

KALE
IDOS
COPE

**PLANPROGRAM
TIL
DETALJREGULERINGSPLAN
FOR KALVE BOLIGFELT
GNR 25, BNR 5 PÅ KALVE, AUSTEVOLL KOMMUNE**

Dato: 11.01.2017

Plankonsulent: Kaleidoscope Nordic AS

Tiltakshavere: Frode Klepsvik og Ingeborg Kalve Klepsvik

Innhold

1. INNLEDNING	3
1.1 Bakgrunn	3
1.2 Hensikten med planarbeidet	3
1.3 Planprogram	3
2. DAGENS SITUASJON	4
2.1 Beliggenhet	4
2.2 Beskrivelse av planområdet	5
2.3 Beskrivelse av omgivelsene	5
3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	5
3.1 Nasjonale og regionale føringer	5
3.3 Kommunale føringer	5
4. TILTAKET	7
4.1 Generelt	7
4.2 Mål for tiltaket	8
4.3 Viktige rammebetingelser og hensyn for tiltaket	9
4.4 Alternativer	9
5. PLAN OG UTREDNINGSTEMA	10
5.1 Generelt	10
5.2 Avgrensning av omfang for utredningen	10
5.3 Antatte problemstillinger i planarbeidet	10
5.4 Metode for konsekvensutredning	12
5.5 Tema som skal konsekvensutredes	12
5.6 Risiko og Sårbarhet	12
6. MEDVIRKNING OG PLANPROSESS	13
6.1 Medvirkning, informasjon og planprosess	13
6.2 Innspill	13
7. FRAMDRIFTSPLAN	13





200 m

PROSJEKTBEKRIVELSE	
Plannavn	Detaljregulering for gnr. 25, bnr. 5 Kalve
Arkivsak ID	161/16
Plan ID	1244 20160005
Formål/Hensikt	Legge til rette for etablering av 11 boliger med et tilhørende fellesnaust i strandlinjen.



1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Utvalg for plan og byggesak i Austevoll kommune har i vedtak fra sak 161/16 i møte 25.10.2016 godkjent oppstart av planarbeidet. Planen utløser krav om konsekvensutredning iht KU-forskrift §2, bokstav d) mht planens størrelse samt arealbruksendring. Som følge av krav om konsekvensutredning skal det utarbeides forslag til planprogram som skal sendes på høring samtidig med varsel om oppstart av plan.

1.2 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for 11 boliger, et fellesnaust for boligene og en grønnstruktur. Videre inngår tilhørende infrastruktur, parkeringsplasser, renovasjonsanlegg, kai, flytebrygger, uteoppholdsareal m.m., og det skal etableres en allmenn passasje ned til sjø. Det gjøres oppmerksom på at det kan bli foretatt mindre justeringer.

Planen skal sikre at bygninger blir utført med høy arkitektonisk kvalitet både i materialbruk og utforming, og at området som helhet oppnår et harmonisk uttrykk. Ved terrenginngrep skal landskapet opparbeides på en tiltalende måte, og det skal tilrettelegges for gode leke- og uteoppholdsarealer.

1.3 Planprogram

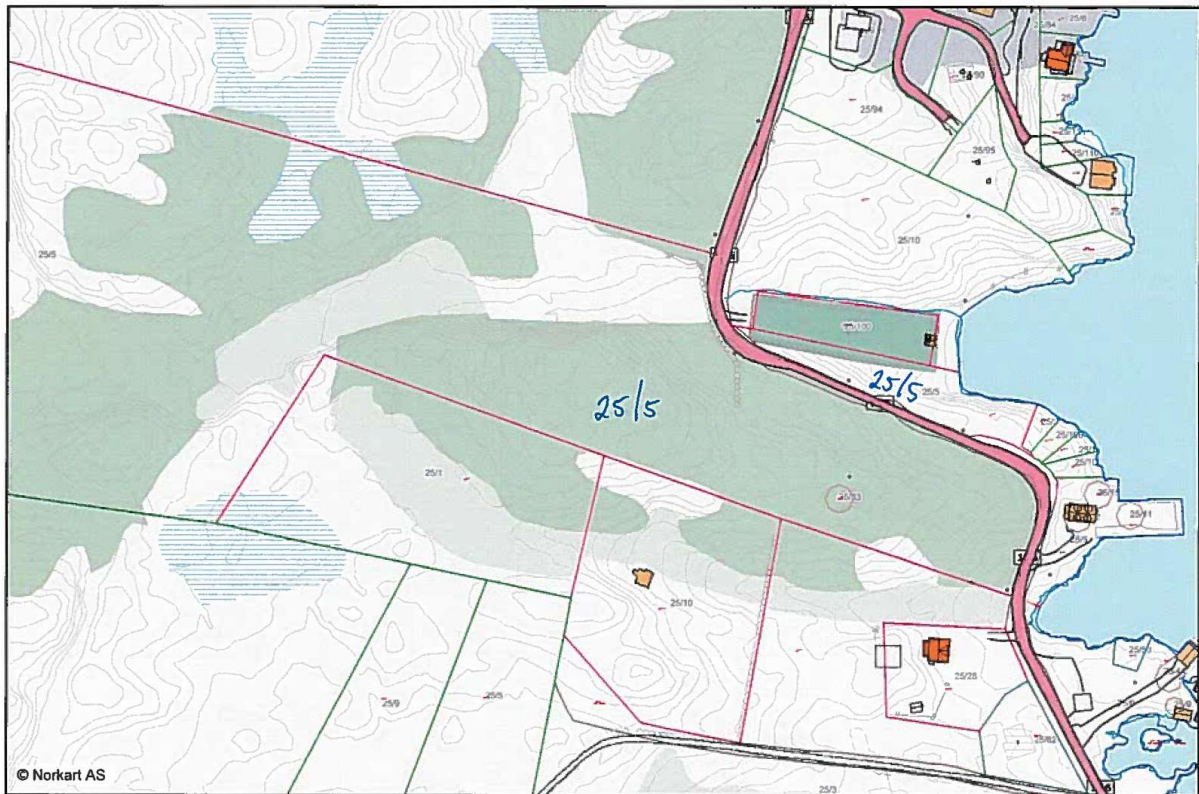
I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 skal reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn utredes nærmere. Planarbeidet innledes med utarbeidelsen av et planprogram for å avklare rammebetingelser for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Berørte parter inviteres med dette til å komme med innspill og kommentarer til planprogrammet. I henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 1.7.2009 legges forslag til planprogram ut på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Kommunen fastsetter endelig planprogram etter høringsrunde, på bakgrunn av forslaget og uttalelsene til dette. Det skal redegjøres for merknader og hvordan disse er vurdert og ivare tatt i planprogrammet.



2. DAGENS SITUASJON

Basiskart datert 07.07.2016:



2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved ankomsten til Kalve, Storekalsøy, i Austevoll kommune.

2.2 Beskrivelse av planområdet

I dag er planområdet ubebygget og avskoget. Dagens tilgang til planområdet er fra Fv. 156.





Flyfoto fra 2016. Kilde: Google maps.

2.3 Beskrivelse av omgivelsene

Ved ankomsten til Kalve er det idag flere nye boliger og hytter, samt tre naust og en rorbu i viken øst for planområdet.

Området har tilgang på båt- og sjøaktiviteter i umiddelbar nærhet, samt friluftsområder som Nordsjøløypen mot Skansen, Skipmannsstegen og Loshytta.

3. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

3.1 Nasjonale og regionale føringer

Planen skal ivareta de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet.

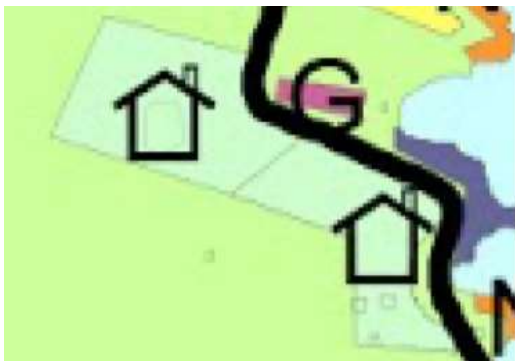
3.2 Kommunale føringer

Overordnet plan: Arealdel til kommuneplanen 2012-2023 datert 18.06.2013.

Formål: Planområdet er i gjeldende kommuneplan lagt ut til spredt boligbebyggelse (LNF-ja), næring; fritid- og turistformål, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.



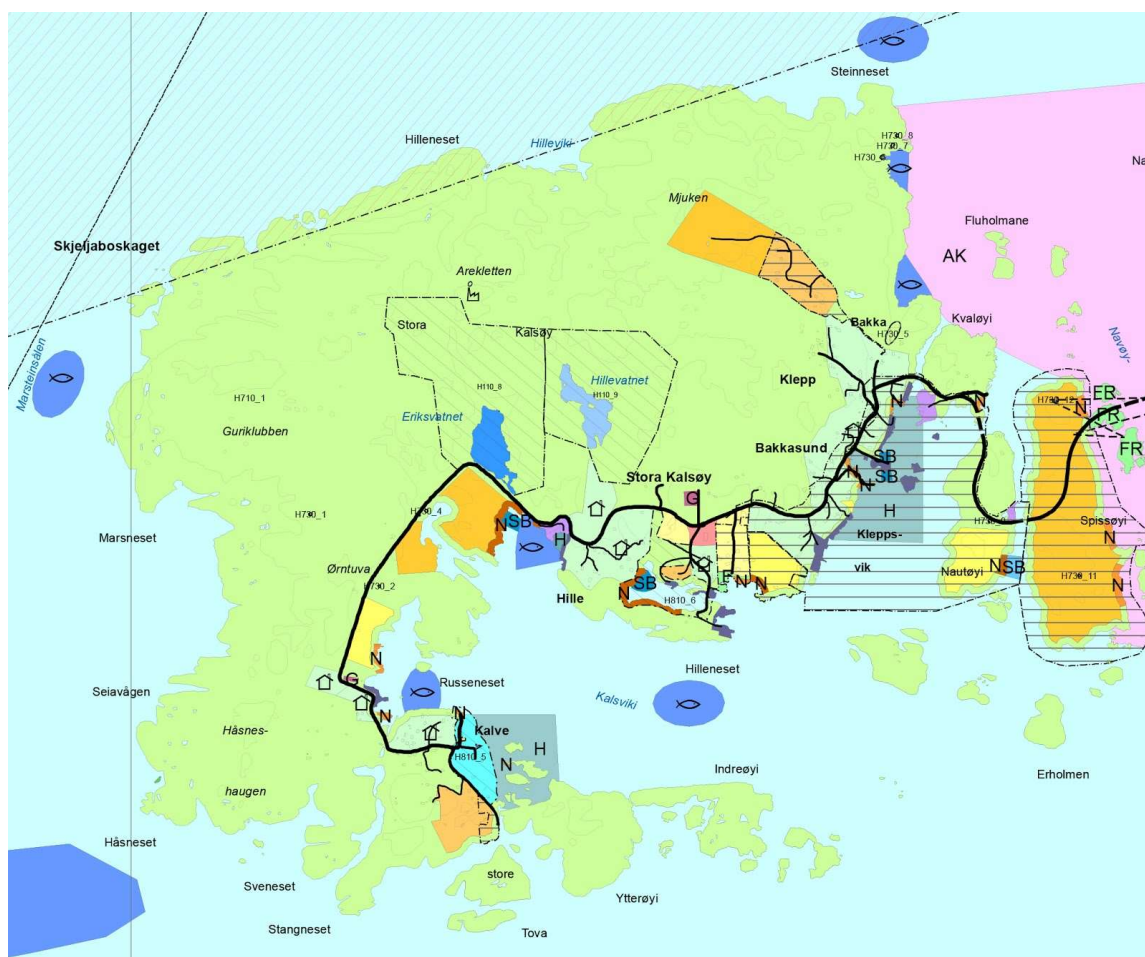
I kommunens digitale kommuneplankart er det tegnet inn feil formål i nordvest. Her skal det være spredt boligbebyggelse, LNF-ja, og ikke vanlig LNF. Rett kommuneplankart viser at området skal være LNF-ja.



Kommuneplan (bekreftet) i planområdet.



Utklipp av digital kommuneplankart (feil).



Utklipp av overordnet kommuneplankart.

Arealbruk i kommuneplanen:

5210 LNF Spredt boligbygging, 1300 Næringsvirksomhet med fritids- og turistformål (i sjølinjen), 6001 bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.



4. TILTAKET

4.1 Generelt

Planforslaget avviker fra kommuneplanen ved å tilrettelegge for 11 boliger. Innenfor LNF-Spredt boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan er det tilrettelagt for maksimalt 6 nye boliger på Kalve.

Fellesnaust for boligene, for lagring av kajakk, fiskeutstyr, og annet utstyr for fritidsbruk vil iht planutvalgets vedtak om oppstart ikke være i tråd med arealformålet «fritids- og turistformål» i kommuneplanen.

I kommuneplanens bestemmelser er formålet beskrevet som “Næring, fritid- og turistformål”.

Planområdets størrelse:

Planområdet er på omtrent 22 daa medregnet sjøareal.

Dagens arealbruk:

Idag er planområdet ubebygget og avskoget.

Eiendoms- og eierforhold:

Planen er bestilt på oppdrag av grunneiere Frode Klepsvik og Ingeborg Kalve Klepsvik.

Del av planområdet innenfor næringsformål i strandsonen grenser til oppstartet detaljreguleringsplan for gnr. 25, bnr. 3 m.fl. med PlanID 124420160003. Planforslaget vil ikke utgjøre en konflikt mht denne.

Tilgrensende kommunale eiendommer:

1244-25/69 Hordaland Fylkeskommune og 1244-25/69 Statens Vegvesen Region Vest.

Bakgrunn/Historikk:

Det har vært bosetting på Kalve i lang tid, med hovednæringene fiske, fangst, jakt og enkelt jordbruk. Idag er fiske, havbruk og offshore de største næringene i Austevoll kommune.

Næringsvirksomheten i kommunen tiltrekker stadig flere tilflyttere, og nærheten til Bergen har gjort at kommunen har opplevd en økende befolkningsvekst. Tendenser i samfunnet viser også at stadig flere velger å bo mer landlig og i nærhet til gode rekreasjonsmuligheter.

Artsmangfold:

På Kalve finnes det noen velholdte og verdifulle kulturlandskap som blir beitet av sau, samt noen artsrike engmiljø. Det forekommer en del typiske naturplanter, samt noen mindre vanlige arter som *hjartegras*, *vill-lin* og *svartknoppurt*. I tillegg finner man arter som



dvergsmyle, smalkjempe, tepperot og kystgrisøyre, samt flere typer *beitemarksopp*. Det er ikke kartlagt noen verneverdige naturtyper eller biologisk mangfold innenfor planområdet.¹

Planlagt arealbruk, reguleringsformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- 1111 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- 1589 Uthus/naust/badehus
- 1550 Renovasjonsanlegg
- 1600 Uteoppholdsareal
- 1610 Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 2010 Veg
- 2016 Gangareal
- 2019 Annen veggrunn - grøntareal
- 2041 Kai
- 2082 Parkeringsareal

GRØNNSTRUKTUR

- 30001 Grønnstruktur

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- 6001 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Type bebyggelse:

Det tilrettelegges for 11 nye boligbygg samt et fellesnaust ved sjø.

Adkomst, parkering:

Det er behov for nye avkjørsler med tilkomstvei til tomter. Nye avkjørsler og tilkomstveier skal tilfredsstille kravene i håndbok N100. Det tilrettelegges for parkering på tomt med mulighet for garasje/carport.

4.2 Mål for tiltaket

Hovedintensjonen i planforslaget er å tilrettelegge for et boligområde innenfor eiendommen med gnr. 25 bnr. 5 på Kalve, med tilhørende infrastruktur, parkering og uteoppholdsareal m.m., samt et naust for felles bruk ved sjø.

I overordnet kommuneplan er området vist som LNF-Spredt boligbebyggelse, samt næring; fritids- og turistformål ved sjø.

Næringsområdet for fritids- og turistformål ved sjø foreslås benyttet til fellesnaust for boligene, for lagring av kajaker, fiskeutstyr, og annet utstyr for fritidsbruk. En flytebrygge for kajaker og småbåter kan kobles til kai. Det skal etableres en allmenn tilgjengelig gangvei ned til sjø. Denne bør utformes som en videreføring av kaipromenade i tilgrensende detaljreguleringsplan for Kalsvågen med Gnr 25, Bnr 3 m.fl, for å danne et sammenhengende felles gangareal i et harmonisk uttrykk.

¹ Referanse: *Biologisk mangfold i Austevoll kommune*. Rapport 2011:19 av Miljøfaglig Utredning AS.



Planen skal sikre en skånsom landskapstilpasning for nye tiltak, og det skal etableres attraktive uteoppholdsareal for gode oppvekstvilkår og et trivelig bomiljø. Nivåtilpasning og hensynet til omgivelsene skal vektlegges i utformingen.

Området er godt egnet til fortetting iht kommunens målsetting om økt boligetablering, ikke bare i sentrum men óg på øyene. Kalve har i de siste årene opplevd en økt etterspørsel etter boliger og fritidsboliger. Fast bosetting vil medføre en positiv utvikling gjennom økt sysselsetting og verdiskaping i kommunen, og vil danne stabile rammer for et trivelig nærmiljø.

4.3 Viktige rammebetingelser og hensyn for tiltaket

Planen tilrettelegger for en boligbebyggelse som skal tilpasses landskapets nivåforskjeller, og ved terrenginngrep skal landskapet opparbeides på en tiltalende måte.

Planområdet har en beliggenhet som er godt egnet for en høyere grad av fortetting enn hva man finner i den eksisterende, eldre hovedbebyggelsen på Kalve, hvor det vil være mer naturlig å bevare mellomrommene og den spredte bebyggelsesstrukturen.

Økt grad av boligfortetting vil medføre en positiv utvikling på Kalve som tilrettelegger for et aktivt lokalmiljø. Ved fast bosetting skapes økt lokalt engasjement da det vil være i beboernes interesse å ta vare på sine omgivelser og nærområdet. Berikende leke- og uteoppholdsareal skal skape et trivelig oppvekstmiljø for barn, og området er naturlig tilrettelagt med mangfoldige friluftstilbud for store som små. En allmenn tilgjengelig gangvei ned til sjø skal etableres for god tilgang til sjøen. Denne skal opparbeides i samspill med tilgrensende detaljreguleringsplan i øst.

4.4 Alternativer

Rådmannen sin vurdering av alternativer ifm behov for konsekvensutredning:

“Dersom det var snakk om 6 nye bustadar, slik at avviket berre omfatta noko tettare utbygging av området som ikkje vil råke dyrka mark, vurderar rådmannen at det ikkje vil vere naudsynt med konsekvensutgreiing.”

Planforslaget vil konsekvensutredes opp mot dette alternativet.



5. PLAN OG UTREDNINGSTEMA

5.1 Generelt

I dette planprogrammet er det forsøkt å fokusere på de problemstillinger og temaer som er beslutningsrelevante i forhold til å avgjøre om planområdet er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandling av planforslaget.

Planen faller inn under §2 bokstav d: detaljreguleringer på mer enn 15 dekar. Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning på bakgrunn av dette og av vesentlig arealbruksendring.

Formålet med en konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under planprosessen, og at dette sikres ivaretatt i gjennomføringsfasen av tiltaket.

5.2 Avgrensning av omfang for utredningen

I henhold til forskriften er det kun temaer som er beslutningsrelevante som skal konsekvensutredes. I vedtaksbrev om oppstart til reguleringsplanforslag er følgende beskrevet: *“Omfang og nivå på utgreiinga skal tilpassast området sin storleik, utbygginga sitt omfang og medrekna konfliktgrad.”*

5.3 Antatte problemstillinger i planarbeidet

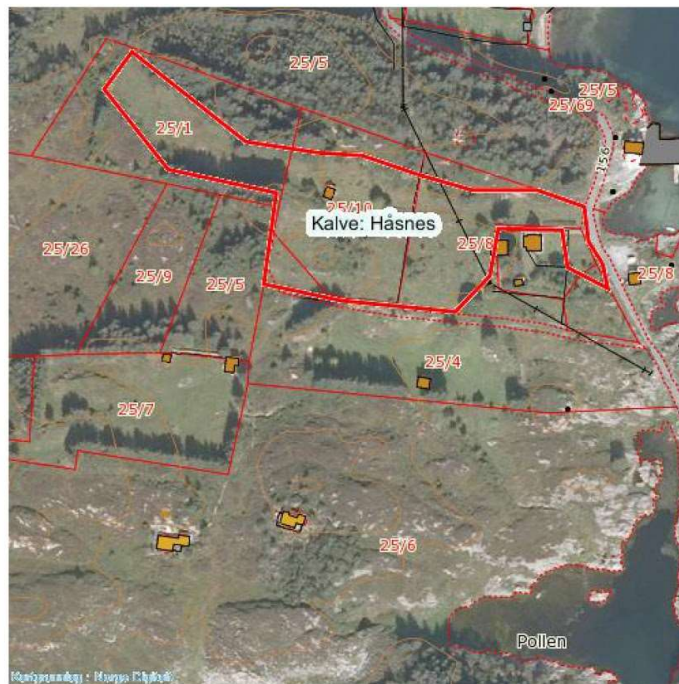
Foreslått antall boliger innenfor LNF-spredd boligbebyggelse avviker fra overordnet kommuneplan hvor det åpnes opp for totalt 6 nye boliger. Grad av fortetting og konsentrasjon av bebyggelse skal utredes i planarbeidet, og konsekvensene av arealbeslaget skal belyses. Vurderingen av fortettingsgrad skal ses på i sammenheng med trafiksikkerhet og hensynet til barn og unge.

Fellesnaust for boligene, for lagring av kajakk, fiskeutstyr og annet utstyr til fritidsbruk vil iht planutvalgets vedtak om oppstart ikke være i tråd med arealformålet næring; fritid- og turistformål. Konsekvensene av det foreslåtte formålet vil bli utredet i planprosessen.

Rådmannen vil innhente uttale fra Stord Fitjar landbruks- og miljøkontor før planforslaget skal ut på 1. gangshøring. Dette for å avklare om planforslaget kan få virkning for landbruks-, natur og friluftslivsområder i området.



Det er ingen arts- eller naturtyperegistreringer i naturbase.no eller artskart.no innenfor planområdet. Planområdet består av en høyde som har vært gjengrodd av tidligere plantet siktagran og som nylig er avskoget, samt et lavere myrparti. Planforslaget anses ikke ha virkning for landbruks-, natur og friluftslivområder. Sør for planområdet er det registrert naturbeide i naturbase.no. Dette området har en tydelig annerledes karakter med et beitemarksparti preget av eng, flatt terreng og lave knauser.



Naturtyperegistreringer

Naturtype: Naturbeitemark
Utforming: (D04) Frisk fattigeng
Mosaikk:
Feltsjekk: 29.09.2010 (siste)

Beskrivelse

Innleiing: Skildringa er lagt inn 28.01.2011 av Geir Gaarder, basert på eige feltarbeid 27. og 29.09.2010 saman med Olav Overvoll. Siste dag også saman med mange andre tilknytt synfaring under biologisk-mangfaldkurs i kommunen. Kartlegginga vart elles utført i samband med supplerande naturtypekartlegging i Austevoll kommune for Fylkesmannen i Hordaland.

Lokalisering og naturgrunnlag: Lokaliteten ligg sør på Stora Karlsøy, like innanfor Kalve, i nordvestre del av Austevoll. Den omfattar eit beitemarksparti som er avgrensa ganske skarpt mot veg og gjerder i aust, mot attgroande kystlynghei i sør og vest, og mot plantefelt i nord. Ei hustomt fører til noko uregelbunden grense i søraust. Terrenget er ganske flatt, men med fleire låge knauser. Ut frå berggrunnskartet skal det here vere dioritt, som normalt gjev grunnlag for kalkfattig og lite kravfull vegetasjon. Innslag av fleire noko kalkkrevjande artar tilseier anten at dette ikkje er heilt riktig, eller at det er mindre førekomstar av skjelsand i grunnen.

Naturtypar, utformingar og vegetasjonstypar: Det er for det meste frisk eng, berre lokalt med tendensar til litt svakt utvikla tørrbakker. Det er i tillegg mest frisk fattigeng, men særleg små parti nær vegen i aust, men også lokalt på meir sentale knauser, har eit intermediært til litt kalkrikt preg.

Utklipp fra dokumentet "Biologisk mangfold i Austevoll kommune":



5.4 Metode for konsekvensutredning

Konsekvensutredningen vil fokusere på de temaer som er relevante for planforslaget, og bygger på at nødvendige temaer beskrives, vurderes og vektlegges opp mot andre temaer med utgangspunkt i alternativet med tilrettelegging for 6 boliger. Utredningene vil i all hovedsak basere seg på eksisterende kunnskap.

5.5 Tema som skal konsekvensutredes

Grad av fortetting:

Konsekvensutredningen skal vurdere omfanget og konsekvensene av en økt fortetting i området.

Trafikksikkerhet:

Konsekvensutredningen skal sikre at trafikksikkerhet blir ivaretatt i planen.

Barn og unges interesser:

Konsekvensutredningen skal sikre at dette blir ivaretatt i planen.

Arealformålet naust:

Konsekvensutredningen skal vurdere om etablering av et fellesnaust for boligene lar seg kombinere med område for fritid- og turistformål.

Naturressurser:

Konsekvensutredningen skal synliggjøre hvorvidt dyrkbar mark vil båndlegges i reguleringen og hvilke eventuelle konsekvenser dette medfører.

5.6 Risiko og Sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til hovedprinsippene i *Veileder for kommunal risiko- og sårbarhetsanalyser* (DSB).

Risiko knyttes til uønskede hendelser, det vil si hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Konsekvensene av de uønskede hendelsene beskrives i forhold til personskade, miljøskade og skade på eiendom/forsyning med mer.



6. ORGANISERING, MEDVIRKNING OG PLANPROSESS

6.1 Medvirkning, informasjon og planprosess

Høring av planprogrammet gir anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige i planprosessen. Varsel om oppstart og forslag til planprogram blir sendt ut til grunneiere, naboer, offentlige instanser og andre berørte parter. Varsel om oppstart og høringsperiode for planprogrammet vil bli annonsert i Marsteinen avis. Alle innspill og merknader vil bli behandlet i planprosessen.

6.3 Innspill

Frist for innspill til planprogrammet og planarbeidet er 21.02.2017

- Per post: Kaleidoscope Nordic AS, Johan Berentsens veg 84, 5163 Laksevåg
- Per e-post: mail@kaleidoscopenordic.com

7. FRAMDRIFTSPLAN

PLANFASE	DATO/PERIODE
Oppstartsmøte	03.08.2016
Vedtak i planutvalget om høring av forslag til planprogram	25.10.2016
Utarbeidelse av forslag til planprogram	Nov 2016
Kunngjøring av oppstart av planarbeid og høring av planprogram	Jan 2017
1.gangsbehandling	Vår 2017
Evt 2.gangsbehandling	Vår 2017
Sluttbehandling	Vår 2017

