

**Fitjar kommune**

**Dato:** 24.02.2023  
**Vår ref.:** 202262400

[www.abo-ark.no](http://www.abo-ark.no)  
[post@abo-ark.no](mailto:post@abo-ark.no)  
[poststord@abo-ark.no](mailto:poststord@abo-ark.no)

**Avdeling Os**

Hamnevegen 53,  
PB. 291, 5203 Os  
Tlf: 56 57 00 70

**Avdeling Stord**

PB. 32, 5401 Stord  
Tlf: 906 61 631

## **Planinitiativ – Detaljregulering for Skulehaugane/Smiaskogen, gnr./bnr. 50/5, 50/6 m.fl., Dåfjorden, Fitjar kommune**

Dåfjorden Utvikling AS ønsker å utvikle eit bustadområde i Dåfjorden, i området Skulehaugane/Smiaskogen. Nytt bustadområde vil verta liggjande på begge sider av fv. 5068, Dåfjordvegen, nord-aust og aust for Selevik skule. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslova. Dokumentet skildrar initiativet i høve til krava sett i § 1. I tillegg er krav sett i *Startpakke for reguleringsplanar* innlemma.

Planarbeidet vil bli utført av ABO Plan & Arkitektur Stord AS på vegne av tiltakshavar Dåfjorden Utvikling AS.

### **Bokstav A) Føremål med planen**

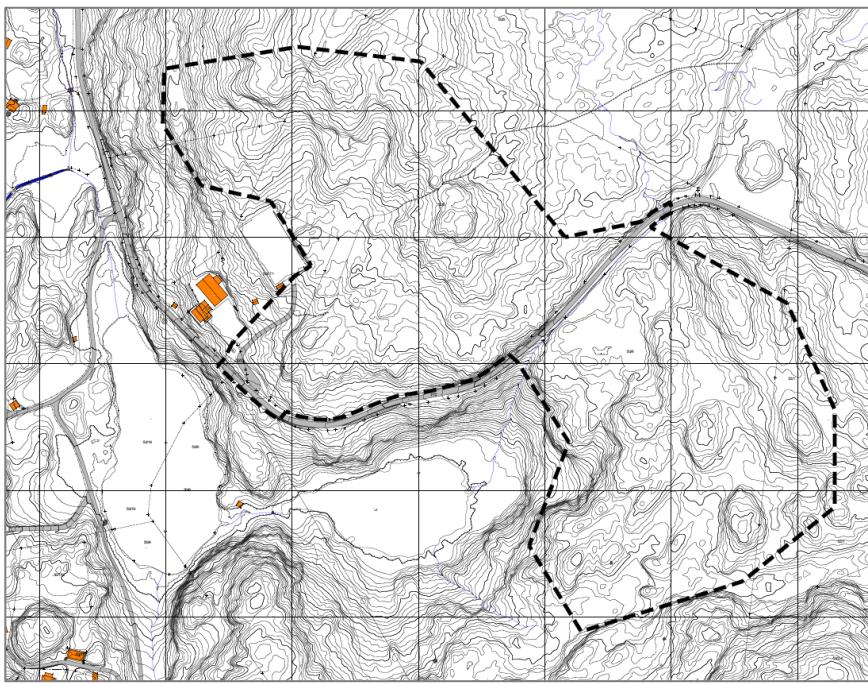
Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for utvikling av eit nytt bustadområde med tilhøyrande vegtilkomst, leikeareal, parkering og grøntområde.

Planområdet er i dag ubyggd areal. Det ligg i tilknyting til Selevik skule, og er lokalisert på begge sider av fv. 5068 Dåfjordvegen. Utbygginga skal tilpassast landskapet og terrenget i området. Det er tenkt ei blanding av einebustadtomter og meir konsentrert busetnad i form av fleirmannsbustadar med tilhøyrande veg, parkering og leikeareal.

### **Bokstav B) Planområdet**

Planområdet er avgrensa med omsyn til planlagt utvikling, vegtilkomst og tilgrensande naturområde. Planområdet vist i skisse med ønska plangrense utgjer om lag 119 daa.

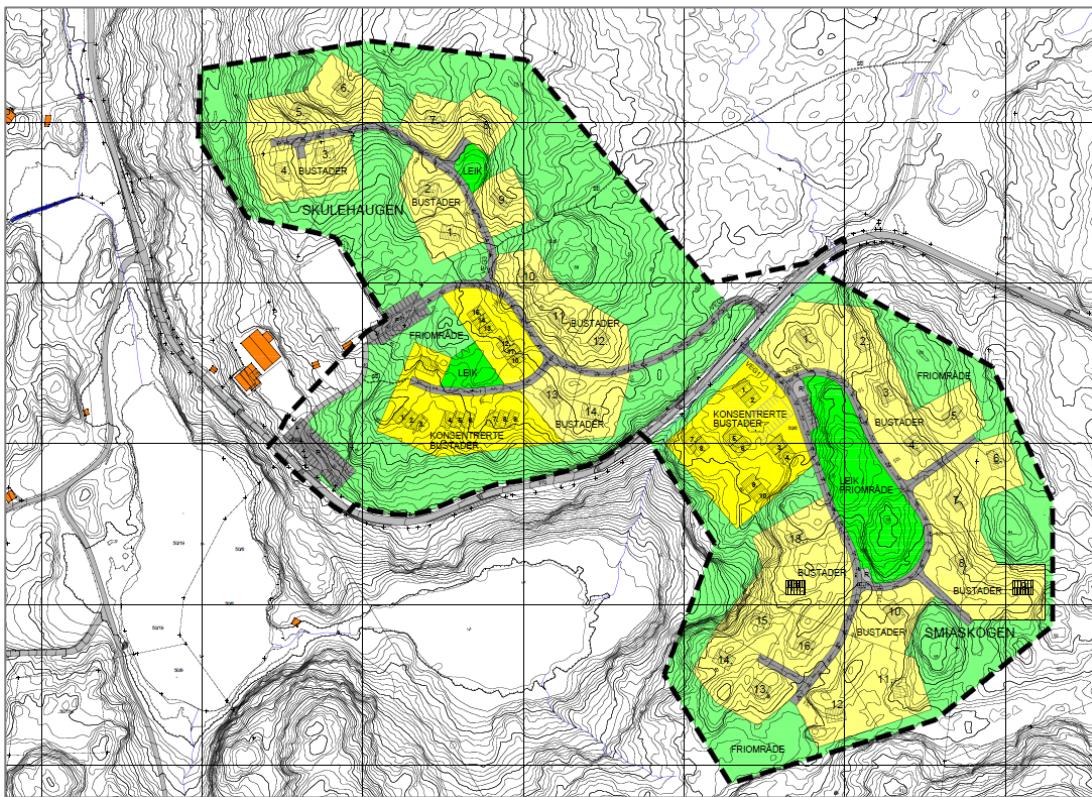
Dåfjorden Utvikling AS har gjort avtale med grunneigarane i området. Areala innanfor planområdet er i privat eige.



Figur 1 Forslag til plangrense

### Bokstav C) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planframlegget vil legge til rette for etablering av eit bustadområde i nær tilknyting til Selevik skule. Ein ser føre seg etablering av einebustader og konsentrert busetnad – fleirmannsbustadar. I tillegg vert det sett av areal til nye vegar, parkeringsareal, leikeareal og grøntområde. Planområdet ligg på begge sider av fylkesvegen, og det må etablerast to nye avkjørsler frå fylkesvegen inn til bustadområda.



Figur 2 Førebels skisse over området

#### **Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder**

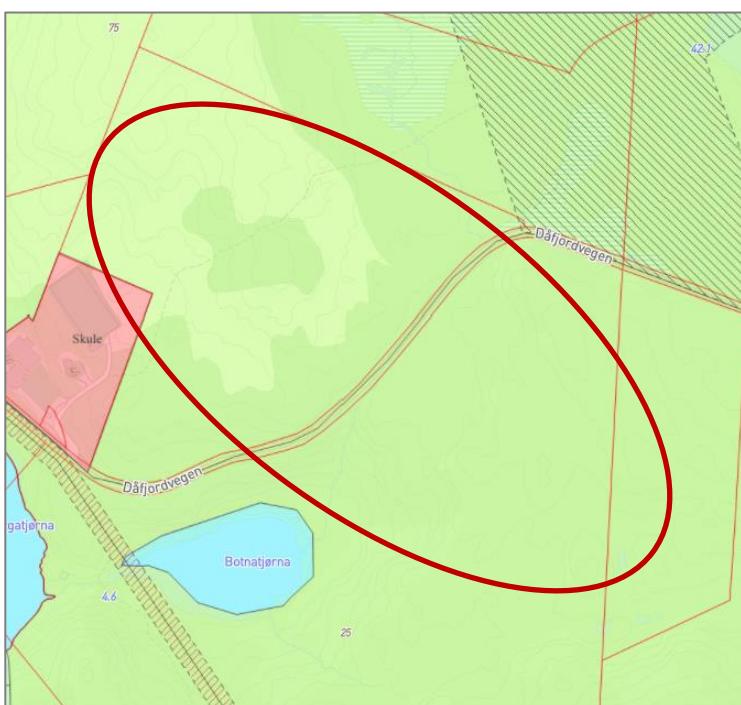
Det vert lagt opp til bygging av bustadar i 1 - 3 etasjar, der bustadane skal tilpassast terreng og landskap. Som utgangspunkt i prinsippkissa er det lagt til grunn ei utbygging på om lag 30 - 35 einebustadtomter og 25 einingar for konsentrert busetnad. Det vil verta mykje grøntområde i tilknyting til bustadområdet, og ein vil ta vare på naturlege og særegne element i området.

#### **Bokstav E) og F) Funksjonell og miljømessig kvalitet, tiltak sin verknad på og tilpassing til landskap**

Det går eit bekkedrag langs fylkesvegen mellom dei to delområda. Det aller meste av planområdet ligg ovanfor marin grense. Området er kupert, og det er tenkt å bevare mykje av vegetasjonen i området. Utbygginga vil verta landskapstilpassa.

#### **Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.**

I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til LNF-areal. Tilgrensande areal i vest er synt til offentleg eller privat tenesteyting – Selevik skule. Nord-aust for området er det synt infrastruktursone H410\_1, planlagt veg.



Figur 3 Utsnitt av gjeldande kommuneplan

Ein er ikkje kjent med nye planar eller andre prosjekt som grensar til planområdet.

#### **Bokstav H) Vesentlege interesser**

Vurderingar av verknader av planforslaget vil verta sett opp mot referansesituasjonen; dagens planstatus og at det ikkje er etablerte tiltak i området.

Forslag til utgreilingstema og vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfold	Det er ikkje registrert viktig naturmangfold i det aktuelle området, jf. offentlege databasar. Området er eit naturområde, delar av arealet består av grunnlendt barskog og open mark. Det er ingen registreringar av prioriterte artar eller utvalde naturtypar med særskilt vern etter naturmangfaldlova.

<b>Landskap</b>	Omhandlar estetiske verdiar i landskapet, den visuelle opplevinga av omgjevnadane, og endringar som følgje av tiltaket. Landskapet sin karakter og planframlegget sin visuelle påverknad på landskapet skal synleggjera. Verknader for naboar og nærområde skal vurderast i planframlegget.
<b>Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv</b>	I offentleg tilgjengelege databasar er det ikkje registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området, anna enn at fylkesvegen mellom dei to delområda er del av ei registrert turløype, Sælevik – Svartasmøget, Skaravågen – Sælevik. Området ved Selevik skule er registrert som eit viktig friluftslivsområde av områdetypen leike- og rekreasjonsområde. Området er viktig for skulen og lokalsamfunnet i Dåfjorden. Vest for Dåfjordvegen er det eit viktig friluftslivsområde av områdetypen strandsone med tilhøyrande sjø og vassdrag, Bergtjørna. Dette tjernet vert nytta til kano/båtar i sommarhalvåret og skøyting vinterstid. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive friluftsområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområda skal vurderast i planen.
<b>Kulturminne Kulturmiljø</b>	Det er ikkje registrert kulturminne innanfor planområdet. Det er ikkje SEFRAK-registrerte bygningar innanfor planområdet
<b>Naturressursar</b>	Det er ikkje registrert dyrkbar eller fulldyrka jord innanfor planområdet. Det meste av området er registrert som open fastmark og grunnlendt skogsareal. Heile området er registrert med lausmassetype tynn morene. Det er noko bart fjellparti innanfor området. Det aller meste av planområdet ligg over marin grense.
<b>Fiskeri og ferdsel på sjø</b>	Planområdet grensar ikkje til sjøområde.
<b>Samfunnsverknad Sosial infrastruktur</b>	Føremålet med detaljreguleringa vil vera å leggje til rette for utvikling av nytt bustadområde i Dåfjorden. Vurdering av samfunnsverknadar knytt til samfunnsøkonomisk og sosial berekraft av planframlegget skal gjennomførast.

### Bokstav I) Samfunnstryggleik, ROS

Det skal gjennomførast ROS-analyse som del av planarbeidet, inkl. vurderingar kring beredskap og ulukkesrisiko. Ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera tilkomst til området.

Det er registrert eit jord- og flaumskred aktsemndsområde i tilgrensande areal ned mot Botnatjørna.

Det er ikkje planlagt nye kartleggingar for å gjennomføre ROS-analysen.

### Bokstav J) Kva offentlege organ og andre interesserte som skal varslast ved oppstart

Dei vanlege instansane som skal varslast i samband med oppstart:

- Statsforvaltaren, Fylkeskommune, NVE, mfl.
- Grunneigarar på tilgrensande eigedommar
- Velforeiningar – ønskjer innspel frå kommunen om aktuelle lokale lag eller organisasjonar

### Bokstav K) Prosessar for samarbeid og medverknad

I arbeidet med detaljreguleringa er det ønskjeleg med medverknad frå ulike grupper som har interesse av planarbeidet, i samsvar med krav til medverknad i plan- og bygningslova. Ein vil som minstekrav halde seg til pbl. sine krav til medverknad, kunngjeringar og høyringar.

### Bokstav L) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. gir at ein i planinitiativet skal vurdere om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiingar, og korleis krava i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. Føremålet med forskrifta er å sikre at omsynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktnsing under føre-

buinga av planar og tiltak, og når det vert tatt stilling til om, og på kva vilkår, planar eller tiltak kan gjennomførast.

Forskrift om konsekvensutgreiing § 4 gir at forslagsstillaren skal vurdere om planen vert omfatta av § 6, § 7 eller § 8.

- §6: Planen fell inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Dette då planen vil omfatte tiltak i vedlegg I, pkt. 25; Nye bustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan.

Ut frå at planforslaget omfattar nytt bustadområde som ikkje er i samsvar med overordna plan, vurderer me at planframlegget er omfatta av konsekvensforskrifta § 6. Planen skal dermed konsekvensutgreiast, og ha planprogram.

Aktuelle emne for konsekvensutgreiinga kan vera:

- Landskap, estetikk
- Naturmangfald
- Samfunnsverknad
- Tilkomst, trafikk