

ENKEL PLANOMTALE - 201103 DETALJREGULERING FOR FITJA

Bakgrunn

Komité Forvaltning vedtok i sak 020/12 den 26.01.2012 at framlegg til reguleringsplan for bustadfelt på Fitja, gnr. 31 bnr. 4 og gnr. 33 bnr. 118 og 119, Etne kommune, skal sendast på høyring etter § 12-10 i Plan- og bygningslova.

Føremålet med reguleringsplanen er   legge til rette for 59 nye kommunale bustadtomter. Eit planframlegg for eit noko større område vart lagt ut til offentleg ettersyn i desember 2005. Planområdet er no redusert først og fremst grunna omsynet til kulturminne, og justert på bakgrunn av innkomne merknader frå 2005.

Planstatus

Planområdet er i samsvar med gjeldande kommunedelplan for Etnesjøen, vedtatt av kommunestyret den 26.06.2012. Av denne grunn vert det berre skrive ein enkel planomtale. På detaljreguleringsnivå er området uregulert fram til no. Det er ikkje andre pågåande planar i området som ein kjenner til, forutan nemnde kommunedelplan.

Omtale av planområdet

Planområdet er eit brattlendt areal på totalt ca 175 daa. Gjennomførte geotekniske vurderingar av leirmassar konkluderer med stabil byggegrunn, men at det må takast særleg omsyn til bortledning av overflatevatn for   unng a utvasking av leira. Ein del masseutskifting må påreknast – særleg i samband med vegbygginga.

Eigedomstilh ve

Planområdet omfattar deler av følgjande eigedomar: Gnr. 31, bnr. 4, 11, 14, 15, 32, 33, 118. Gnr. 33, bnr. 119.

Planprosess

Komité Natur vedtok oppstart av planarbeidet i møte den 22.09.2005

Melding om oppstart vart sendt ut den 05.10.2005.

Hordaland Fylkeskommune si kulturavdeling har frigjeve eit område med dyrkingsspor, denne søknadsprosessen har teke lang tid, frigjeving for .

Det har vore mange forhandlingsmøter med grunneigarar, med framleis står noko att. Planen vart starta opp i 2005 – etter d gjeldande Plan- og bygningslov, men dette arbeidet stoppa opp av fleire grunnar. Det vart stilt spørsmål om grunntilh va, og det vart gjennomført ei grundig geoteknisk undersøking av området. Konklusjonen vart at området eignar seg godt til bustadbygging.

Naboane sine synspunkt er etterkome i stor grad etter høyringa i 2005.

Innkomne merknader til melding om oppstart

I det første planframlegget for det same planområdet fr  2005, vart det reist kritikk mot alternative tilkomstveggar til området. som førte til at det nye planframlegget fr  2012 endra tilkomsten til ein hovudveg inn til planområdet.

Tilsvarande vart det reagert på grunneigarane langs fylkesvegen at fortau/gang-/sykkelveg langs denne ville føre til vesentleg inngrep i små bustadeigedomar.

Dette ønsket er vanskeleg   etterkome fordi det er lite areal til disposisjon for vegutviding utan   komme i konflikt med p reknna dårlege grunntilh ve n r «Prestabekken», verna vassdrag og private bustadeigedomar. I denne omgang har me lagt til grunn gjeldande reguleringsplan for Etnesjøen del II, og ytterlegare detaljar må vurderast n r opparbeidinga skal skje.

NVE har kome med innspel som gjer at naturfarar skal vurderast og takast omsyn til i arbeidet.

Det er utarbeidd ein ROS-analyse for feltet som tek omsyn til dei fleste sidene av dette temaet. Det er gjort vurderingar av nedbørmengder og storleiken på røyr som kryssar planlagde vegar, for å redusere risikopotensialet. Omsynssone for flaum og ras og skredfare er innarbeidd i kart og føresegner.

Kulturminneundersøkingane har enda med at ein helleristning er freda i planområdet, og eit dyrkingsspor er frigjeve av Hordaland Fylkeskommune per brev dagsett 15.11.2012. Freda kulturminne er sikra med omsynsoner.

Fylkesmannen har motsegn på grunn av manglande ROS-analyse.

Handtering av jordressursane skal innarbeidast i føresegnene. For B15 er det sett fram krav om at bustadarealet skal «avstå» ei buffersone mot landbruksarealet. Det meste av B15 er eksisterande bustadområde og stort sett i utbygd stand, men på grunn av kravet er det lagt inn ein buffersone på 5 m for bustader.

Det er sett kvalitetskrav til leikeplassane som kjem fram i føresegnene.

Etnes kommunen meiner at landskapsomsynet kjem i andre rekke i dette området. Det viktigaste er å få ein god tilkomst med stigningstilhøve som gjer det trygt å komme fram. I tillegg er det mykje friområde i planområdet som vil gjere sitt til å oppretthalde ein del vegetasjon.

Landskap og naturmangfald.

Planområdet er ei sørvendt skråning litt nord for Etnelva, som strekk seg frå om lag 2 - 90 m.o.h.. Dei litt slakare bakkane nedst mot Prestabekken og fylkesvegen er dyrka mark. Tunet på Øvre Fitja ligg på eit framspring vest for gardsvegen. Resten av området er ein variert blanding av skogflekker og kulturlandskap. Ein bekkedal delar planområdet, i nedre del har han grove seg inn i leirbakkane som ein ravine. Ovanfor dyrkamarka på austsida gror området att med ungsog, etter at ein granskog vart hogd for nokre år sidan. Skråningane på vestsida er delvis gjengroande beitemark. Lengst opp i området er der skrinnare mark og morene, med naturleg blandingsskog, småskala kulturlandskap og spor etter eldre busetnad. Her er også innslag av edellauvskog, m.a. mykje hassel og einskilde store eiketre og frukttrær.

Der er ikkje registrert raudlisteartar, viktige viltområde eller sjeldsynte naturtypar i planområdet. Artar ein kan finne i eller rundt området er tradisjonelle dyreartar som t.d. hjort, rådyr, raudrev, hare, ekorn, mus og flaggermus. Fuglelivet er dominert av sporvefuglartar, med innslag av andre artar som trivst i bustadnære skogsområde og kulturlandskap, t.d. skjor, kattugle, spetter, linerle, bokfink, trast og svale.

Der er stort sett liknande naturtypar i areala rundt planområdet som dei vi finn inne i området i dag. Som følgje av utbygging vil ein del artar finne seg nye tilhaldsstader i nærleiken, medan artar som trivst i bustadfelt vil kunne auke i tal, t.d. ein del mindre sporvefuglar (m.a. «fuglebrettartar» som meiser, finkar, sporvar, osb.). Der er også relativt store friområde og randsonar igjen i planen, som vil fungere som viltområde og spreingskorridorar. På fleire friområde har vi også medvete teke omsyn og spart areal med edellauvtrær som hassel og eik.

I høve til naturmangfald, meiner vi med dette at krava til naturmangfaldlova §§ 8-12 er stetta. Planområdet er også vurdert i høve til natur og konsekvensar i samband med utarbeiding av Kommunedelplan for Etnesjøen (vedtak 26.6.12), og reguleringsplanen er i tråd med denne.

Omtale/ konsekvensar av planforslaget

Veg, trafikk og tilgjenge: Grunna terrenget vert tilkomstveg nokre stader brattare enn i gjeldande normalar. I slikt terreng er det uråd å få etablert bustadområder om ein ikkje avvik noko frå gjeldande normalar.

Det er ein naturleg konsekvens av etablering av bustadområde, at det vert meir trafikkstøy i området, men det er ikkje trong for avbøtande tiltak mot dette.

Det er ikkje rekna med forureining ut over det som er vanleg som følgje av etablering av bustadområde, men avrenning og overflatevatn vil sjølvsagt endre seg på grunn av at arealet får harde tette flatar som set ekstra krav til røyrdimensjonar, det er difor etter samråd med NVE lagt opp til at bekken som renn gjennom omsynssone H320_2 ikkje skal leggjast i røyr.

Eksisterande busetnad i området vil verte påført både positive og negative konsekvensar; Alle vil få ein betre tilkomstveg, høgspenkabel skal leggjast i grunnen, veglys langs heile vegen og fortau på en del av strekka. Auka trafikk vil truleg verte eit negativt element, men når vegen vert opprusta vil dette føre til at alle får ein tryggare og betre tilkomst. Deler av feltet er i privat eige, og når planframlegget ein gong vert godkjend, må det gjennomførast forhandlingar med alle grunneigarar og rettshavarar i planområdet.

Det er ikkje lagt opp til spesielle energiløysingar i dette feltet, men det er høve til å få godkjend alternativ i samband med byggesakshandsaming.

Tilrettelegging av Fitja-feltet for i alt 59 nye bustadtomter, er eit stort økonomisk løft for kommunen – mykje på grunn av det bratte terrenget. På den andre sida vil kommunen ha byggeklare tomter tilgjengelege i lang tid framover. Dette faktum gjer at utbygginga av feltet bør skje trinnvis, men slik at det heile tida er tilgang til byggeklare bustadtomter nær Etnesjøen sentrum.

Vatn, avlaup og overvasshandtering, renovasjon: Det er sett rekkefølgjekrav til opparbeiding av veg, vatn og avløp før bygg kan førast opp i planområdet.

Barn og unge, leikeareal/ friluftsliv/ grøne interesser: Det er sett rekkefølgjekrav i føresegnene til opparbeiding av leikeplassar før nye bustader kan takast i bruk. Leikeplassane skal vera felles, og drivast av velforeining eller liknande – tilsvarande andre kommunale bustadfelt. Friområda skal gjerast trygge og tenlege for lek, og det er krav til at dette er gjort før nye bustader vert tatt i bruk. Det er ein føresetnad at grovplanering av leikeplassane vert gjort i samband med vegbygging og tekniske anlegg i feltet. Det er gang- og sykkelavstand til skule og barnehage. Fortau og/eller gang- sykkelveg vert opparbeidd i feltet.

Kulturminne: Det er fleire kulturminne innanfor planområdet, jf. oversikt under. Desse er sikra med 5-10 meter "sikringssone" og eventuelt friområde rundt i tillegg. Eit av dei freda områda – Askeladdenid: 144935 – (dyrkingsspor) er frigjeve av Hordaland Fylkeskommune.

Stad	Informasjon	Omsynssone
Fitja – Geil	Bosetning-aktivitetsområde , automatisk fredet, jernalder – middelalder	H730_02
Fitja - Lok. 6	Bosetning-aktivitetsområde , automatisk fredet, førromersk jernalder	H730_02
Fitja - Lok. 3	Dyrkingsspor, automatisk fredet, eldre bronsealder	H730_02
Fitja - Lok. 10	Dyrkingsspor, automatisk fredet, bronsealder – jernalder	H730_03
Fitja - Fetts fk. 5, Dynjahaugen	Bergkunst, automatisk fredet, bronsealder	H730_12
Silda – lok. 41	Dyrkingsspor, automatisk fredet, eldre bronsealder	H730_14
Silda – lok. 39	Bosetning-aktivitetsområde, automatisk fredet, middelalder	H730_14
Silda – lok. 43	Dyrkingsspor, automatisk fredet, yngre bronsealder	H730_18
Silda – lok. 44	Bosetning-aktivitetsområde, automatisk fredet, bronsealder	H730_20

Helse, miljø, tryggleik/ risiko og sårbarhet: Høgspintlina som går over feltet i dag er føresett nedgrove, og viser ikkje i plankartet. Område utsett for flaum er vist som omsynssone i plankartet. Dette gjeld eit område nær "Prestabekken" og langs bustadområde i B7. I feltet må det takast særleg omsyn til bortledning av overflatevatn for å unngå utvasking av leira. Ein del masseutskifting må påreknast – særleg i samband med vegbygginga.

Parkering: Det er sett krav til 2 parkeringsplasser på kvar tomt på same tid som kvart bygg vert reist.

Universell utforming: Grunna terrenget vil tilkomstveg nokre stader bli brattare enn i gjeldande normalar.

Landskap og estetikk, terrengtilpassing: Føresegnene set krav til takform (saltak), fasadeutforming og terrengtilpassing. Terrengtilpassinga er svært viktig i eit så bratt terreng, og i dei brattaste områda må areala utnyttast ved å bygge kjellar.

Det er sett krav til maksimal høgde på murar og murar skal helst byggast av naturstein

Landbruk og jordvern: I landbruksområde i planområdet kan det førast opp bygg som skal nyttast i samband med landbruksnæringa og busetjinga på staden. Det er gitt ein landbruksfagleg uttale av fagansvarleg for Landbruk i Etne kommune den 09.01.2006, og der vert det konkludert med at det går med 3 daa fulldyrka jord, 14 daa overflatedyrka/gjødsla beite og 2 daa skog. All matjord som kan nyttast til landbruk, skal takast vare på. Dette er innarbeidd i føresegnene.