfører en endring i terrengformasjoner internt i feltet eller i randsonene av planområdet. Planlagt utbygging anses å ha en estetisk utforming som tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene.

5.3 STEDETS KARAKTER

Planområdet ligger i randsonen mellom etablert boligfelt langs Seimshagen, og natur- og landbruksområder mot Skoltane. Planområdet legger seg på og nedenfor kollen i sør, på samme måte som nærliggende boligfelt. Det er også et tydelig skille med bratte fjellvegger og landbruksareal mot øst, og bekken mot vest. Planområdet har hensyntatt eksisterende karakter på stedet, med tanke på utforming og hustyper, og fremstår som en naturlig forlengelse av eksisterende boligfelt med klar avgrensning mot nærliggende natur- og landbruksområder.

5.4 BYFORM OG ESTETIKK

Planlagt bebyggelse vil harmonere med nærliggende bebyggelse med småhuskarakter.

5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ, HERUNDER VIKTIGE SIKTROM

Planen får ingen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

5.6 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

Vurdering etter naturmangfoldsloven

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlig beslutning som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologisk tilstand, samt effekten av påvirkninger. Naturbase er benyttet for å undersøke om det finnes naturtyper og arter det må tas hensyn til i planområdet. Artskart viser at det ikke er registrert truede eller fremmede arter i eller i nærheten av planområdet.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderes det at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet henger sammen med prinsippet i naturmangfoldlovens § 8 om kunnskapsgrunnlaget. I aktuelle sak anses kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Det er viktig å

påpeke at dersom det er usikkerhet rundt konsekvensene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet benyttes.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den samlede belastning ved utbygging av boligområdet vurderes å være minimal.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dette prinsippet innebærer at tiltakshaver må bære merutgiftene ved forebyggende tiltak og tilpassing til miljøet, og at tiltakshaver holdes ansvarlig for eventuelle skader som oppstår. Det er ingen grunn til å tro at det er spesielle naturverdier i området som gjør at tiltaket vil føre til miljøforringelse med tanke på naturverdier.

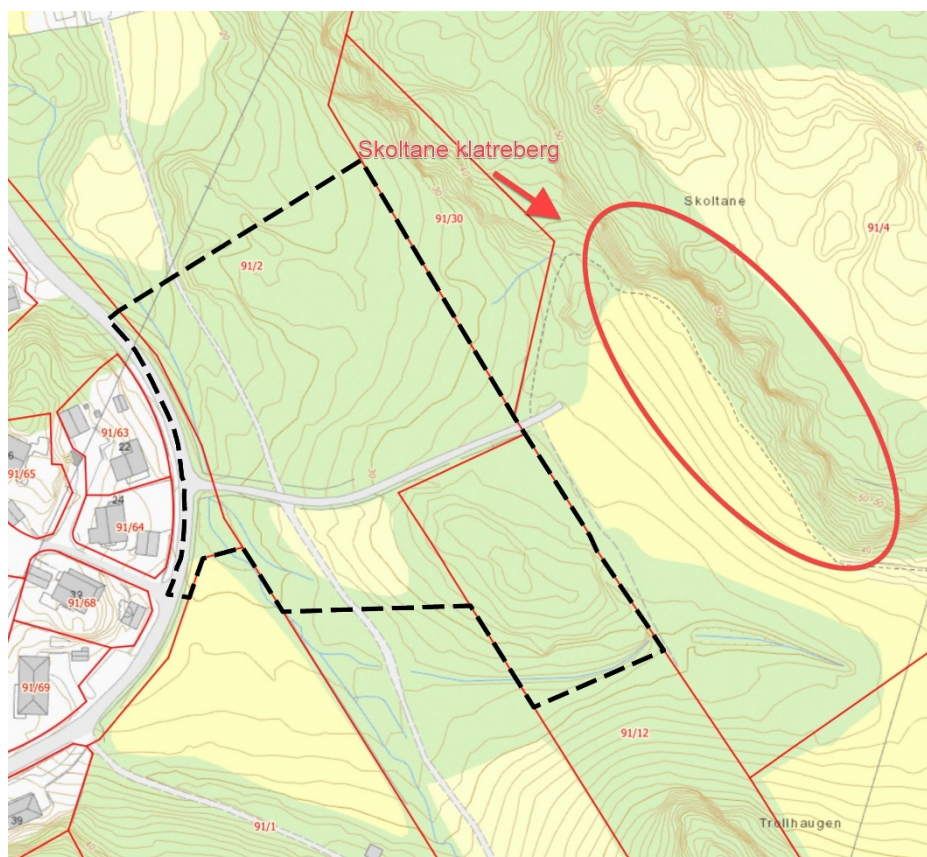
§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsnyttige resultater.

Det er en forutsetning at det tas utgangspunkt i miljøvennlige teknikker og driftsmetoder.

5.7 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Planområdet ligger i et friluftsområde som har status som viktig friluftslivsområde; Skoltane (ID: FK00010878). Turområdet blir brukt av Barnas turlag og ungdomsskolen, og består av fine berg til klatreopplæring og klatreaktivitet. Planområdet ligger helt i utkanten av friluftsområdet, mellom Seimshagen og resterende friluftsområde i øst. Det er dokumentert med bilder at klatreveggene ligger utenfor planområdet.



Figur 29 Plassering av Skoltane klatreberg.

En skogsbilvei som krysser planområdet fra øst til vest, og som brukes som innfallsport til friluftsområdet, er et viktig element for rekreasjonsinteressen. Denne adkomstveien bevares gjennom f_SKV1 og landbruksveg LL2, som vil gjøre tilkomsten til friluftsområdet «Skoltane» bedre tilrettelagt enn tidligere. Langs f_SKV1 etableres det landingsplattform og utvidet skulder for gående og syklende. Etter krysset ved f_SKV2 legges det opp til blandet trafikk langs f_SKV1. Dette fordi det er ca. 5 boenheter som vil ha dette veistrekket som adkomstvei.

Det andre viktige friluftsområdet som berøres er «Trollhaugen». Planområdet ligger helt nord i dette området. Området er registrert som friluftsområde og særlig barnevennlig med «naturtroll» i terrenget. Det er dokumentert at det ikke er «naturtroll» innenfor planområdet. Se bilder fra området nedenfor.



Figur 30 Areal avsatt til LL2 og f_BLK2 i forgrunn. BFS3 i bakgrunnen. Sett fra vest. Foto: Kjell Høyland.



Figur 31 Areal avsatt til BFS3. BFS4 i bakgrunnen. Sett fra nordvest. Foto: Kjell Høyland.



Figur 32 Areal avsatt til BFS3. Sett fra vest. Foto: Kjell Høyland.

I tillegg fungerer «Trollhaugen» som en innfallsport for turgåere som skal til fjelltoppen Kviteggjo. Adkomsten til Kviteggjo ivaretas i nytt boligfelt. Turgåere kan gå via LL3 for å komme seg dit.

5.7.1 Vurdering av omdisponering friluftslivsområder

Planforslaget foreslår å omdisponere noe areal som er registrert til friluftslivsformål i dag og som brukes til innfallsport til viktige friluftsområder.

Det er ovenfor beskrevet hvordan adkomst til friluftsområdene skal videreføres etter utbygging. De vil fremdeles være tilgjengelige for allmennheten etter utbygging.

Det er ovenfor dokumentert at omdisponeringen ikke berører viktige arealer som er vektlagt i beskrivelsen av friluftslivsområdene. Arealene som ikke er benyttet landbruksformål må likevel sies å ha noe betydning for friluftslivet, ettersom planområdet er innenfor avgrensningene.

For å bøte på omdisponeringen, skal lekeplassene f_BLK1 og f_BLK2 innenfor området fungere som erstatningsareal. Se ellers beskrivelse av lekeplassene i kapittel 4.13.

5.8 UTEOMRÅDER

Det legges opp til privat uteoppholdsareal for hver bolig i henhold til Kvinnherad kommunens krav til utearealer. Dette kommer frem av vedlagt mulighetsstudie.

Det vil opparbeides fine felles utearealer innenfor området. Disse vil være bedre opparbeidet og mer tilrettelagt for alle, enn dagens situasjon.

5.9 TRAFIKKFORHOLD

Det kan regnes med en økning i ÅDT på 3,5 per boenhet. Planlagt tiltak på 18 boenheter vil følgelig øke trafikkmengden på Seimshagen med ca. 63 ÅDT. Total trafikkmengde etter utbyggingen vil øke fra ca. 320 ÅDT til ca. 390 ÅDT. Dette er fortsatt innenfor vegklasse L1 med 1-feltsveg. Fortauet sikrer trygg trafikkavvikling og ferdsel mellom kjørende og gående.

Innkjørselen til boligfeltet vil være fra Seimshagen. Frisiktslinjer er vist på plankartet. Disse er avsatt til 6 x 45 m for høyresving i krysset o_SKV4-f_SKV1 og 4 x 20 m for høyresving i øvrige kryss. Ettersom ingen av vegene i området er forkjørsregulerte vil venstresving i øvrige kryss settes til 20 x 20 m, i henhold til krav fra Statens Vegvesens N100.

Internvegene i boligfeltet (f_SKV1-3) vil ha lavt fartsgrense (30km/t) og lite trafikk (ingen gjennomkjøringstrafikk). Langs deler av f_SKV1 og f_SKV2 etableres det utvidet skulder for myke trafikanter, i henhold til kommunal vegnorm hvor antall boenheter overskrider 10 boenheter. Langs f_SKV1 mot øst og sørøst er det 6 boenheter med en estimert økning på ca. 21 ÅDT. Det vurderes til å være trygt med blandet trafikk langs denne delen av f_SKV1.

Det forventes en del myke trafikanter langs vegen som skal videre til friluftsområdene Skoltane og Kviteggjo. For turgåere til Kviteggjo kan de følge utvidet skulder langs f_SKV1, krysse f_SK1 og gå videre via LL2. Turgåere til Skoltane følger f_SKV1 videre fra krysset mot f_SKV2, og videre langs f_SKV1 til LL3. Trafikkmengden av biler langs denne delen av f_SKV1 og antall turgåere vurderes til å være så liten at det er vurdert til å være trygt med blandet trafikk.

5.10 BARNES INTERESSER

Barns interesser og erstatningsarealer er redegjort for under kapittel 5.8.

5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Det er tilstrekkelig skolekapasitet til å ta imot økt tilflytting etter utbyggingen.

I henhold til beregningsregler som andre kommuner opererer med vil antall nye beboere i planområdet bli gjennomsnittlig 2,6 beboere per boenhet.

Forventet befolkningsøkning som følge av reguleringsplanen (15 boenheter):

15 x 2,6 beboere per boenhet = 39 nye beboere.

Behov for skoleplass

Dersom det tas utgangspunkt i at 100 boenheter genererer ca. 6,5 barn per alderstrinn vil tiltaket generere ca. 1 barn per alderstrinn ($(15 \text{ enheter} \times 6,5)/100 = 0,975 = 1 \text{ barn}$).

Behov for barnehageplass

Hvis 80% av disse trenger barnehageplass, vil tiltaket generere behov for ca. 1 barnehageplass per alderstrinn.

Det vil si at planforslaget potensielt kan medføre at det kan bli behov for 1 ny skoleplass og 1 barnehageplass per alderstrinn.

5.12 UNIVERSELL UTFORMING

Det er i bestemmelsene satt krav til at felles uteoppholdsareal på f_BLK2 skal ha universell utforming. Dette sikres gjennom bestemmelsene. Avvik for f_BLK1 er beskrevet i delkapittel 4.10.1.

5.13 MILJØOPPFØLGING OG MILJØTILTAK

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser angitt i

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen legges til grunn.

Det er tatt inn i bestemmelsene. Det er presisert at særlig støyende arbeid skal unngås før kl. 07.00 og etter kl. 19.00. Det er også satt krav til at en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Denne planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

Aktuelle tiltak kan være vakthold i tidsrommet barn går til og fra skole, at masser kjøres ut på vinter for å unngå belastning på eksisterende veganlegg og støv, at massetransporten foretas i løpet av en tidsbegrenset periode, samt å være nøye med spyling og renhold.

5.14 ROS

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er vedlagt planforslaget.

De største risikofaktorene i forbindelse med planlagt tiltak er kvikkleireskred, overvann, erosjon og trafikkavvikling i anleggsperioden.

Sikkerhet mot kvikkleireskred er sikret gjennom avsatt faresone for ras og skredfare H310 i plankartet med tilhørende beskrivelser i geoteknisk notat. Innenfor faresonen tillates det KO og K1 tiltak, i henhold til veileder om kvikkleireskred fra NVE. Det er viktig at tiltak og anleggsarbeid ikke forverrer eksisterende situasjon. Deler av faresonen kan friskmeldes for andre tiltak, men det vil da kreves geoteknisk prosjektering eller undersøkelser hvor tilstrekkelig stabilitet kan dokumenteres.

Økt vannføring i bekken mot sør vil øke fare for erosjon. Uten tiltak vil utbyggingen øke andel tette flater og dermed hastighet og mengde overvann fra området. VA-plan sammen med VA-notat beskriver tiltak for å forhindre at det blir økt vannføring i bekken ved tiltak mot dette. Overvannet ledes i rør fra BFS3 og 4, ned til LOD-kummer internt i feltet, med overløp til bekken ved Seimshagen.

Videre er noen av risikofaktorene i forbindelse med planlagt tiltak knyttet til økt trafikk på vegene i området, både i anleggsperioden og som følge av økt antall boliger.

5.15 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Boligfeltet vil omdisponere noe dyrket mark og skogsareal. Dette er vurdert og akseptert av kommunen ved tidligere rullering av kommuneplanens arealdel.

Det sikres drift og adgang til omkransende landbruksarealer gjennom regulerte landbruksarealer (LL1-3). Innenfor arealformålene tillates det tiltak i samsvar med arealformålet og tilhørende veiledere, som f.eks. skog eller jordbruksformål, eller etablering, vedlikehold og opprusting av veger til landbruksformål. Mot sørøst på planområdet vil f_SKV1 med tilhørende grøfter vil også fungere som en avstandsbuffer mellom dyrket mark og bebyggelsen i boligfeltet.

På arealet Langestølen er det lagt drenering inn mot planområdet. Dreneringen her videreføres inn på nytt overvannsnett. Dreneringen for landbruksarealet er slik ivaretatt.

Kommunen var klar over nærheten til dyrket mark når de omdisponerte arealet til boligformål. Hensynet og eventuelle ulemper er vurdert tidligere. Utbygging på planområdet anses som uproblematisk i forhold til landbruket.

Ved utbyggingen skal jordmasser som egner seg til matproduksjon skaves av og brukes til jordforedlingstiltak andre steder. I denne forbindelsen skal det dokumenteres at matjorda er fri for floghavre og ander skadedyr.

5.15.1 Omdisponering av skogsareal

Det søkes også om å omdisponere 1,9 daa LNF-område til boligformål. Dette fordi området inkluderer søndre del av kollen mot sør i planområdet. Området henger tett sammen med nytt boligfelt med tanke på terrengform og ny infrastruktur. Nytt boligområde vil da avgrensnes av dalsøkket mot sør, med drenering fra landbruksarealet Leite fra øst. Forsenkningen og dreneringsvannet som går her vil fungere som en god naturlig buffer mellom boligfeltet og landbruksarealene mot sør.



Figur 33 Bilde av blandingsskog innenfor BFS4 i bakgrunnen, med drenering fra Leite til høyre i bildet. Foto: Kjell Høyland.

Dersom skogsarealet videreføres, vil det bli et lite avskåret område avgrenset av boligfeltet og forsengkningen mot øst. Det vil bli et lite areal som blir vanskelig å drifte med boligområdet så nære, og det kan bli mange konflikter med begrensede solforhold for tomt 11 og støy under hogst av skogsarealet.

Statsforvalter har bedt om at LNF-området som søkes omdisponert til boligformål bør vurderes i en konsekvensutredning. I henhold til siste veileder for konsekvensutredning fra 2021 skal områder som ønskes omdisponert til bolig- eller fritidsboligformål, er mindre enn 15 dekar, og ikke berører viktige natur- eller samfunnsverdier, ikke behøve å konsekvensutredes. Veilederen sier også at ved utvidelse av planområde til bolig- eller fritidsboligformål må området være av en hvis størrelse for at det skal stilles krav om konsekvensutredning.

Arealet er av en beskjeden størrelse, i areal knapt stort nok til en tomannsbolig med store utearealer i henhold til KPA. Tidligere er det også redegjort for at arealet ikke har betydning som viktige friluftsområder. Med tanke på naturverdier er det også tidligere redegjort for at det ikke er naturmangfold av betydning innenfor dette området. Dette området har derfor lite natur- eller samfunnsverdier, og vurderes til å ikke falle inn under forskriften.

5.16 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved utbygging av området planlegges tilkobling til eksisterende offentlig vann og avløpsnett i området.

Se vedlagte VA-rammeplan for en beskrivelse av tiltak for vann, spillvann og overvannshåndtering.

5.17 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planen medfører ingen direkte konsekvenser for kommunen.

5.18 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Planen medfører ingen direkte konsekvenser for næringsinteresser.

5.19 AVVEIING AV VIRKNINGER

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i kapittel 5 over og vedlagt ROS-analyse anser plankonsulent at summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen er klart større enn ulempene.

5.20 PLANLAGT GJENNOMFØRING

Anleggsarbeidet skal der dette er relevant, utføres i henhold til geoteknisk notat.

Planområdet skal bygges ut i samsvar med rekkefølgebestemmelsene. Dette gjør at BFS1 og BFS2 til en viss grad kan bygges ut uavhengig av BFS3.

6 PLANPROSESS OG INNKOMNE INNSPILL

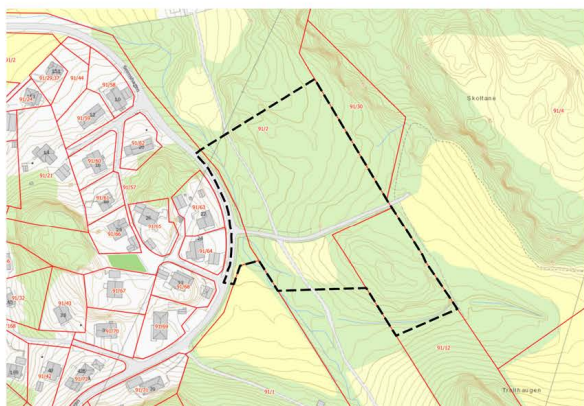
6.1 PLANOPPSTART OG MEDVIRKNINGSPROSESS

Det er avholdt oppstartsmøte med Kvinnherad kommune 28.04.2021. Se vedlegg for referat av møtet.

Oppstart av detaljregulering er varslet i brev til naboer og offentlige organer i brev datert 20.05.2021, samt annonsert i lokalavisa Grenda 25.05.2021. Merknadsfrist var satt til 17.06.2021.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID:

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres herved at Norgeshus as på vegne av Norgeshus Byggfirma Kjell Høyland as starter arbeidet med detaljregulering for Stølen bustadområde. Planområdet og beliggenhet er vist på kart under.



Området ligger langs Seimshagen, ca. 2,7 km sør for Rosendal og ligger på eiendommene gnr./bnr. 91/2 og 12. I gjeldende kommuneplan for Kvinnherad er planområdet avsatt til boligformål. Et mindre areal (1,9 daa) i sørøst er regulert til LNF. Detaljreguleringen skal legge til rette for bygging av frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger. Totalt antall enheter anslås til ca. 18 (regulant tar forbehold om antall enheter). Andre aktuelle formål vil være kjøreveg, lek, gangareal og renovasjon. Planområdets størrelse er på ca. 23 daa.

Skriftlige innspill til det igangsatte planarbeidet merkes «20-0831 – Stølen» og rettes til: NORGESHUS AS v/Simon Gervais, Pb. 161, 7223 MELHUS, eller e-post: simon.gervais@norgeshus.no, innen **17. juni 2021**.

Kopi kan sendes til Kvinnherad kommune, Rosendalsvegen 10, 5470 Rosendal eller ved e-post til postmottak@kvinnherad.kommune.no

Figur 34. Annonse som ble publisert i Grenda 25.05.21

6.2 SAMMENDRAG AV MERKNADER MED KOMMENTARER

Vedlagt sammendrag av merknader ved oppstart planarbeid, og kommentar fra plankonsulent. Alle merknader vedlegges planforslaget i sin helhet.

Merknadsstiller	Oppsummering av merknad	Plankonsulenes kommentar
NVE, 12.06.21	<p>Planområdet ligger under marin grense, og det kan finnes marine avsetninger i deler av planområdet jf. NGU sitt løsmassekart. Fare for områdeskred av kvikkleire må være tema i ROS-analysen.</p> <p>Økt andel tette flater som følger av utbygging kan føre til oversvømmelser og flom. NVE anbefaler tretrinnsstrategien som verktøy for å håndtere nedbør og overvann. Avrenningslinjer bør kartlegges i og ved planområdet. Framtidige flomveier for trygg avledning av overvann bør vises i plankart og sikres tilstrekkelig kapasitet.</p> <p>NVE anbefaler å ta i bruk NVE sine internettsider for arealplanlegging, og viser særlig til kartbasert veileder for reguleringsplan.</p>	<p>Masseras/-skred omtales i ROS analysen og i Planbeskrivelsens kapittel 3.14.</p> <p>Viser videre til geoteknisk notat utarbeidet av Norconsult, datert 17.03.2022.</p> <p>Overvann beskrives i VA-rammeplan med notat, datert 18.03.2022</p> <p>Overvannstiltak gjøres på området, hovedsak i form av infiltrasjonsgrøfter. De både infiltrerer og fordrøyer vannet og tar da av seg de 2 første stegene i tretrinnsstrategien. De vil også fungere som avskjærende tiltak ved flom og lede vann unna bebyggelse. Adkomstveiene vil også fungere som flomveier.</p> <p>Tas til etterretning</p>
Direktoratet for mineralforvaltning, 16.06.21	DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Planen omfatter ikke uttak av masse som omfattes av mineralloven. DMF har ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsarbeid.	Ingen kommentar
Statsforvalteren i Vestland, 17.06.21	Reguleringsplanen er delvis i strid med overordnet plan. Statsforvalteren anbefaler sterkt å fjerne arealet som i kommuneplanen er avsatt til LNF fra planforslaget.	Tas til etterretning. Tiltakshaver velger å beholde arealet avsatt til LNF i planforslaget da dette er et lite område uten store verdier, som lett kan knyttes til resterende boligfelt.

Statsforvalteren ber kommunen vurdere kravet om KU på nytt, da planområdet er i konflikt med et registrert viktig friluftslivsområde. Dette med hjemmel i § 10 tredje ledd, punkt b i forskrift om KU.

Planforslaget må vurderes mot statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging med tanke på antall boliger man skal bygge på Seimsfoss, istedenfor på mer sentrale lokaliteter i kommunen. Det er videre et mål å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Det må legges til rette for trygg skolevei, og det skal planlegges for tilstrekkelig lekeareal. Det er uheldig at det ikke finnes barneskole i nærheten av planområdet. Statsforvalteren anbefaler ikke en så stor utbygging i et område som ikke har barneskole eller tilstrekkelig barnehagekapasitet.

Store deler av planområdet ligger i et kartlagt viktig friluftslivsområde av typen jordbrukslandskap. Statsforvalteren mener at dette er uheldig og at planforslaget må ha en grundig utredning om hvordan utbyggingen vil påvirke friluftsliv.

Deler av planområdet grenser til et areal med dyrket mark i øst. Potensial for mulige konflikter må utredes i planen.

Se vurdering i delkapittel 5.8.1 og 5.16.1.

Planområdet ligger stort sett i et område avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og har dermed allerede blitt vurdert mot statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging.

Vestland fylkeskommune har i sin merknad datert 18.06.21 skrevet at det er trygg skolevei via gang- og sykkelveg fram til Rosendal sentrum. Dette bekreftes også av Statens vegvesen, se merknaden deres datert 21.06.21. Videre ligger Omvikdalen skule (1. til 7. trinn) bare 3,5 km fra planområdet. Kvinnherad kommunen har i oppstartsmøtet bekreftet at det er god kapasitet på skolene og barnehager i området.

Se kapittel 5.8 for en beskrivelse av virkningene på friluftsområdene.

Grunneier av arealet med dyrket mark har skrevet en merknad angående problematikken, se lenger ned (R. Ljostveit og I. Sundal). Tiltak som påvirker

	<p>Det er krav om en ROS-analyse i alle plansaker som skal vise risiko og sårbarhet som har betydning om planområdet er egnet til utbygging eller ikke, og om utbyggingen medfører endringer i disse risikofaktorer.</p>	<p>dreneringen beskrives i VA rammeplan med notat. Kvinnherad kommune ved landbrukskontoret, har vurdert hensynet til landbruk ved rullering av kommuneplanens arealdel. Adkomstvegen ut mot øst fra boligfeltet er viktig å regulere. Utover dette anser kommunen det som uproblematisk å etablere boligfeltet vest for dyrket mark.</p> <p>Det er utarbeidet en ROS-analyse som del av planforslaget.</p>
<p>Vestland fylkeskommune, 18.06.21</p>	<p>Planleggingen må sikre at byggetiltakene og infrastruktur innordner seg de fysiske omgivelser. Fylkeskommunen ber om at det tas hensyn til landskap og terreng i det videre planarbeidet.</p> <p>Arkitektur kan bidra til å skape identitet, særpreg, kvalitet og bærekraft. For å oppnå optimal bærekraft må det være et samspill mellom natur, mennesker og bygging. Hus og nærmiljø må utformes slik at mennesker trives og har det godt.</p> <p>Gjennom planleggingen av boligområdet kan det legges til rette for variasjon i størrelse på boliger, tilpasset ulike befolkningsgrupper, økonomi og livsløp. Økt tilgjengelighet i og rundt boligene bidrar til at folk kan bli boende hjemme lengre.</p> <p>Planleggingen skal ta hensyn til barn og unges interesser og sikre gode og trygge oppvekstvilkår. Et viktig moment for å følge opp dette er trafiksikkerhet og trafiksikker skolevei. Det er</p>	<p>Plassering og tilpassing i terrenget sikres gjennom bestemmelsene og byggegrenser i plankartet.</p> <p>Estetiske kvaliteter i boligfeltet sikres gjennom bestemmelsene.</p> <p>Det legges opp til en blandet bebyggelsesstruktur bestående av eneboliger og tomannsboliger. Disse kan tiltrekke seg ulike kjøpergrupper med varierende alderssammensetning.</p> <p>Det er avsatt et stort areal til felles leke- og uteopphold for beboerne i planområdet.</p>

	<p>viktig at uteoppholdsareal og areal til lek blir sikret. Arealet må være stor nok og egnet til lek og opphold for barn i ulike årstider og i ulike aldersgrupper.</p> <p>Planlagt boligfelt har adkomst til fv. 500 via kommunal vei og gjennom et kryss som allerede har blitt utbedret. Det er ellers trygg skolevei via gang- og sykkelveg fram til Rosendal sentrum. Avdeling for infrastruktur og veg har derfor ingen merknader til planoppstart.</p> <p>Deler av planområdet har tidligere blitt undersøkt i forbindelse med annen plan. Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner eller andre kulturminner med høye verdier i selve planområdet, men på grunn av potensiale for nye funn må fylkeskommunen gjennomføre en befaringsfor å gi en endelig vurdering. Ette befaringsfor vil fylkeskommunen vurdere om tiltaket kan komme i konflikt med hittil ikke registrerte automatiske fredete kulturminner, og ta stilling til om det er nødvendig med en arkeologisk registrering for å oppfylle undersøkelsesplikten etter §9 i kulturminneloven.</p>	<p>Det er ellers trygg skolevei via gang- og sykkelveg fram til Rosendal sentrum.</p> <p>Ingen kommentar</p> <p>Fylkeskommunen har gjennomført en befaringsfor i planområdet 21.06.21 og har konkludert med at det er lav potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner.</p>
<p>BKK Nett, 18.06.21</p>	<p>BKK Nett region øst har ingen merknader til det aktuelle tiltaket, utover hensyn til eksisterende 22 kV luftlinje. Det er ikke langt til nærmeste nettstasjon (94064 Buavikhaug), så det kan være mulig å forsyne seg derfra. Det er heller ikke langt til eksisterende HS anlegg om en vil sette opp ny nettstasjon. Dette må avklares med en konkret henvendelse når det er aktuelt med en utbygging.</p>	<p>Eksisterende 22 kV luftlinje som krysser planområdet i vest beskyttes av en hensynssone (H370), hvor et byggeforbud gjelder.</p> <p>Eventuell tilknytning til eksisterende nettstasjon avklares med BKK nett under videre byggeprosess.</p>

SIM, 18.06.21	SIM viser til «forskrift for innsamling av hushaldsavfall og tømming av slamavskiljarar og tette tankar».	Tas til etterretning
	Dunkene skal settes mot kjørbær vei på tømmedag. Dersom man ønsker ruteutvidelse, må dette søkes om til SIM (minstekravet er fire abonnenter og 150m vei).	Tas til etterretning
	Dersom veien ikke er kommunal, trenger SIM et underskrevet skjema «Fråsegn om rett til veg»	Tas til etterretning
Statens vegvesen, 21.06.21	Fra det planlagte boligfeltet er det mulig å nå skole og viktige funksjoner uten bruk av bil. Arealbruken er dermed i tråd med nasjonale retningslinjer. Ved videre planlegging er det viktig å gjøre det attraktivt å gå og sykle. Snarveier for gående og veier utenfor stor stigning er tiltak som fremmer dette.	Tas til etterretning
Rune Ljostveit og Ingrid Sundal	<p>Tilkomsveg til nydyrking på Langestøl, gjennom planlagt boligfelt, er opparbeidet og betalt av Rune Ljostveit, hjemmelshaver på 91/4. Det er viktig at vegretten blir ivaretatt også etter utbyggingen og at denne tinglyses for framtiden.</p> <p>Når det kommer flere brukere på en vei, er det vanlig at utbygger av veien får refundert deler av anleggskostnader. Hvordan er dette tenkt løst?</p> <p>I mulighetsstudien ligger tomt 11 og 14 ved utløpet av dreneringen fra nydyrkingen på Langestølen. Dette må ivaretas med forlenget dreneringsrør og avløpskanal under tomtene. Nydyrkingen kan bli ødelagt hvis ikke.</p>	<p>Vegrett og tinglysing er privatrettslig og håndteres ikke av planarbeidet. Tas til etterretning.</p> <p>Refusjon av anleggskostnader er privatrettslig og håndteres ikke av planarbeidet. Tas til etterretning.</p> <p>Se VA-rammeplan for tiltak som gjelder nydyrkingen på Langestølen.</p> <p>Dreneringen blir videreført fra nydyrkingen og ledes inn på overvannstiltakene for området.</p>

6.3 OFFENTLIG ETTERSYN

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet 31.05.2022. Det ble lagt ut til offentlig ettersyn 28.09.2022 til 18.11.2022. Merknadsmøte med Kvinnherad kommunen ble avholdt 28.02.2023.

7 VEDLEGG

1. Referat oppstartsmøte, datert 28.04.2021
2. Innkomne merknader etter varsel om oppstart planarbeid
3. Mulighetsstudie: 3D-illustrasjoner, datert 08.03.2022.
4. Situasjonsplan og terrengsnitt, datert 09.02.2021, revidert 04.05.2023.
5. C-tegning SKV1, datert 21.03.2022
6. VA rammeplan, datert 18.03.2022
7. VA-notat, datert 18.03.2022
8. Geoteknisk notat, Norconsult, datert 17.03.2022