



Arkiv: PLANID-124620160008, PLANNAVN-  
Detaljregulering for Nordre Steinhaugen gbnr  
33/12 m.fl. Kolltveit, PLANTYPE-35, GBNR-33/12,  
FA-L13, HISTSAK-F 18/859  
Arkivsaknr: 20/2477 - 6  
Sakshandsamar: Sunniva Vatle

## Saksframlegg

### SAKSGANG

Utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan (UFP)	21.04.2020	011/20

### Saksframlegg 1.gangsbehandling - Detaljregulering for Nordre Steinhaugen gbnr 33/12 m.fl. - Kolltveit

#### Samandrag:

På vegne av forslagsstillar Nils Svein Nilsen fremjar Prosjektstyring Vest AS og Holon Bergen AS (tidlegare OGArkitekter AS), detaljregulering for Nordre Steinhaugen gnr. 33, bnr.12, mfl.- Kolltveit, Øygarden Kommune.

Planområdet er 49 dekar og ligg på Kolltveit, og ligg langs dagens fylkesveg 561. Det er om lag 5 km til Straume og 7 km til Ågotnes.

Føremålet er å leggje til rette for utbygging av 53-74 bustadeiningar, samt utbetre avkøyrsel, veg og infrastruktur for nye og eksisterande bustader. I arealdelen til kommuneplanen 2015-2026 for tidlegare Fjell kommune (KPA), er området avsett til eksisterande og framtidig bustadformål og LNF-areal.

Viktige moment i saka er trygg kryssing for mjuke trafikantar, slik at dei blir kopla på gang- og sykkelveg til skule, og utbetring av krysset ut mot Fv. 561. Området har ikkje noko nærmiljøtilbod, noko som har vore eit viktig tema i planarbeidet.

Kommunedirektøren tilrår at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn med dei endringane som kjem fram av saka.

#### Dokument vedlagt saka:

Tittel
1. Plankart datert 02.03.2020
2. Føresegner datert 04.03.2020
3. Planskildring datert 04.03.2020
5. Illustrasjonsplan

6. Støyrappport datert 16.05.2019
7. VA-rammeplan
8. 3D frå sør
9. Vedtak gangfelt
Presentasjon Nordre Steinhaugen.pptx

### **Innstilling til vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, godkjenner Utval for plan at forslag til detaljregulering for Nordre Steinhaugen gbnr 33/12 m.fl. - Kolltveit, med plankart datert 02.03.2020, føresegner datert 04.03.2020 og planskildring datert 04.03.2020, vert lagt ut til offentleg ettersyn.

### **Saksopplysningar:**

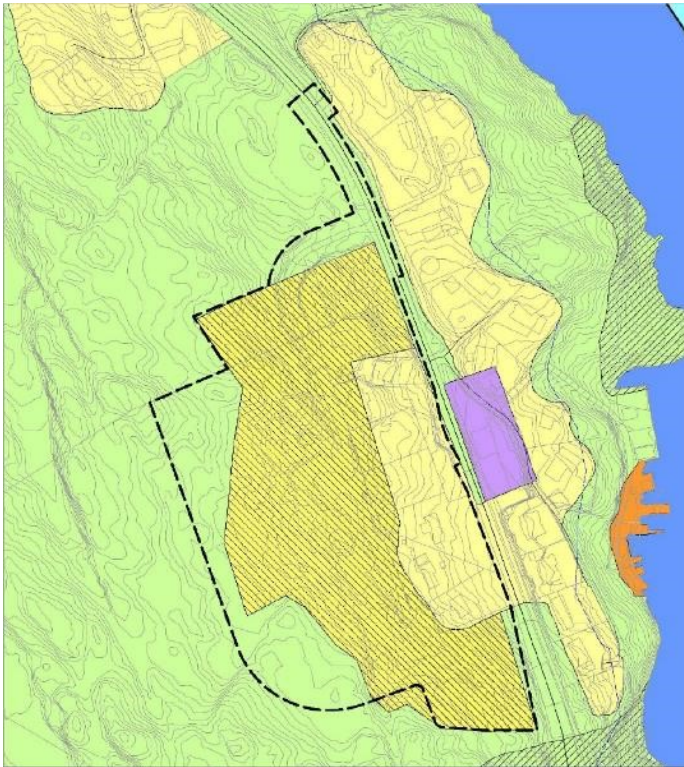
#### Bakgrunn for planarbeidet

På vegne av forslagsstillar Nils Svein Nilsen fremjar Prosjektstyring Vest AS og Holon Bergen AS (tidlegare OGArkitekter AS), detaljregulering for Nordre Steinhaugen gnr. 33, bnr.12, mfl.- Kolltveit, Øygarden Kommune.

Føremålet er å leggje til rette for utbygging av 53-74 bustadeiningar, samt utbetre avkøyrsel, veg og infrastruktur for nye og eksisterande bustader. I arealdelen til kommuneplanen 2015-2026 for tidlegare Fjell kommune (KPA), er området avsett til framtidig bustadformål og LNF-areal. I kommuneplanen ligg det føringar om ekstra fokus på fjernverknad, god terrengtilpassing, byggjehøgder, plassering av bygg, bruk av sokkeletasjar og tilpassing av veger og anlegg til terrenget. Det er også fokus på tilkomst til Kolltveitmarka og Midtmarka. I planframlegget er det lagt vekt på å skape gode kvalitetar og overgangar mellom bustadområde og LNF-område, og å sikra god tilkomst til dei kringliggande friluftsområda. Viktige moment i saka er trygg kryssing for mjuke trafikantar, slik at dei blir kopla på gang- og sykkelveg til skule, og utbetring av krysset mot Fv. 561. Området har ikkje noko nærmiljøtilbod, noko som har vore eit viktig tema i planarbeidet.



Figur 1: Dronefoto over planområdet av Prosjektstyring Vest AS.



Figur 2: Plangrensen og arealformål i KPA

#### Andre planar i området

Detaljregulering for ny fylkesveg 561 Kolltveit – Ågotnes regulerer gang- og sykkelveg langs eksisterande FV561 fram til det aktuelle planområdet. Dette vil gjere at området blir kopla på gang- og sykkelveg til dømes Straume, Fjell og Bergen via Sotrasambandet.

#### Varsling og kunngjering

Varsel om oppstart av planarbeidet vart kunngjort 17.06.2016 i Vestnytt, på kommunens heimesider og til aktuelle høyringsinstansar. Det kom inn tre merknadar frå offentlege myndigheiter. Den 30.08.2018, vart det varsla om utviding av plangrensen til aktuelle høyringsinstansar og grunneigarar og det kom inn 3 merknadar. Merknadane er summert opp og kommentert i kapitel 11 i planskildringa. Tema i merknadane var at det må leggast til rette for gang- og sykkel, kollektivtransport, trygg skuleveg og trygg kryssing av Fv. 561 må sikrast. Omsyn til landskap og terreng og tilgang til friluftsområde. Omsyn til barn- og unge sine interesser, teknisk infrastruktur, utbetring av kryssløysing og tilkomst til gbnr. 33/28.

#### Planstatus

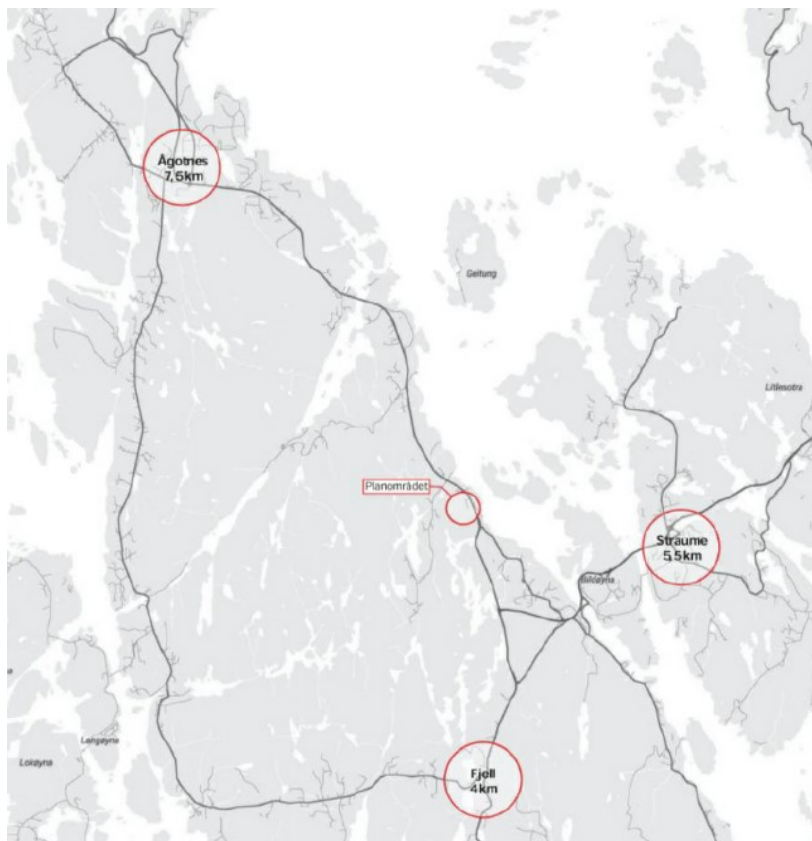
I arealdelen til kommuneplanen for Fjell kommune 2015-2026 (KPA) er arealformåla LNF, eksisterande og framtidig bustadområde. Planforslaget er i tråd med arealføremålet i kommuneplanens arealdel, med unntak av om lag 8,5 daa vest i planområdet avsett til LNF-areal er føreslått regulert til bustad. Planområdet er delvis omfatta av gjennomføringszone H810\_7 med krav til felles planlegging. Viktige omsyn og vurderingar som må leggast til grunn for utbygginga:

- Området er kupert og synleg frå aust. Det vert utfordrande å unngå fjernverknad frå land og sjø. Utbygginga må tilpassast gjennom storleik, volum, byggehøgder, plassering av bygg, trappering/terrassering og ved bruk av sokkeletasjar. Bygging her krev særleg gode tilpassingar av bustadhus, garasjar og anlegg.
- Sti gjennom området må sikrast som ei kopling til nærturterreng og utmarksområdet.
- Ytterlegare avkøyrslar frå Fv 561 er ikkje ønskeleg. Tilkomstveg og utkøyrslar skal ha gode siktlinjer og ikkje skapa trafikkfarlege situasjonar.
- Trygg kryssing av Fv 561 må koplart mot gang- og sykkelveg, som del av skuleveg.
- Bustadområdet ligg i sone 2, noko som tilseier relativt høg utnytting.

- Området har ikkje noko nærmiljøtilbod, og utbygginga må vurderer behovet for slike tiltak.
- Utbygginga må sikra god framkomst for brannvesenet til tilgrensande lynghei og skog.»

### Planområdet

Planområdet er på 49 daa og ligg på Kolltveit. Det er 7 km nordover til Ågotnes og 5 km austover til Straume sentrum og 4 km til Rema 1000 i Fjell som næraste matvarebutikk. Nærmaste barnehage er Havhesten FUS barnehage som ligg 900 m sør for planområdet og til Knappskog barnehage som ligg 2,5 km nord for planområdet. Kolltveit og Knappskog barneskule ligg om lag 2 km frå planområdet. Fjell Ungdomsskule ligg på Bildøy, 5 km unna, medan Tranevågen Ungdomsskule ligg på Ågotnes om lag 7,5 km unna planområdet. Det er 6,5 km til Danielsen barne- og ungdomsskule på Straume.



Figur 3: Plassering av planområdet i Øygarden kommune.

### Veg- og trafikktilhøve

Fv.561 har ein fartsgrense på 60 km/t og hadde i 2017 ei årsdøgntrafikk på 11,677. Det er ikkje registeret nokon trafikkulukker i samband med eksisterande avkøyrsløse til feltet. Tilkomst til planområdet er via avkøyrsløse frå Fv.561 Skjergardsvegen, som ligg aust for planområdet. Tilkomstvegen til planområdet blei utbetra i samband med utbygging (på gnr./bnr. 33/638 og 33/639). Per i dag har tre eigedomar (Gnr./bnr. 33/246, 33/217 og 33/196) eigen tilkomstveg frå Fv561.

Det er fortau langs Fv.561 til dei to nærmaste barnehagane og barneskulane. Bebuarar innanfor planområdet har ikkje trygg skuleveg, fordi det ikkje er etablert overgangsfelt som koplar dei på gang- og sykkelveg på motsett side av vegen. Det er opparbeid fortau frå bustadane i planen fram til busslomme langs Fv.561 som ligg like ved. Det går fortau langs Fv.561 til Ågotnes, men ikkje mot Straume.

### Topografi

Terrenget innanfor planområdet skrånar jamt nedover mot aust med om lag 7 gradar. Landskapet er forholdsvis ope, med spreidd vegetasjon og eit skogsbelte i vest. Området ligg godt skjerma mot vær og vind frå vest, men ligg ope mot aust. Planområdet får godt med sol frå aust og syd frå morgon til ettermiddag heile året. Grunnforholda er oversiktlege, og det vurderast ikkje naudsynt med geologisk rapport frå området.

#### Naturmangfald

I Artskart.no og miljøstatus.no er det registrert nøtteskrie (overflygande), Tårnseiler, Sitronsommerfugl (observert frittflygande i vegkant) og hågebåndfly i området som alle er livskraftige artar. Det er registrert to framandartar i planområdet; Gyvel og Parkslilerke.

#### Kulturminneverdiar

Ein har ikkje opplysningar om automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet. Det er ikkje registrert eldre bygningar eller kulturminne i SEFRAK-registret sin kartdatabase for området.

#### Friluftsliv og turområde

Kolltveitmarka ligg like vest og sør for planområdet og er registrert som svært viktig friluftsområde. Kolltveitmarka er mykje brukt av skular, barnehagar, speidarar, idrettslag o.l. Midtmarka ligg om lag 1km gangavstand vest for planområdet, og er også registrert som svært viktig friluftsområde. Midmarka er meir urørd utmark og mindre tilrettelagt. Frå planområdet er det 400 meter gangavstand til sjø og 1,6 km til småbåthamn og golfbane på Kolltveit.

#### Annan teknisk infrastruktur

FV. 561 ligg i flaumsone i aktsemdkartet til tidlegare Fjell kommune på strekket forbi planområdet. Her er det problem med overvatn i vegbana når det regner. Det går to mindre potensielle flaumveger gjennom planområdet. Det går høgspenluftleidningar gjennom planområdet.

#### Støy

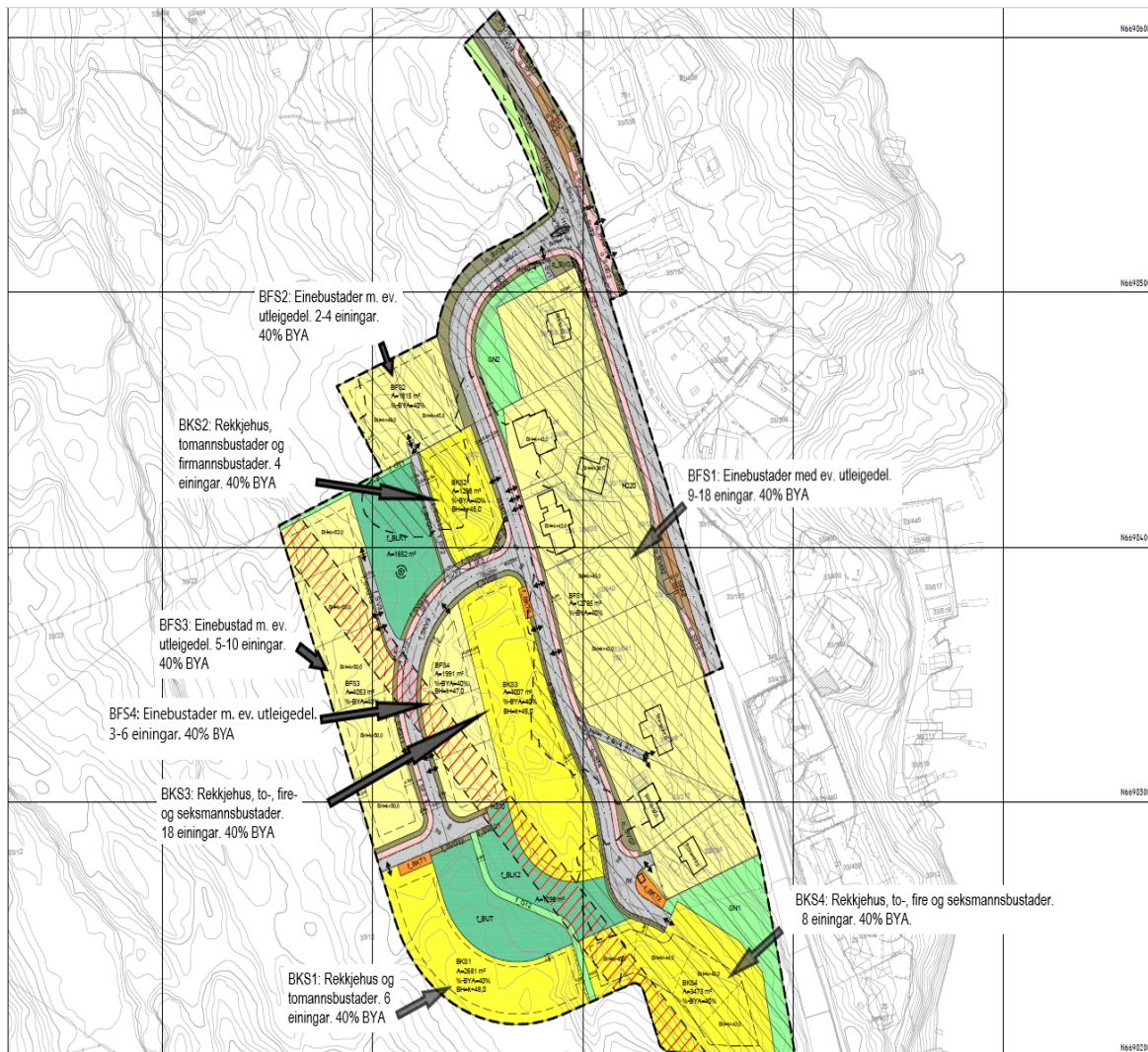
Planområdet ligg langs Fv. 561 kor det er mykje støy frå biltrafikk. Delar av området ligg derfor i raud og gul støysone.

### **Planframlegget:**

#### Bustader

Planen legg opp til 53-74 nye bustadeiningar, avhengig av om nye einebustader oppførast med utleigedel. Bustadeiningane er fordelt på ein-, to-, fire-, og seksmannsbustadar. Det er 7 eksisterande einebustader innanfor BFS1 som vert vidareført i planframlegget. Området ligg i sone 2 i kommuneplanen og dei legg opp til ein BYA på 40% for planområdet som heilskap, jf. Føresegn 24b i KPA.





Figur 4: Plankartet

### Plassering av bygg og anlegg

Dei ulike delområda er plassert slik at alle får gode sol- og utsiktsforhold. Det skrånande terrenget mot aust gjer at alle bustadane får utsikt over fjorden. I planframlegget er det lagt stor vekt på at byggehøgden skal vere styrt av terrenget. Dei ulike delområda har ulike byggehøgder for å gje ein variert bustadutbygging, minimere negativ fjern- og silhuettverknad, og for å sikre nedtrapping av bustadhøgden for å gje mest mogleg sol og utsikt for dei ulike delområda. Det er opna for bygg med 2-3 etasjar. Det er lagt inn føresegn som sikrar at bygg skal byggjast med sokkeletasje ved skrånande terreng.

### Leike- og uteopphaldsareal

Det skal etablerast to leikeareal sentralt plassert i planområdet, slik at ingen bustader har meir enn 100 meter til næraste leikeareal. Areala ligg solvendt til, i dels kupert og dels flatt terreng, som gjer moglegheit til både universelt utforma areal og kupert leikeareal kor opphavleg naturterreng bevarast. Plasseringa sikrar at støynivå ikkje overstig grenseverdiane i gjeldande retningsliner for støy (T-1442/2012). Minste uteopphaldsareal pr. bustadeining skal vera minimum 100 m<sup>2</sup> for einingar over 65 m<sup>2</sup> BRA og 50 m<sup>2</sup> for bustadeiningar under 65 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 20% av dette skal være privatareal. Det er satt av tilstrekkeleg areal for å kunne oppnå krava for minimum opphaldsareal. For å sikre mjuke trafikkantar si tryggleik skal det etablerast fortau langs køyrevegane inn til leike- og uteopphaldsareal. I tillegg er det stilt krav til gjerde mot veg ved leikeareala. Tre som veks på leikeområda skal ivaretaast.



Figur 5: Illustrasjonsplan. Nord mot høgre.

### Infrastruktur

Byggegrensa til fylkesveg Fv. 561 er satt til 30 meter. Den eksisterande avkøyrsla frå Fv.561 er regulert til eit T-kryss med dråpeøy (o\_SVT), i tråd med Statens vegvesen si handbok N100 og V121. Eksisterande og nye bustadar innanfor planområdet knytast til denne avkøyrselen. Andre eksisterande avkøyrslar til Fv561 vert sanert. Delar av Fv. 561 er regulert i planen (O\_SKV1) med eksisterande standard.

Eksisterande tilkomstveg og avkøyrslar frå Fv. 561 er i dag privat, men er føreslått regulert til offentleg veg (o\_SKV2). Som hovudtilkomstveg til planområdet har o\_SKV2 ein regulert vegbreidde på 6 meter, inkludert 0,25 meter vegskulder på kvar side av vegbana. Vegen har maks stigning på 1:12,5 (8,0%). Byggegrense langs o\_SKV2 er 9 meter frå vegbana si midtline. Tilkomstvegane o\_SKV1 og f\_SKV3 skal opparbeidast med fortau med ei breidde på 2,5 meter. Etter utvida varsel kom det inn merknad frå Statens vegvesen om å regulere inn busslommer etter dagens standard, dette er no regulert inn i plankartet.

Overgangsfeltet er plassert tett på avkøyrslar til Fv. 561 slik at mjuke trafikkantar til/frå planområdet som skal vidare langs Fv. 561 i nordgåande retning ikkje freistar å krysse vegen utan å nytte overgangsfeltet. Plassering og utforming av overgangsfeltet er avklart med Statens Vegvesen. Teikningar og dokumentasjon for overgangsfelt har vort til høyring hos kommunen og politiet. Det er fatta endeleg vedtak av Statens vegvesen for overgangsfelt.

Parkering vert løyst innanfor bustadareala. Det er sett krav om 2 parkeringsplassar per bustadeining for bustadar med 2 eller færre bustadeiningar. For rekkjehus eller fleirmannsbustader med 3 eller fleire bustadeiningar skal det etablerast minimum 1,5 parkeringsplassar og 1,5 sykkelparkeringsplassar per bustadeining. Sykkelparkering skal vere overbygga og kan inngå som del av carport/garasje/bod.

### Støy

Det er utarbeidd ein støyrapport for å kartlegge støy frå fylkesvegen i planområdet. Alle dei eksisterande einebustadane ligg i gul støysone og 4 av dei ligg i raud støysone. Ut i frå rapporten er det gjort grep i planframlegget for å betre støytilhøva, fleire planlagde bygg vart flytta og ein leikeplass er flytta innover i planområdet. Ny plassering av leikeareal ligg utanfor gul støysone. Førsegna sikrar at støy på uteopphaldsareala ikkje skal overskride gjeldande støyforskrift. Det er stilt krav i førsegna til støyreduserande tiltak ved søknad om løyve til tiltak innanfor delfelta BFS1-BFS2 og BKS2-BKS4. Det ligg framleis eit planlagt bygg heilt opp i raud støysone heilt sør i BKS4 og fleire planlagde bygg kjem til å liggje i gul støysone.

### Rekkefølgekrav

Det er satt rekkefølgekrav til lysregulert overgangsfelt over Fv. 561 som skal vere opparbeidd før det kan bli gitt igangsetjingsløyve for bustader på BFS1-BFS4 og BKS1-BKS4. Det er satt rekkefølgekrav for opparbeiding av leike- og uteopphaldsareal som skal vere ferdigstilt før bruksløyve blir gitt for bustader. Rekkefølgekrav er knytt til eigartilhøve og avstand frå delområdet. Før igangsetjingsløyve for bustader innanfor BFS2-4 og BKS1-4 skal avkøyrslane frå gnr. 33 bnr. 246, 217 og 196 til Fv. 561 sanerast, og eigedomane skal knyte seg på o\_SKV2. Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan før løyve kan bli gjeve til igangsetting av tiltak knytt til fylkesvegen. Det er vidare satt krav om ferdigstilling av aktuelle tilkomstveggar og teknisk infrastruktur før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader. Det er stilt rekkefølgekrav til turveg f\_GT1-2 før bruksløyve til tiltak.

### VA-rammeplan

Det er utarbeida VA-rammeplan for området. Vatn og avlaup kan koplast til offentleg leidningsnett i nord, ved avkøyrslane til gbnr. 33/28, langs Fv561. Det er avklart med ØyVAR at det skal være god kapasitet på hovudnettet for vatn og avløp.

Det går fram av VA-rammeplanen korleis overvatn skal handterast. Det er lagt opp til at auka avrenning skal handterast lokalt i samsvar med kommunen sine retningsliner. Blant anna er det sikra fordrøyningsmagasin som vert dimensjonert for å sikre ein registrert potensiell flaumveg som går gjennom planområdet. Vatn som følgjer veg ned mot Fv561 samlast i infiltrasjonskummar som ein fordrøying inn i vegggrøft i fylkesvegen. I VA-rammeplan er det gjennomført ein utrekning av blågrøn faktor, kor dei oppnår krava for prosjekter i ytre by/småhusbusetnad/rekkehus/open blokkbusetnad er 0,8.

### Kommunaltekniske anlegg

Det er sett av områder for kommunaltekniske anlegg som skal nyttast til transformator, søppelhandtering og postkassestativ for bustader innanfor planområdet.

Tilkomstveggar og vendehamarar er dimensjonert for tilkomst med lastebil og søppelbil.

Alle bustader i planområdet skal ha felles nedgrave renovasjonsløysing.

Inndelinga sikrar at bustader får ein avstand på maksimum 100 meter frå buening til avfallspunkt, jf.

teknisk norm. Eksisterande transformator er regulert inn på f\_BKT1. Trafoen har tilstrekkeleg kapasitet for utbyggingsomfanget. Ved framtidig behov er det lagt opp til oppgradering av trafo innanfor arealet. Høgspenningslinja skal leggest i bakken ved utbygging av området. Det er i dag ledig kapasitet på straumnettet og det er oppført ny trafo/nettstasjon i forbindelse med planarbeidet.

### Universell utforming og tilgjenge



Planområdet er utforma med maks stigning langs veg og fortau på 8%, med unntak av f\_SV4. I følgje handbok V129 for Universell utforming, kan gangveggar utanfor sentrum med lengde på 35-100m vera 7%. Det er sett krav i føresegnene om at leikeareal skal ha universelt utforma tilkomst og minst 20% av totalt leikeareal skal være universelt utforma.

### Grønstruktur

Naturområde (GN1-GN2) er lagt inn som grønt areal i det nye bustadområde og skal ikkje opparbeidast. f\_GT1-GT2 er turveg og sikrar tilkomst til kringliggande natur- og friluftsområde. Turvegen f\_GT1 sikrar og areal til legging av høgspenlinje i bakken og koplar denne til eksisterande luftlinje nordvest for planområdet. Turvegen f\_GT2 sikrar tilkomst til eksisterande tursti sør for planområdet. Turstien strekker seg i dag frå gnr. 33 bnr. 196, vest i planområdet, til Kolltveitmarka.

### **Vurdering:**

Planframlegget har sidan oppstart blitt omarbeidd i stor grad i dialog mellom plankonsulent og kommune, slik at gode kvalitetar er sikra. Kommunedirektøren meiner planframlegget legg opp til eit variert bustadområde som kan gje gode levekår. Eit viktig moment i KPA Fjell er koplinga til marka og nærturterrenget rundt planområdet. Det er lagt til rette for to stiar som førar ut Kolltveitmarka. Det er og regulert inn ein veg som går heilt fram til utmark slik at brannbilar kan komme fram i tilfelle brann i utmark av omsyn til beredskap.

### Bustader

Kommunedirektøren er nøgd med at det leggjast opp til varierte bustadtypar som møter ulike behov for storleik. Dei ulike bustadene opnar for ulike prisklassar og kan gi ein variasjon i alderssamansettinga i området. Det er positivt at planområdet ligg nært og har god tilkomst til Kolltveitmarka. Plasseringa av bustadene kan gi gode levekår med utsikt mot sjø i aust, og gode lys- og solforhold frå aust og syd. Det er lagt opp til ein utnytting på 40% BYA innanfor kvart delområde, som er i tråd med føresegna til Fjell kommune sin arealdel for sone 2. Planframlegget differensierer derimot ikkje mellom konsentrert og frittliggjande småhusbustad. I kommuneplanen er det lagt opp til relativt høg utnytting innanfor sone 2, men det er spesifisert at høg utnytting ikkje er det same som å bruke meir areal, men å konsentrera bygningar og effektivisera dei allereie bygde areala. Kommunedirektøren meiner at 40% BYA er for høg utnytting for felta som legg opp til einebustader. Kvalitetane for ein einebustad kan forringast dersom ein maksimerer utnyttingsgraden innanfor eigeidomen. Lågare utnytting vil sikra større uteareal, gje meir luft, lys, grøntareal som gode kvalitetar for einebustadane. Kommunedirektøren tilrår difor å redusera BYA frå 40% til 35% for einebustadane innanfor BFS3- 4, og frå 40% til 30% innanfor BFS1-2. Utnyttinga vert sett høgare for BFS3-4, då eigeidomane er mindre, og skal byggjast med éin etasje og difor treng noko høgare utnytting.

### Barn- og unge sine interesser

Det er gjort eit godt arbeid med å leggje til rette for menneske i ulik alder i planframlegget. Leikeareala skal ha ein utforming som opnar for variert leik- og rekreasjon, og samhandling mellom barn, unge og vaksne. Det skal bevarast naturområde for fri leik og leggje til rette for ungdommar med eit nærmiljøanlegg innanfor f\_BLK2. Nærmiljøanlegget kan innehalde t.d. volleyballbane, faste bordtennisbord, mindre golfanlegg, streetbasketanlegg, sandvolleyballbane, trimparker, pumtrack eller klatrevegg. Kommunedirektøren er nøgd med at det er sikra eit nærmiljøanlegg innanfor planen, då det er eit stykke til aktivitetstilbod. Aktivitetstilbod som idrett, kulturtilbod og liknande er å finne på Straume eller Ågotnes, med god bussforbinding begge veger.

### Infrastruktur

Statens vegvesen har uttalt i møte med Prosjektstyring Vest, referat frå 2. november 2016: «Dersom en på bakgrunn av ny reguleringsplan kan oppnå trygg kryssing av Fv. 561 for myke trafikanter samt stenging av avkjørsel som nevnt, vil Statens vegvesen kunne frafalle kravet om venstresvingfelt jf. vår uttalelse til oppstartsvarsel. Dette etter en totalvurdering av den trafikale situasjonen i området». Kommunedirektøren er samd i vurderinga om at det er viktig med trygg kryssing av fylkesvegen, og

er nøgd med at planframlegget sikrer dette gjennom rekkefølgekrev om lysregulert overgangsfelt over FV.561. Planframlegget sikrar også nærområdet betre og tryggare tilkomst til kringliggande natur- og friluftsområde og tilkomst til utmark for brannbil.

Det er eit stykke til nærmiljøtilbod, butikk, skule og barnehage. Soleis ligg planområdet utanfor tettstadane, men nær prioritert kollektivakse, med bussavgangar kvart 20 min på dagtid og ekspressbussar i rushtida. Planen støttar opp under målet om å leggje til rette for berekraftige lokalsamfunn jf. KPA kor det vert lagt vekt på fortettingsprosjekt langs aksa Kolltveit- Ågotnes. Kommunedirektøren trur likevel at det vil bli ein del bruk av bil frå området for å levere i barnehage, til skule og å handle daglegvarer. Planframlegget kan føre til ei auke i trafikken på RV.555, noko som er uheldig for ytterlegare kødanning før Sotrasambandet er ferdig. Kommunedirektøren meiner det er positivt at planen sikrar trygg kryssing av, og betre trafikktryggleik langs fylkesvegen ved utbetring av eksisterande avkøyrsløse og sanering av ei avkøyrsløse.

#### Byggegrense til fylkesveg

Byggegrense til fylkesvegen er 50 meter. Plankonsulent har av vurdert at BFS1 og BKS6 kan regulerast med byggegrense på 30 m frå midtlinja til Fv. 561. Vurderinga deira er at ein 30 meters byggegrense gir tilstrekkeleg areal for friskt, grøfting, vedlikehald av veg og gjev areal for framtidig utvikling. Samstundes vurderer dei at dette sikrar at nye tiltak til bustadformål blir plassert utanfor raud støysone.

Byggegrensa er for eksisterande bustader på gnr. 33 bnr. 158 og 126 er satt nærare fylkesveg enn 30 meter for å sikre vedlikehald, fasadeendring og fortsett bruk av bustadane. Kolltveit - Ågotnes (planID 1246 20150014) er vedtatt og denne veggen vil redusere behovet for utviding av Fv. 561 forbi planområdet og redusere trafikkmengda langs dagens fylkesveg.

Vurderinga er at planforslaget oppfyller kriterium for unnatak frå 50 meters byggegrense.

Kommunedirektøren er samd i vurderinga til plankonsulent.

#### Støy

Det blei tidlegare i planprosessen gjort grep i delområde BKS4 for å sikre at uteoppfallsareal vert plassert på stille side og parkeringsplassane mot fylkesvegen. Dette er kommunedirektøren nøgd med. Fleire av bustadane ligg i gul støysone og vil få støynivå opp mot raud støysone på fasade mot aust. Føresegn 2.8.3 opnar for bustader med fasade i gul støysone, så lenge minimum 50% av tal rom til støykjensleg bruk og minimum 1 soverom har vindauge mot fasade utanfor gul støysone.

Føresegna opnar for at det kan byggjast tett opp til raud støysone. Kommunedirektøren meiner at støynivået det opnast opp for er for høg. Jamfør Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) er dette forholdet det kan opnast opp for i avviksområder som sentrumsområde i byer og tettstader, kor det er aktuelt med høg arealutnytting av omsyn til samordna areal- og transportplanlegging. Kommunedirektøren vurderer ikkje dette området til å vera eit avviksområde, då planområdet ikkje ligg i ein tettstad, i sentrumsområde eller i eit avviksområde i KPA der høgare støynivå kan tillast. Kommuneplanen visar til at det er avgjerande å avgrense støy og forureiningskjelder for å skape gode bu- og levekår (kapitel 5.5).

Kommunedirektøren tilrår difor å ta ut føresegn 2.8.2 og 2.8.3 som opnar for bustadar i gul støysone utan avbøtande tiltak. Kommunedirektøren tilrår også å ta ut føresegn 2.8.1 då ein ser det føremålstenleg å vise til ein kvar tids gjeldande støyforskrift.

Kommunedirektøren tilrår å leggja inn eit nytt føresegn 2.8.1 om støy som sikrar at det ved søknad om tiltak innanfor gul støysone skal dokumenterast korleis støyreduserande tiltak vert løyst, og at støynivå vert tilfredsstillande innandørs, på uteoppfallsareal og leikeareal jf. ein kvar tid gjeldande støyforskrift. Ut ifrå støyrapporten som er utarbeidd i planforslaget, meiner kommunedirektøren at det vil vera mogleg å tilfredsstille støykrava både innandørs og på uteoppfallsareala, leikeareala med etablering av bygningskropp og avbøtande tiltak.

#### Fjernverknad og topografi

Fjernverknad er eit viktig moment og i KPA del 3, side 53, identifiserer fjernverknad frå land og sjø som ein utfordring ved utviklinga av planområdet. Det er gjort ein god jobb med å innarbeide gode føresegn for god plassering av bygg og anlegg i terrenget. Bygga skal ta opp variasjonar i terrenget med bygningskropp og ikkje flatsprengte tomtene. Dette ser Kommunedirektøren på som positive tiltak i plana for å redusere negativ fjernverknad og terrenginngrep. Tunet i midten av planområdet med uteoppfallsareal og leikeplass kan bli eit særst godt tilbod for bebuarane.

Med omsyn til fjernverknad er byggehøgden satt slik at dei ikkje får silhuettverknad over knaus i vest. Byggjefeltet vil ikkje vere synleg frå FV561, men vil vere synleg frå bustadområdene Blombakkane, Storhilderen, Foldnes Skule og bustadområdene nordover mot Foldnes. Det er lagt inn i føresegnene at fargeval skal følgje jordfargeskala, noko kommunedirektøren meiner også vil redusere fjernverknader.

#### VA-rammeplan/ Overvatn

Kommunedirektøren er nøgd med at det er gjort gode grep for å infiltrere overvatnet mest mogleg lokalt og at det er satt av plass til infiltrasjonsmagasin i planen som er sikra gjennom VA-rammeplan og blågrøn faktor.

#### Universell utforming

Slik planframlegget ligg føre er universell utforming på offentleg veg er delvis ivareteke. Stigningstilhøva varierer frå 0,7 til 10%. Samla sett meiner Kommunedirektøren at stigningstilhøva er akseptable, og at planframlegget legg opp til god framkjømd både til bustadar og leikeareal.

#### Naturmangfald

Det går fram av naturmangfaldlova (nml) §7 at prinsippa i §§ 8 til 12 skal leggast til grunn ved utøving av offentleg mynde. I og med at naturmangfald i liten grad vert påverka av planframlegget og det ikkje kan påvisast effektar av tiltak på verdifull natur legger Kommunedirektøren til grunn at det ikkje er naudsynt å foreta vurderingar etter dei andre miljøprinsippa i naturmangfaldlova §§ 9 – 12.

Ut i frå informasjon frå artskart.no og miljøstatus.no om artane som er observert i nærleiken er det ikkje er eit viktig hekke/leveområde innanfor planområdet. Det er ikkje observert plantar av nasjonal eller regional verneverdi.

Kommunedirektøren vurderer det slik at naturmangfaldet ikkje lir av utbygginga av dette feltet og at det skal plantast til med stadeigne artar i og rundt leikeareal og fellesareal. Fleire tre er sikra bevart i plankartet på felles uteoppfallsareal og på leikeplassane. Det er stilt krav om at ved søknad om tiltak som medfører terrenginngrep innanfor BFS1 og BKS4 skal det leggast ved ei vurdering av fare for spreiding av framandartane gyvel og parkslirekne.

#### Økonomiske konsekvensar for kommunen

O\_SKV2 blir regulert som offentleg veg og det vil komme økonomiske utgifter i sambandet med vedlikehald, brøyting og salting. Overtaking av VA-anlegg og overvassanlegg vil gje kommunen utgifter for drift- og vedlikehald.

#### Tilråding:

Med bakgrunn i det som er drøfta ovanfor tilrår kommunedirektøren at planframlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endringar:

1. Kommunedirektøren tilrår å redusere BYA frå 40% til 35% for einebustadane innanfor BFS3- 4, og frå 40% til 30% innanfor BFS1-2.
2. Ny føresegn § 2.8.1: Ved søknad om tiltak innanfor gul støysone skal det dokumenterast korleis støyreducerande tiltak vert løyst og at støynivå vert tilfredsstillande innandørs og på

uteopphaldsareal og leikeareal jf. ein kvar tid gjeldande støyforskrift.

### **Behandling i Utval for plan (UFP) 21.04.2020:**

---

Samfunnsplanlegger Sunniva Vatile presentert detaljreguleringsplanen for Nordre Steinhaugen.

Kommunedirektøren si innstilling, med dei endringane som vart sett fram under presentasjonen, vart samrøystes vedteke.

Desse hadde ordet i saka: Drude Herdlevær (H), Helge Nilsen (KRF), Merete Sløveren (H)

### **Vedtak i Utval for plan (UFP) - 011/20**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-10, godkjenner Utval for plan at forslag til detaljregulering for Nordre Steinhaugen gbnr 33/12 m.fl. - Kolltveit, med plankart datert 02.03.2020, føresegner datert 04.03.2020 og planskildring datert 04.03.2020, vert lagt ut til offentleg ettersyn med dei endringane som kom fram i møtet, jf kommunedirektøren sin presentasjon og oppsummering:

- redusere BYA frå 40% til 35% for einebustadane innanfor BFS3- 4, og frå 40% til 30% innanfor BFS1-2.
- endre føresegn § 2.8.1 til: Ved søknad om tiltak innanfor gul støysone skal det dokumenterast korleis støyreducerande tiltak vert løyst og at støynivå vert tilfredsstillande innandørs og på uteopphaldsareal og leikeareal jf. ein kvar tid gjeldande støyforskrift.
- ta ut føresegn 2.8.2 og 2.8.3 som opnar for bustadar i gul støysone utan avbøtande tiltak.