

PLANOMTALE

-

DETALJREGULERING FOR DELAR av Gnr/Bnr
229/1

-

TEIGEN

-

RONNY TEIGEN

-

PlanID: 20180002

-

Saksnr.: 2018/1219

Innleiing

1. Føremål

Planen sitt føremål er å leggje til rette for ei utviding av eksisterande bustadsområde på Gnr/Bnr 229/1 Teigen i Kvinnherad. Det skal og leggjast til rette for eit høgdebasseng, slik at ein får tilstrekkeleg vassmengde til sløkkjevatn i området. Det er tenkt at utbygginga i planen skal delast opp i etappar. Då sikrar ein at utbygginga skjer i eit tempo og ei utstrekning som er i tråd med dei behova som er i området og kommunen.

Det er lagt opp til ei relativt høg utnytting, då dette vil føre til lågare ressursbruk per bustadseining. Der ein legg ein veg, bør ein og nytte den med så mange brukarar som mogleg. Planen har eit relativt langt tidsperspektiv, og er tenkt at skal følge den naturlege utviklinga i området med tanke på utbyggingstakt. Ein lagar ein stor plan med relativt mange bustadar for å sikre ei heilskapleg utvikling av området over lang tid. Slik sikrar ein at det blir laga gode uteområde tidleg, og at ein kan vere trygg på at sluttresultatet blir godt og gjennomførbart.

2. Planområde

Planområdet omfattar delar av Gnr/Bnr 229/1 som vist på kart. Planområdet ligg langs fv 500, omlag 3 km frå kommunesenter Husnes, og omlag 4 km frå Valen. Langs fv 500 er det ikkje gang/sykkelveg til korkje Valen eller Husnes, men den gamle Postvegen er opparbeida som turveg til begge stader. Til Husnes går denne langs Opsongervatnet, medan til Valen går den gjennom ein dal med relativt bratt stigning enkelte stader.

Planområdet er vendt nordvest med utsikt mot Opsangervatnet og Husnes. Det meste av planområdet er skogkledd med barskog av høg bonitet. Ein del av planområdet er markert som innmarksbeite, medan det i nord-aust er eit område som har blitt nytta til tipp og steinbrot.

Det er eit eksisterande bustadsfelt nord og vest for planområdet. Planforslaget vidareutviklar dette bustadsområdet. Ein får slik betre tilbod til eksisterande felt, og ein nyttar seg av eksisterande infrastruktur, og får med det ein betre ressursnytting. Antalet bustadar vil omlag doble det som er i området i dag. Men dette er tenkt over ein lengre tidsperiode.

3. Aktørar

Tiltakshavar er Ronny Teigen

Planen vert utarbeida av Bombus Arkitektur

Planomtale
Detaljregulering Teigen
PlanID 20180002 Sak 2018/1219



4. Planprosess

1. Oppstart:

Oppstartsmøte vart halde 14.06.2018 der representantar for kommune, tiltakshavar og fagkunnig møtte. Her vart det semje om at planen ikkje løyser ut krav om konsekvensutgreiing og planprogram. Då planen har nokre trafikkmessige utfordringar vart det satt krav om at ein måtte søke kommunestyret om oppstart av planarbeid.

Forvaltningsutvalet i Kvinnherad kommune vedtok 17.06.20 til oppstart av privat reguleringsplanarbeid.

2. Melding om oppstart:

Naboar og offentlege instansar med uttalerett eller interesser i saka vart varsla via brev eller epost 29.06.2020. Annonse vart tatt ut i Kvinnheringen samstundes, og melding om oppstart av planen vart lagt på Kvinherad kommune sine heimesider. Frist for innspel vart sett til 20.08.2020.

3. Innspel til oppstart.

Det kom to innspel til oppstartsmeldinga. Ei frå Vestland Fylkeskommune og ei frå Statens Vegvesen. Desse innspela er lagt ved i fulltekst og kun kommentert punktvis under.

1. Vestland Fylkeskommune.

1. Det må vere tydelege føringar for utbygginga. Planen må avklare offentlege interesser i planføresegnene. Planinitiativet var ikkje lagt ved oppstartsmeldinga.
2. Vegkryss ved fv 500 er ikkje i samsvar med N100 Veg og gateutforming, og ein må sjå nærare på utforming av busstopp i nærleiken.
3. Vurdering av om utbygging kjem i konflikt med viktige område for friluftsliv, og leggje til rette for gode ferdselsveggar slik at planen ikkje hindrar tilkomst.
4. Utbygginga må innordne seg landskapet. Unngå store skjeringar og fyllingar. Landskap og terreng må takast omsyn til i det vidare planarbeidet.
5. Regionale målsettingar knytt til gode bu- og nærmiljø.
6. Tilrettelegging for eit aldersvennleg samfunn
7. Leik og opphald for barn og unge må inn som rekkefølgjekrav. Viktige element for dei yngste, dei eldste og andre med mobilitetsutfordringar. God, tilgjengeleg og trafikkisikker tilkomst til leikeareal og andre felles uteareal.

8. Universell utforming må vere med i føresegner
9. Eventuelle konfliktar med kulturarv må avklarast. Særleg er den nærliggande postvegen eit viktig kulturminne.

2. Statens Vegvesen

1. Planområdet legg, grunna plasseringa og manglande tilbod til gåande og syklende, opp til at dei aller fleste reiser skjer med privatbil. Og skuleelevar må truleg transporterast med buss.
2. Busstopp og tilhøyrande gangareal langs fv 500 må pussast opp. Dette må sikrast gjennom rekkefølgjekrav.
3. Planen bør greie ut om Postvegen gjennom Teigadalen kan rustast opp til eit godt alternativ for gåande og syklende heile året.
4. Standard på kommunale og private vegar må dokumenterast gjennom eigne plan- og profildeikningar. Vegane i området må vere dimensjonert for renovasjon- og utrykkingskjøretøy.
5. Fråvik frå vegnormalen må dokumenterast, og komme klart fram frå planomtalen.

3. Våre svar:

1. Vestland Fylkeskommune

1. Føringsane og føresegnene i planen tar i vare offentlege interesser. Det er sett av felles leikeareal, ein har sett av gode areal til mjuke trafikantar, planen legg opp til ferdsel gjennom området og til bakanforliggande naturområde. Planinitiativet var ikkje ein del av oppstarten. Det burde det ha vore sidan oppstartsmøtet var etter forskrifta tredde i kraft 1.1.18, men det vart ikkje gjort.
2. Vegkryss og vegar skal utførast i samsvar med N100, dette står i føresegner.
3. Planen er ikkje i konflikt med område for friluftsliv slik det er no, og ein legg opp til at det er mogleg å ferdast gjennom området til bakanforliggande terreng.
4. Utbygginga legg seg slik at ein baserer seg på eksisterande vegar, og greiner seg ut frå desse. Bustadane og bustadstomtene legg ein slik at det blir minimalt med fyllingar og skjæringar. Leikeareal blir plassert ut først, slik at dei er plassera sentralt, og sikra dei areala som er best eigna til dette.
5. Regionale målsettingar til bu- og nærmiljø. Her er det ei rekkje punkt som vi ser som viktige for å oppnå gode og suksessfulle

bustadsområde. Å skape eit bustadsområde som gjer det mogleg å bu eit heilt liv er ei utfordrande oppgåve. Likevel er det slik at dersom ein tar omsyn til dei som har størst utfordringar i kvardagen, så skapar ein ein betre og enklare kvardag for alle. Planen legg opp til eit buområde som har relativt mange innbyggjarar i kort avstand. Det blir lagt opp til at innad i området skal mjuke trafikantar sine premiss vere retningsgivande for plassering av fellesareal, fortau og liknande.

Planområdet ligg utanfor gangavstand til butikk og andre tilbod. Dette er negativt for personar med mobilitetsutfordringar. Då er det ekstra viktig at bustadsområdet i seg sjølv legg opp til at ein kan vere fysisk aktiv, sjølv utan full mobilitet.

Litt av bakgrunnen for at planområdet ligg såpass langt unna sentrum, er at det næraste nye bustadsområdet til Husnes og Valen i kommuneplanen som ikkje er råka av omfattande omsynssoner. Det er eit bustadsområde ved Hellandsbrua, kryss mellom fv 500 og fv 5028, men dette ligg delvis innafor flomfaresone H320_10 og i heilskap innafor gul støysone H220_45.

Det er og eit større areal nord for Husnes sentrum som er sett av til sentrumsføremål, der det truleg vil kome ein god del bustadar, men dette er forhåpentlegvis ein meir urban struktur som rettar seg mot eit anna segment enn det ein ser for seg i dette planområdet, med einebustadar og tomannsbustadar.

For fotgjengarar og syklistar er det via Postvegen og fortau ein trygg, populær og naturskjønn veg frå planområdet til både Husnes og Valen.

6. Bustadane skal ha tilgjengeleg utforming. Det er kort veg frå alle bustadane til fellesareal.
7. Leikeplassar og andre fellesareal med gode soltilhøve og gode stiginingsforhold er plassert ut først, slik at dei får dei best eigna areala, i etterkant har ein lagt inn kvar bustadane skal vere i relasjon til desse. Det er lagt vekt på å ha så lite stigning langs veg som mogleg. Det er lagt opp til breitt fortau langs alle vegar, og i kryss skal underlaget følge fortauet, slik at det er tydeleg at bilane køyre inn på dei mjuke trafikantane sitt areal.
8. Universell utforming av bustadar er ei forutsetning i føresegnene, likeeins er fellesareal plassera slik at dei skal ta omsyn til dei med mobilitetsutfordringar.

9. Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Postvegen er eit viktig kulturminne i nærleiken.

2. Statens vegvesen

1. Dei aller fleste daglege reiser herfra vil skje med bil. Det er mogleg å nytte seg av Postvegen til daglege gjeremål, men dette er det lite sannsynleg at ein stor andel vil gjere. Litt av grunnlaget for at ein legg opp til ein plan i området er at det er eit allereie utvikla bustadsområde med infrastruktur på staden, og at det ikkje er satt av større nye bustadsområde på relativt flatt areal nær Husnes eller Valen som ikkje er råka av omsynssoner eller faresoner. Det er eit bustadsområde ved Hellandsbrua, kryss mellom fv 500 og fv 5028, men dette ligg delvis innafor flomfarsone H320_10 og i heilskap innafor gul støysone H220_45.

Det er og eit større areal nord for Husnes sentrum sm er sett av til sentrumsføre mål, der det truleg vil kome ein god del bustadar, men dette er forhåpentlegvis ein meir urban struktur som rettar seg mot eit anna segment enn det ein ser for seg i dette planområdet, med einebustadar og tomannsbustadar.

2. Busstopp og tilhøyrande gangareal langs fv 500 skal rustast opp til tilfredstillande standard. Dette blir ført inn som rekkefølgekav i planen.

3. Postvegen er godt brukande som alternativ for gåande og syklande.

4. kommunale og private vegar i planområdet skal dokumenterast gjennom eigne plan- og profildeikningar.

5. Fråvik frå vegnormalen skal dokumenterast og leggast inn i planomtalen under eige punkt. N,

5. Andre planar i området

Det er ingen gjeldande reguleringsplanar i området, men sør og vest for området ligg det to reguleringsplanar, hhv.

PlanID 19820012 – Reset, Teigen del av gnr 187

PlanID 20130006 – Detaljreguleringsplan for 188/5,9 og 187/21,25 – bustad – Sunde

Begge desse er i hovudsak planar for bustadar.

Gjeldande KPA

PlanID 20140002 Arealdel til kommuneplan for Kvinnherad 2016-2026

Planområdet er sett av til bustad og LNF. Planforslaget er i samsvar med overordna plan, og legg til rette for bustadar i same område som KPA.

Planskildring

6. Inkomne fråsegner og motsegner etter offentlig ettersyn

7. Handsaming fråsegner og motsegner

8. Bustadsområde

Planen legg opp til eit bustadsområde med einebustadar og tomannsbustadar. Totalt vil det bli lagt opp til 14 einebustadar og 12 tomannsbustadar. Tilsaman er det 38 nye bustadseiningar. Planen legg opp til at utbygginga skal skje etappevis. Slik vil ein kunne justere seg etter marknaden, og etter behovet for bustadar i kommunen.

Ein har og lagt opp til ein noko høgare tettheit enn det som er vanleg i bustadsfelt i kommunen. Der ein gjer inngrep, bør ein nytte ressursane så effektivt som mogleg for å skjerme andre område. Det oppnår ein her gjennom å leggje til rette for eit relativt høgt antal bustadar. Det er ikkje tenkt at denne planen skal byggjast ut i eit grep, men at ein har lagt til rette for langsiktig utvikling av området.

Hovudgrunnen til at ein ikkje har valgt ein enda høgare utnytting, er at utbyggjar vurderer marknaden til å føretrekkje einebustadar og tomannsbustadar.

Planen legg opp til ei mangfaldig gruppe blant dei som skal busette seg her. Det er lagt til rette for barnefamiljar, men mange av dei grepa som blir gjort er og positive for eldre. Innad i planområdet er det godt tilrettelagt for fotgjengarar, og andre mjuke trafikantar.

9. Trafikk

1. Tilkomst – avkjørsel

Planen har tilkomst via privat avkjørsel frå fv 500 ved Kvinnherad Bil & Teknisk. Denne avkjørsla tilfredstiller ikkje dagens krav, men dette blir retta opp av tiltakshavar, som eig avkjørsla, før ein får bruksløyve til nye bustadar i planområdet. Det er i dag 23 bustadar og tre verksemder som har avkjørsla frå fv 500 som sin einaste tilkomst for køyretøy. I tillegg er det eit område i aust som blir brukt til fylling/steinbrot, som generer noko trafikk.

Planen legg opp til at det blir 58 bustadar som nyttar avkjørsla som einaste tilkomst for køyretøy, inkludert eksisterande.

2. Trafikkmengd

I Kvinnherad i 2020 er det i snitt 2,24 personar per hushaldning.¹ Ca 25% av befolkinga i Kvinnherad er for unge til at dei har førarkort². Om ein antar at fordelinga i busette i planen føl resten av kommunen, gir det at ca 1,75

¹SSB.no tabell 09747: Privathusholdninger, etter region og år for Kvinnherad.

²SSB.no tabell 07459: Befolkning, etter region, alder og år for Kvinnherad.

personar per bustad køyrer bil. Om ein antar at kvar av desse har 2 turar i snitt per dag, så gir det ein ÅDT på omlag 200. På denne strekka har fv 500 ein ÅDT på omlag 2600. Det inneber at tilkomsten må utformast som eit kryss med siktsone i samsvar med handbok N100 og N200.

Vegane i planområdet skal vere private.

Det er sett rekkefølgekrav om at kryss og busshaldeplassar skal vere tilfredstillande opparbeida før bustadane kan takast i bruk

3. Trafikktryggleik og tilgjenge

Det blir lagt opp til at ein skal ha trygg tilgang for mjuke trafikantar til alle bustadane. Det vil seie at det er fortau eller gang/sykkelveg til alle nye eigendomar i planen. Breie fortau legg mest mogleg til rette for mjuke trafikantar.

4. Parkering

Kvar enkelt bustad skal leggje til rette for parkering på eigen grunn. Det blir lagt opp til felles gjesteparkering. Det blir sett krav om to parkeringsplassar per bustad. Dette inkluderer gjesteparkering.

5. Kollektivtrafikk

Det er trygg tilkomst til busstopp i nordgåande retning omlag 80 m frå avkjørsla til planområdet. I sørgåande retning er det busstopp rett over vegen for avkjørsla frå fv 500. Her er det ikkje fotgjengarovergang, og fartsgrensa er 60 km/t. Det er fri sikt 130 m sørover frå avkjørsla, og 200 m nordover frå avkjørsla. Det er gatelys rett ved avkjørsla og rett ved busstopp i sørgåande retning. Med unntak for farten på staden er det relativt trygg kryssing av vegen.

Gunna tilbakemeldingar, og utsagn i media frå busatte på staden kan ein likevel anta at reell fart er høgare enn lovleg. Det blir understøtta av at ein på veg sørover kjem frå 80-sone og vegen held lik standard, og staden blir opplevd som oversiktleg og trygg for bilistane.

10. Støy, støv, forureining eller andre farer

Det er ikkje støyande verksemder i planområdet, og planforslaget legg ikkje opp til støyande aktivitet. Bustadane vil liggje utanfor både raud og gul støysone langs fv 500.

Det er ikkje kjent at det er flaumfare i området, men det er mogleg at bekkane kan gå store ved mykje regn. Dette må takast omsyn til i plan og utføring av tiltak og i overvassplanen.

Det går ein høgspenteledning gjennom området. Det er ønskeleg at denne blir lagt i bakken, slik at ein opnar opp for utbygging i delar av området. Dei bustadstomtene som ligg under faresona kan ikkje byggjast på før høgspenteledningen er lagt i bakken.

Planområdet ligg delvis innafor modellert marin grense, men kvikkleire blir ikkje vurdert som ei utfordring. På NGU sine kart er planområdet markert som tynn

morene og avsmeltingsmorene. Tidlegare arbeid i området viser eit tynt jordsmonn.

Ras blir ikkje vurdert som ei utfordring i planen. I NVE sine aktsemdskartet for snøras ligg planområdet i utløpsområde for snøras. Utløysingsområdet for dette utløpsområdet er skogkledd og vil difor ha lite sannsyn for snøras. **Området ligg under marin grense, men vurdering etter NVE sin vegleiar for tryggleik mot kvikkleireskred tilseier at området ikkje har fare for kvikkleireskred. Det er berg oppe i dagen fleire stader i planområdet. Dette er dokumentert i ROS-analyse.**

11. Barn og unge sine interesser

1. Skule og barnehage

Næraste barnehage og barneskule er på Valen. Det blir automatisk gratis skuleskyss på grunn av avstanden. Næraste ungdomskule er på Husnes. Næraste vidaregåande er på Husnes. Det er ikkje gåavstand til nokon av desse. Det er og relativt dårleg tilrettelagt for gåande langs fv 500 på store deler av strekket. Til Valen og Husnes er det mogleg å nytte Postvegen for å omgå dette problemet.

2. Eksisterande interesser

I dag er det lite tilrettelagt for born i nærområdet. Det er regulert til 2,7 da leikeareal i nærliggande reguleringsplan, men dette arealet er ikkje opparbeidd. Det er ikkje kjent at det er rekreasjonsområde som går tapt i samband med planforslaget.

3. Framtidige interesser

Planen legg opp til to leikeplassar. Kvar leikeplass skal vere opparbeida og ferdigstilt før ein kan få ferdigattest for bustadane som er knytt til kvar leikeplass. Leikeplassane skal samla ha eit variert tilbod for born og unge i alle aldrar, og skal leggje til rette for møteplass for alle funksjonsnivå. I tillegg vil alle bustadane har godt med uteopphaldsareal, slik at krav om MUA blir oppfylt.

Leikeplassane som skal opparbeidast vil ha universell tilkomst frå alle bustadane, og vil ha tilbod til alle brukargrupper. Leikeplassane blir lagt på dei mest høvelege områda, slik at ein sikrar gode sol og klimatilhøve heile året. Det er rekkefølgjekrav knytt til leikeplassane.

12. Naturomsyn

1. Landskap

Landskapet er skrånande mot nordaust med ei helling på mellom 1:10 og 1:5. Somme stader er det brattare helling, men det er berre mindre område. Det går to mindre bekkar som samlast i plangrensa. Ellers er området i hovudsak barskog og innmarksbeite. Planforslaget vli leggje seg ved sidan av eit eksisterande bustadfelt, og utvida dette området, men vil ikkje kutte viktige grøntstrukturar. Det er godt med areal høgare i terrenget som ivaretar grøne

interesser.

Planforslaget ligg slik til at det ikkje vil ha silhuettverknad korkje på nært eller langt hald. Utbygginga vil få ein fjernverknad frå Røsslandslia og Husnes sentrum, men då det er i utviding av eksisterande struktur, vil dette ikkje ha negativ innverknad på deira utsikt. Avstanden er og nokså stor, med hhv 1,7 og 1,6 km.

Tomtene er plassera for å unngå større terrenginngrep, men ei slik utbygging vil alltid føre til nokre fyllingar og skjeringar i terrenget.

Bekkane i planområdet skal takast omsyn til. Dei er i dag delvis ein del av grøftesystemet i planen. I leikeplassen f_BLK_2 skal bekken renna ope i dagen.

2. Friluftsliv og grønne interesser

Det er nokre mindre stiar i området som ikkje er knytt til noko større stinettverk. Det er ellers lite i området som blir brukt til friluftsliv eller grønne interesser i dag. I følge miljoatlas.miljodirektoratet.no per 16.10.20 er det ikkje kartlagt friluftstinteresser i området.

Planområdet er ikkje i konflikt med område av nasjonal, regional eller lokal verdi for friluftslivet. Det er ikkje i konflikt med offentleg friluftsområde eller friområde.

Planforslaget legg ikkje opp til at det skal etablerast grønstruktur i sjølve planområdet, men gjer området aust for planen meir tilgjengeleg for turgåarar og andre.

3. Naturmangfald

Ifølge miljoatlas.miljodirektoratet.no per 16.10.20 er det ikkje registrert særlege omsyn til naturmangfald i planområdet. Aust i planområdet er det beiteområde for hjort.

4. Strandsone og vassdrag

Det er to mindre bekkar som renn gjennom området. Desse blir ikkje rekna for å krevje særleg omsyn, utover at ein sørger for god overvasshandsaming i planen.

13. Estetikk

1. Byggjehøgder

Byggjehøgdenene skal vere i samsvar med kringliggjande bustadar. Det tilsvarar ei mønehøgde på 9 m over gjennomsnitt ferdig planert terreng.

2. Utnyttingsgrad

Det blir sett krav til at kvar bustad skal ha minimum 200 m² MUA på terreng i samsvar med føresegner i kommuneplanen sin arealdel. Utnyttingsgrada på kvar enkelt tomt varierer. I konsentrert småhusområde er den sett til 45%_BYA, og i frittliggjande småhusområde er den sett til 30%-BYA, og maks BYA på 250 m² per tomt.

3. Omsyn til naboar
Ein har utarbeida eit solstudie for å sikre at utbygginga ikkje går ut over eksisterande bustadar sine soltilhøve. Dette ligg lagt ved. Dei planlagte bustadane vil ikkje skjerme eksisterande bustadar si utsikt, og foreslåtte bustadar er plassert slik at dei ikkje skal skjerma for kvarandre si utsikt.
4. Massehandsaming
Det skal leggjast vinn på å ha ein god massebalanse med minst mogleg skjeringar og fyllingar i planen. Det kan mellomlagrast massar i eksisterande tippområde aust for planområdet. **Det skal skillast mellom reine og skitne massar i mellomlagring av massar.**
14. Kulturminne
Det er ikkje registrert kulturminner i planen, men om det blir oppdaga automatisk freda kulturminne i samband med tiltak, graving og liknande, skal arbeidet stogkast og fylkeskonservatoren varslast j.f. Lov om kulturminner §8 andre ledd.
15. Energiløysingar
Det blir ikkje sett krav om alternative energiløysingar i feltet.
16. Renovasjon
Det er lagt opp til godt med manøvreringsareal for renovasjonsbilar. Det blir lagt opp til felles renovasjonsløysingar i to areal.
17. Landbruk og jordvern
ca 10 daa av arealet i planområdet er innmarksbeite i dag. Resten er i stor grad barskog av ulik bonitet og alder. Det er eksisterande bustadar i området i dag, som ikkje er i konflikt med drift av landbrukseigedomane rundt.
18. Helse, miljø og tryggleik
Planen legg ikkje opp til større HMT utfordringar. Ein har lagt godt til rette for mjuke trafikantar, som gjer det lettare å bevege seg i kvardagen, og det er oversiktlege trafikktilhøve
19. Økonomiske konsekvensar for kommunen
Kommunen skal etablere og drive eit brannvassanlegg som skal leggjast aust i planområdet.
20. Eigendomsinngrep
Heile planområdet er i forslagstillar si eige.
21. Vatn, avløp og overvasshandsaming
Ein skal kople seg på kommunalt vassnett og kommunalt avlaup.
Det er rekkefølgjekrav om VA-plan før planen kan godkjennast. VA-planen skal syne korleis ein handsamar utfordringane med overvatn i området.
Det skal etablerast eit høgdebasseng aust i planområdet for å få tilstrekkeleg vassmengde til sløkkevatn. Det skal vere maks 100 m frå brannuttak til

inngangsdør, målt langs veg. Dette skal synast i VA-planen.

Vedlagt materiale

Plankart 1:1000

Føresegner

ROS-analyse

Overvassplan

3D-illustrasjon

Liste over varsla instansar og naboar

Brev sendt til naboar og offentlege instansar

Annonse i avis

Innkomne innspel. Uttalar og motsegn