

# Detaljregulering for bustadfelt B1, Kolset

Oppdragsgivar: Bremanger kommune  
Oppdrag: Detaljreguleringsplan  
Rapport type: Planomtale  
Prosjektnr.: 2015027  
Dato: 02.02.2017

Detaljreguleringsplan




## INNHALDSLISTE

<b>1</b>	<b>KORT OM PLANFORSLAGET</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Forord</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Aktører</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Lokalisering og avgrensing av planområdet</b>	<b>5</b>
<b>1.4</b>	<b>Eksisterende situasjon</b>	<b>6</b>
<b>1.5</b>	<b>Samandrag</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>PLANGRUNNLAG</b>	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Plansituasjon</b>	<b>7</b>
2.1.1	Statlege og kommunale føringar	7
2.1.2	Kommuneplanen sin arealdel ev. kommunedelplanar/temaplanar	7
2.1.3	Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar	7
<b>2.2</b>	<b>Analysar som arbeidet er basert på</b>	<b>8</b>
2.2.1	Analysar og utgreiingar som ligg føre ved oppstart	8
2.2.2	Analysar som er gjort i samband med planarbeidet	8
<b>3</b>	<b>PLANPROSESSEN</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Opptartsmøte og føresetnader for planarbeidet</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Vurdering etter Forskrift om konsekvensutredningar (KU forskrifta)</b>	<b>9</b>
<b>3.3</b>	<b>Medverknad</b>	<b>10</b>
<b>3.4</b>	<b>Konklusjon og samla vurdering av innkomne innspel</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Bruk av planområdet</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>Kulturminne og kulturmiljø</b>	<b>12</b>
<b>4.3</b>	<b>Landskap</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Friluftareal, rekreasjonsverdi og bruk</b>	<b>12</b>
<b>4.5</b>	<b>Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar</b>	<b>13</b>
<b>4.6</b>	<b>Grunnforhold</b>	<b>13</b>
4.6.1	Stabilitetsforhold	13

<b>4.7</b>	<b>Jordressursar/landbruk/skogbruk</b>	<b>13</b>
<b>4.8</b>	<b>Teknisk og sosial infrastruktur</b>	<b>14</b>
4.8.1	Trafikkforhold	14
4.8.2	Vatn- avløp – overvatn	15
4.8.3	Renovasjon	15
4.8.4	Høgspenlinjer, ledningar i grunnen og trafostasjonar	15
4.8.5	Offentlege servicetilbod	15
<b>4.9</b>	<b>Barn og unge sine interesser</b>	<b>16</b>
<b>4.10</b>	<b>Universell utforming</b>	<b>16</b>
<b>4.11</b>	<b>Ureining</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>RISIKO OG SÅRBARHEIT</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>SKILDRING AV PLANFORSLAGET</b>	<b>18</b>
<b>6.1</b>	<b>Planlagt arealbruk</b>	<b>18</b>
6.1.1	Reguleringsføre mål	18
<b>6.2</b>	<b>Gjennomgang av aktuelle reguleringsføre mål</b>	<b>18</b>
6.2.1	Frittliggande småhusbusetnad	18
6.2.2	Angitt bygg og anleggsføre mål, f_BAA1	19
6.2.3	Parkering	19
6.2.4	Vegareal	19
6.2.5	Leikeplass	19
<b>6.3</b>	<b>Plassering og utforming av tiltak</b>	<b>19</b>
6.3.1	Byggehøgde	19
6.3.2	Grad av utnytting	20
6.3.3	Uteoppfallsareal	20
<b>6.4</b>	<b>Estetisk kvalitet</b>	<b>20</b>
<b>6.5</b>	<b>Universell utforming i planforslaget</b>	<b>20</b>
<b>6.6</b>	<b>Faresoner</b>	<b>20</b>
<b>6.7</b>	<b>Omsynssoner</b>	<b>20</b>
<b>6.8</b>	<b>Rekkefølgeføre segner</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>VERKNADER AV PLANFORSLAGET</b>	<b>21</b>
<b>7.1</b>	<b>Overordna og overlappande planar</b>	<b>21</b>
<b>7.2</b>	<b>Staden sin karakter</b>	<b>21</b>
<b>7.3</b>	<b>Landskap</b>	<b>21</b>

<b>7.4</b>	<b>Kulturminne og -miljø, evt. verneverdi</b>	<b>21</b>
<b>7.5</b>	<b>Friluftareal, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk</b>	<b>21</b>
<b>7.6</b>	<b>Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar osv.</b>	<b>21</b>
<b>7.7</b>	<b>Jordressursar/landbruk/skogbruk</b>	<b>22</b>
<b>7.8</b>	<b>Teknisk og sosial infrastruktur</b>	<b>22</b>
<b>7.9</b>	<b>Barn og unge sine interesser</b>	<b>22</b>
<b>7.10</b>	<b>Interessemotsetnader</b>	<b>23</b>
<b>7.11</b>	<b>Avveging av verknader</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>VEDLEGG</b>	<b>23</b>

		Prosjektnr: <b>15 027</b>	Dato: <b>02.02.2017</b>		
Status /Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:	
0	Utkast	30.01.17	MBDB	MBDB	
0	Til 1. handsaming				
1	Revisjon – beskriv.				
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 <a href="http://www.nordplan.no">www.nordplan.no</a>		Kundeinformasjon:			
Prosjektleder: May-Britt Drage Bakke					
Medarbeidarar: Ola Forren Sørensen			Sign:		
Kontrollert av:			Sign:		

## 1 Kort om planforslaget

### 1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) si detaljerte sjekklister for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklista. Nordplan har, der vi har funne det føremålstenleg, justert på rekkjefølgja til nokre tema i sjekklista, samt slått saman nokre overskrifter og lagt til nokre få punkt.

### 1.2 Aktørar

Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av tiltakshavar Bremanger kommune ein reguleringsplan som legg rammer og føringar for eit område på Kolset i Bremanger.

Kontaktpersonar:

Kommunen: Inger Hilde og Magnhild Myklebust

Oppdragsgjevar: Inger Hilde

Nordplan AS: May-Britt Drage Bakke

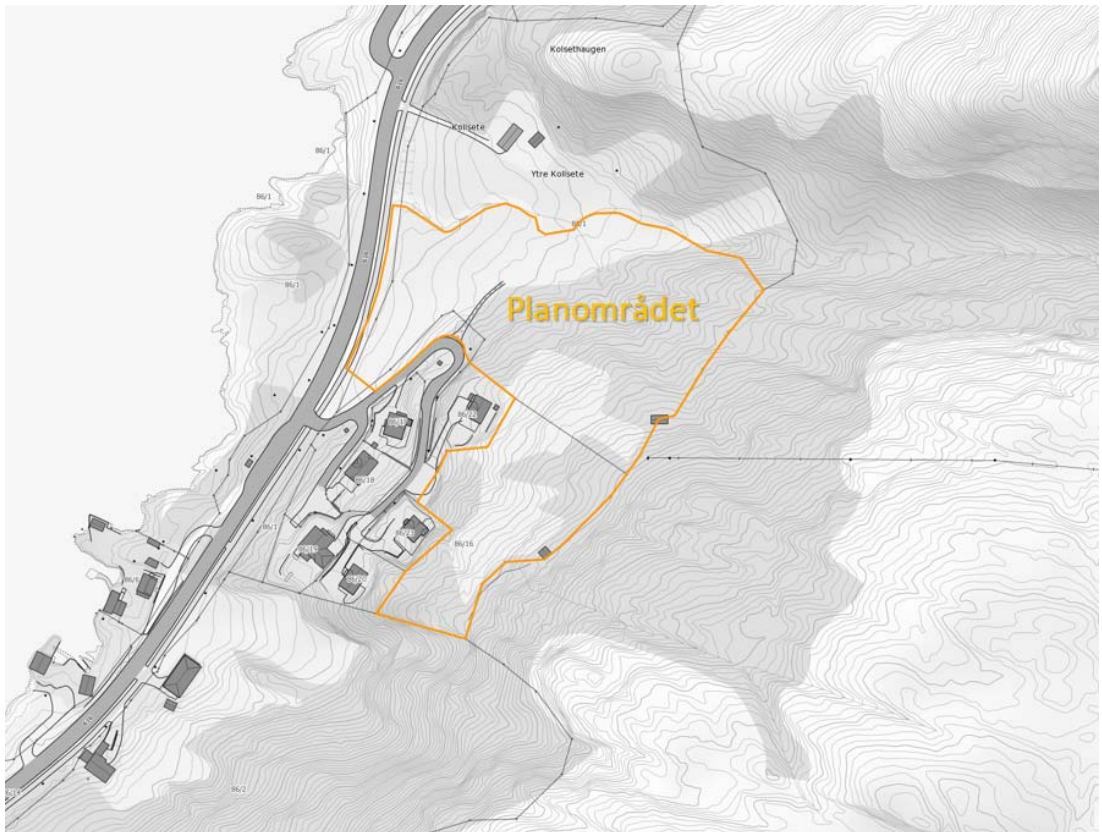
Oppdraget er utført i perioden februar 2015-januar 2017.

### 1.3 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet ligg i bygda Kolset,-om lag 20 km nord for kommunesenteret Svelgen.



Oversiktskart (Fylkesatlas). Planområdet er markert med raud firkant.



Planområdet er markert med oransje linje (Fylkesatlas).

## 1.4 Eksisterande situasjon

Det er ingen bygningar innanfor planområdet i dag. Området har eit mindre beiteareal i vest og eit større skogsareal i aust. For meir informasjon om arealbruken i dag sjå kapittel 4.

## 1.5 Samandrag

Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for 6 tomter på Kolset, og med dette utvide eit eksisterande bustadområde.

Flyfoto nedanfor viser forslag til ny arealbruk (tekst og raude linjer), samt eksisterande situasjon i området:



## 2 Plangrunnlag

### 2.1 Plansituasjon

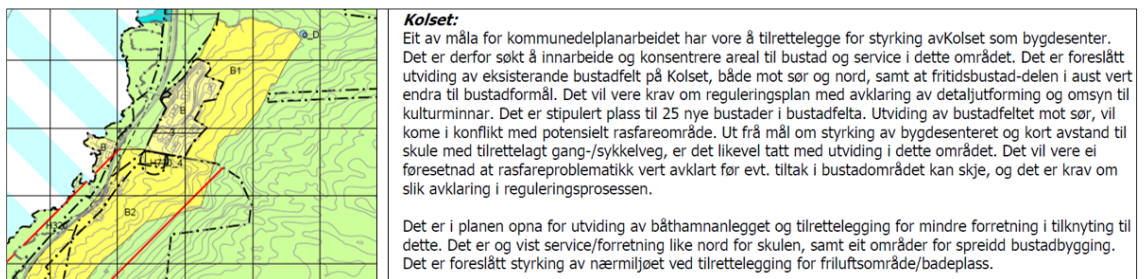
#### 2.1.1 Statlege og kommunale føringar

- Barn og unge sine interesser
- Samordna areal- og transportplanlegging
- Naturmangfaldlova
- Strategisk næringsplan 2015-2020 (vedteken november 2014).
- Biologisk mangfald i Bremanger kommune. Miljøfagleg utredning, rapport 2004:2 (datert 08.03.2004).
- Tiltaksplan for skog og utmark (vedteken 21.06.2005).
- Heilskapleg ROS-analyse for Bremanger kommune (vedteken 19.06.2014).

#### 2.1.2 Kommuneplanen sin arealdel ev. kommunedelplanar/temaplanar

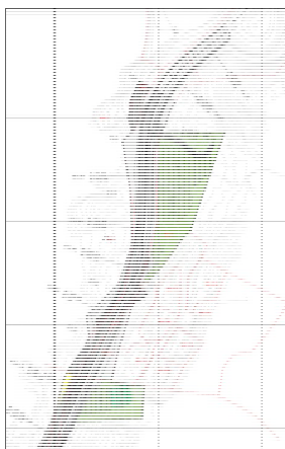
Planområdet er del av Kommunedelplan for Rugsund – Leirgulen, vedteken i sak KST-014/13, med tillegg i sak KST-021/14.

Byggeområdet har nemninga B1 i plankartet (jf. fig 3).



*Utsnitt frå kommunedelplan for Rugsund – Leirgulen og omtale av Kolset i samfunnsdelen til kommunedelplanen for Rugsund – Leirgulen 2010-2020.*

#### 2.1.3 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar



*Plan for bremangersambandet, vedteken XXX*

Del av planområdet, vist som LNF-området i kommunedelplanen, er innanfor avgrensing for reguleringsplan for RV 616

Bremangersambandet del 2, parsell Kolset-Bortnen (Statens vegvesen). Det er i reguleringsplanen lagt inn to lokalitetar for kulturminner med tilhøyrande bandlegging. I brev frå Fornminneseksjonen ved Universitetsmuseet i Bergen, datert 29.09.2015 (sak 2009/2285-ASOL) blir begge lokalitetane i sin heilskap frigjevne som følgje av dei undersøkingar som vart gjort i samband med etablering av Bremangersambandet. Dermed kan tiltak bli gjennomført innanfor desse sonene.

Gang- og sykkelveg, som er regulert i plan for Bremangersambandet, er i dag bygd og planavgrenings i vest følgjer innmålt kant for fortau i vest. Gang- og sykkelveg ligg med dette ikkje innanfor planlagt avgrensing til detaljregulering for utviding av bustadfelt B1, Kolset.



## **2.2 Analysar som arbeidet er basert på**

### **2.2.1 Analysar og utgreiingar som ligg føre ved oppstart**

Det er ikkje utført analysar og utgreiingar for planområdet, utover vurderingar som er gjort i gjeldande kommunedelplan for Rugsund – Leirgulen.

### **2.2.2 Analysar som er gjort i samband med planarbeidet**

I innspel til kunngjering oppstart av planarbeid, varsla Fylkeskommunen i Sogn og Fjordane at dei ville utføre ei kulturminneregistrering innanfor planområdet. I brev datert 27.09.2016 orienterte dei om at den varsla kulturminneregistreringa er gjennomført. Ved registreringa vart det ikkje påvist automatisk freda kulturminne.

Vi har såleis ikkje merknader til tiltak i planområdet ut frå omsyn til automatisk freda kulturminne.

## 3 Planprosessen

### 3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

Det vart heldt oppstartsmøte med Bremanger kommune 13.02.15 om utarbeiding av ein detaljreguleringsplan som legg til rette for utviding av eksisterande bustadfelt i Kolset.

Denne reguleringa legg ikkje til rette for ei utbygging som utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU) etter KU-føreskrifta (sjå punkt 3.2).

Planprosessen vil følgje vanleg saksgang for reguleringsplan i samsvar med Pbl. sin §12

### 3.2 Vurdering etter Forskrift om konsekvensutredninger (KU forskrifta)

Vi har gjennomgått *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven* (01.01.15) og vurdert planlagde tiltak. Kort oppsummert:

§ 2 a) –c) Ikkje aktuelle.

§ 2 d) Anslår at mindre enn 15 daa er nye område til utbyggingsføremål.

§ 2 e) Ikkje aktuell

§ 2 f) Tiltak i Vedlegg I? – Nei.

§ 3 b) Detaljregulering på inntil 15 dekar som innebere endring av kommuneplan eller områderegulering? – Ja, skal vurderast etter vedlegg III:

*Planlagde tiltak er ikkje i samsvar med overordna plan. Austleg del av byggeområde B1 i kommunedelplanen er vurdert som lite egna til utbygging og planen vil legge til rette for utviding av bustadfelt i område som delvis er del av B1 og LNF-område. Eit område som i KDP er vist som byggeområde blir med dette regulert til LNF-føremål.*

§ 3 c) Tiltak i Vedlegg II? – Nei

§ 4: Vurdering etter Vedlegg III (jf. § 3, b):

- a) Naturmangfald – Ikkje registrert område som er verna eller midlertidig verna.
- b) Kulturminne – Ikkje registrert kulturminne i planområdet.
- c) Laks – Uaktuell problemstilling.
- d) Naturtypar – Ikkje registrert utvalde eller truga naturtypar.
- e) Ikkje naturområde som er særleg viktige for utøving av friluftsliv.
- f) Ikkje særleg verdifulle landskap, store samanhengande naturområde med urørt preg eller verna vassdrag.
- g) Samiske næringar - Uaktuell problemstilling.
- h) Større omdisponering LNF - Uaktuell problemstilling.
- i) Auka belastning ureining - Uaktuell problemstilling.
- j) Klimagassar - Uaktuell problemstilling.
- k) ROS – Blir vurdert som del av planomtalen.
- l) Folkehelse - Uaktuell problemstilling.
- m) Miljømessig sårbarheit - Uaktuell problemstilling.
- n) Bandlegging av naturressursar - Uaktuell problemstilling.
- o) Miljøverknad annan stat - Uaktuell problemstilling.

- p) Tilgjenge - Uaktuell problemstilling.
- q) Statlege planretningslinjer - Planen opnar ikkje for tiltak som er i strid med statlege planretningslinjer.

Etter gjennomgang av vedlegg III har det i samråd med kommunen blitt konkludert med at det ikkje er krav om KU.

Det har ikkje framkomme krav om KU frå regionale mynde ved kunngjering oppstart av planarbeidet

### **3.3 Medverknad**

Varsel om oppstart:

Planen vart i medhald av plan- og bygningslova § 12-8 kunngjort med annonse i Fjordenes Tidende og e-post eller brev til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar. Frist for merknader var sett til 04.12.2015. Planarbeidet er også annonsert på kommunen og Nordplan sine heimesider ([nordplan.no](http://nordplan.no)).

Liste over varsla partar går fram av varslingsbrev, datert 20.10.2015. Det er kome inn 4 innspel i annonseringsperioden. Desse er oppsummert og vurdert i eige skjema som er vedlagt.

### **3.4 Konklusjon og samla vurdering av innkomne innspel**

Kort samanfatta har ein teke med følgande innspel vidare i planarbeidet:

Det kom inn i alt 4 merknader, alle frå regionale mynde. Merknadane er imøtekomne:

- NVE sine innspel til aktsemdområde for jord- og flaumskred, samt byggegrense mot elveløp er følgt opp.
- Tema lista opp av Fylkesmannen er følgt opp i planomtalen.
- Fylkeskommunen har i etterkant av varslingsfrist gjennomført kulturminneregistrering og det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne.

## 4 Planområdet – eksisterende situasjon

### 4.1 Bruk av planområdet

Arealet som er innanfor planområdet består i vest av beiteareal og i aust skog i skråa og kupptert terreng.



*Bilete som syner planområdet, sett frå vest mot aust (Norge i 3D).*

Planområdet grensar bustadar i sør, skog og landbruksareal i nord og aust. I vest går fylkesveg 616. Sørvest for planområdet ligg garden Kolsete, som er i drift.

Eksisterande bustadfelt på Kolset, vist som B i KDP for Rugsund-Leirgulen, har blitt bygd ut med einebustader i perioda frå 1998 til 2000.



*Eksisterande bustadfelt på Kolset (Foto Nordplan, 13.02.2015).*

## 4.2 Kulturminne og kulturmiljø

I samband med planoppstart har Fylkeskommunen i Sogn- og Fjordane gjennomført eit feltarbeid i planområdet. Det vart gjennomført ei kulturminneregistrering i 2016 og det vart ikkje påvist automatisk freda kulturminne.

Det er ingen registrerte kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet i dag, men det er SERFRAK-bygg på tilgrensande område i nord (avbilda nedanfor).



*Tidlegare småbruk og i dag brukt som fritidsbustad, nord for planområdet (Foto Nordplan, 13.02.2015). Bygga på garden er SEFRAK-registrerte (jf. Fylkesatlas).*



*Elveløp som går nord for planområdet (Foto Nordplan, 13.02.2015).*

## 4.3 Landskap

Planområdet er i vest prega av ei større flate med mark, med svak helling frå aust mot vest. Frå om lag 65 meter frå vestleg grense mot aust endrar terrenget seg. Austleg del av området er utmark som har kupert skråa terreng og er dekkja med skog.

Området har fri sikt mot vest, mot fjord og Hornelen. Her er gode lokale solforhold.

Nordleg del av planområdet følgjer eit mindre elveløp (bilete til venstre). Langs elva er det grodd igjen med mindre vekstar av lauvtre.

## 4.4 Friluftareal, rekreasjonsverdi og bruk

Planen er ikkje innanfor områder som er registrerte som lokalt og/eller regionalt viktige friluftsområder (Fylkesatlas).

Ein mindre del av sørvestleg område (tomt nr. 1 på plankartet) er i dag brukt som leikeareal. Det var òg spor etter barneleik og stiar i nordaustleg del av planområdet (sjå kap 4.9).

## 4.5 Naturverdier, viltinteresser, økologiske funksjonar

Det er ikkje registrert viktige naturtypar innanfor planområdet, eller spesielle verdier i høve biologisk mangfald (jf. Miljøstatus Norge og Fylkesatlas). Det er gjennomført enkel synfaring i området.

Elveløpet, som delvis følgjer planområdet sin nordlege grense, er eit viktig landskapselement som må visast omsyn til i detaljreguleringsplanen - både i forhold til rekreasjon og biologisk mangfald.

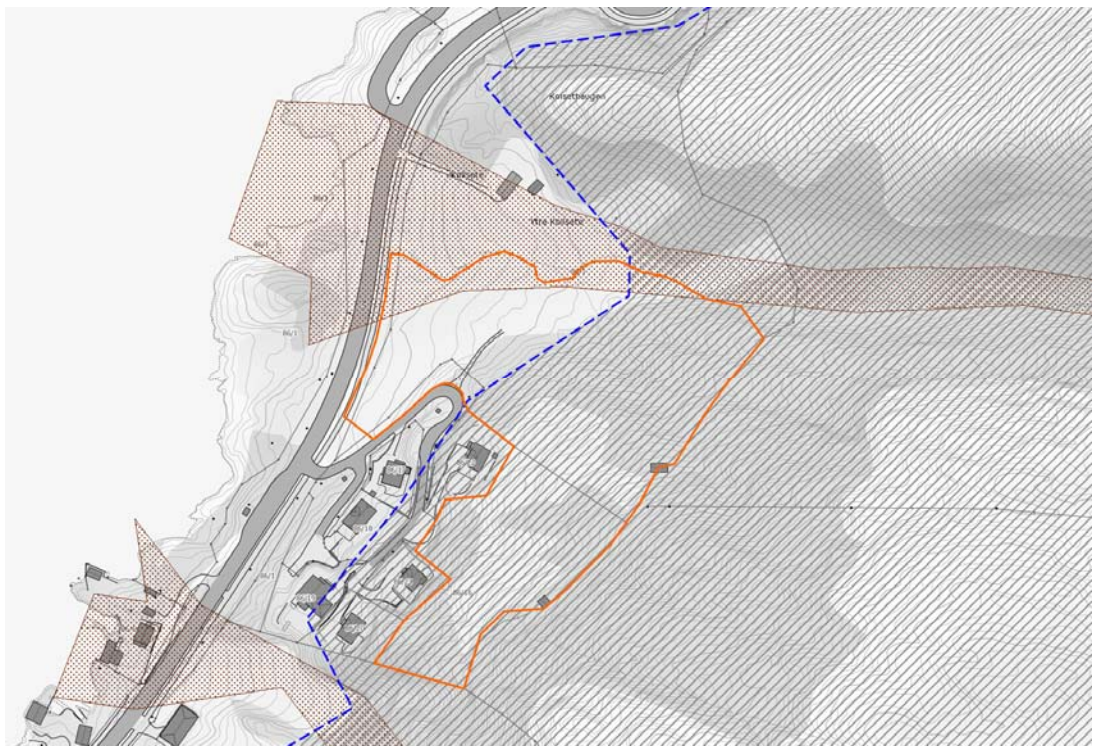
Kunnskapsgrunnlaget vert med dette vurdert til å vere tilstrekkelig, i samsvar med Naturmangfoldloven §8.

Forholdet til Naturmangfoldlova er drøfta vidare i kapittel 5 - ROS-analyse.

## 4.6 Grunnforhold

### 4.6.1 Stabilitetsforhold

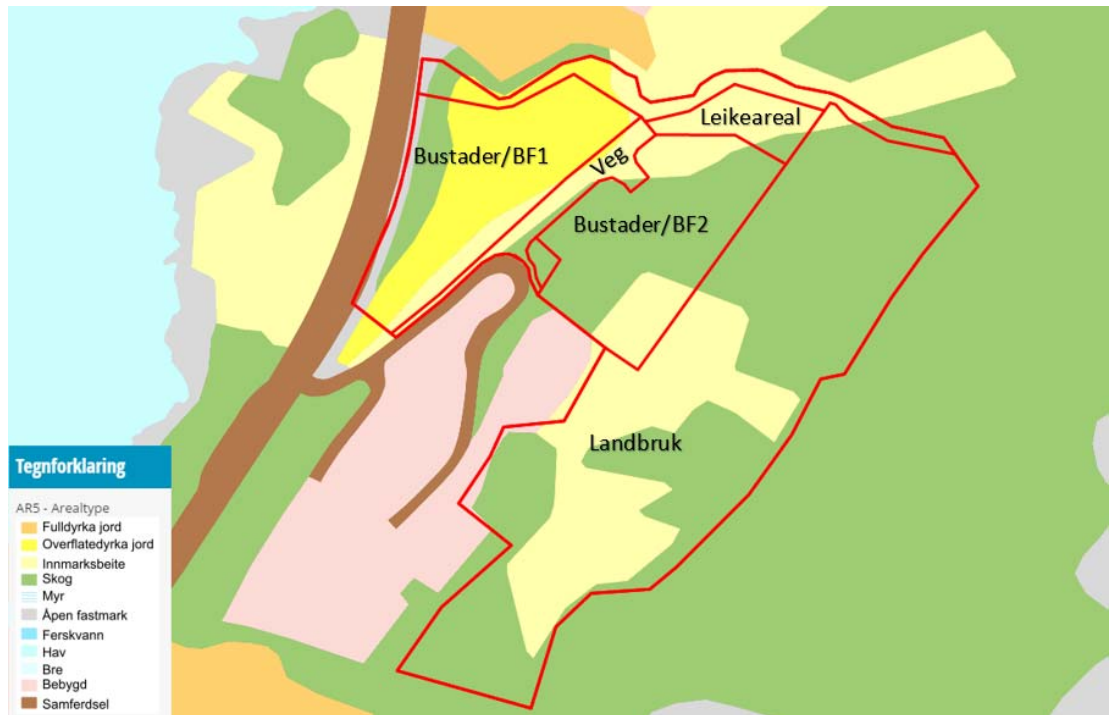
Innanfor planen si avgrensing er det bart fjell, med stadvis tynt lausmassedekke (Fylkesatlas). Delar av planen er innanfor område for jord- og flaumskred (NVE) og marine grense. Sjå vedlagt ROS-analyse.



Oransj linje markerer planen si avgrensing. Skravert området, til høgre for blå linje, er areal som ligg over marine grense. Brun linje viser aktsemdområder for jord- og flomskred. Kartdata frå NVE, bakgrunnskart frå Fylkesatlas.

## 4.7 Jordressursar/landbruk/skogbruk

Planlagt område for bustader er innanfor område som er registrert som innmarksbeite og overflatedyrka jord. I aust er det skogsareal.



Planlagt utbygging vil i hovudsak omfatte vegareal og bustadareal, som markert på kartet ovanfor (kart over arealtype, Fylkesatlas).

## 4.8 Teknisk og sosial infrastruktur

### 4.8.1 Trafikkforhold

Det er ingen etablert infrastruktur innanfor planområdet i dag. I vest grensar området til gang- og sykkelveg og fylkesveg 616. Fylkesvegen var i 2015 registrert med årleg døgntrafikk på 350 køyretøy.

I sør grensar området til kommunal veg, som er tilkomst for eksisterande bustader på Kolset.



Kommunal veg som strekk seg frå fylkesvegen i vest til eksisterande bustader sør for planområdet (Foto Nordplan, 13.02.2015).



*Planområdet får tilkomst frå kommunal veg i sør. Fotopunkt frå framtidig bustadfelt BF1, frå nord mot sør (Foto Nordplan, 13.02.2015).*

#### **4.8.2 Vatn- avløp – overvatn**

Det er ikkje kjennskap til at det problem med overflatevatn innanfor planområdet i dag. Nærleik til elveløp er viktig å vise omsyn til i planlegging.

Det er eksisterande slamavskiljar på Kolset på 12 m<sup>2</sup>, samt utjamningsbasseng på 1 m<sup>3</sup>.

#### **4.8.3 Renovasjon**

Alle eigedomar i Bremanger kommune er omfatta av renovasjonsordning, og må betale gebyr for denne tenesta som er levert av renovasjonsselskapet NOMIL - Nordfjord Miljøverk IKS. I dag er det ingen tiltak innanfor planområdet og derfor ingen eksisterande ordning for renovasjon.

#### **4.8.4 Høgspenninglinjer, ledningar i grunnen og trafostasjonar**

Det er høgspennings- og lågspenningskablar i bakken innanfor planområdet (jf. merknad frå SFE Nett AS).

#### **4.8.5 Offentlege servicetilbod**

Det er om lag 500 meter til næraste barneskule og barnehage, som ligg på Indre Kollsete. Kolset oppvekstsenter skal ifølgje kommunen ha tilfredsstillande kapasitet.

For butikk og helsetenester må ein til kommunesenteret som ligg i Svelgen.



#### 4.9 Barn og unge sine interesser



Innanfor planområdet var det under synfaring tydeleg spor etter barneleik.

I sørvestleg del av det etablert eit mindre område med fotballmål og huskestativ (bilete til venstre).

I tillegg var det teikn etter leik i delar av skogen i nordaust, der mellom anna det var bygd trehytte (bileter nedanfor).



*Bileta er frå synfaring 13.02.2015 og syner spor etter barneleik i skogområdet, samt huskestativ ved avkjørsel frå kommunal veg til fylkesveg i sørvest.*

#### 4.10 Universell utforming

Det er ingen universell utforming innanfor planområdet i dag, då det består av landbruksareal og ingen bygningsmessige tiltak.

#### 4.11 Ureining

Det er ikkje kjennskap til at det er ureining i området i dag (Miljøstatus Norge). Det er ingen kjente kjelder i området som kan skape merkbar luftforureining.

Fylkesvegen har lav ÅDT og planområdet ikkje innanfor sone for trafikkstøy (jf. støysonekart, Statens vegvesen).

## 5 Risiko og sårbarheit

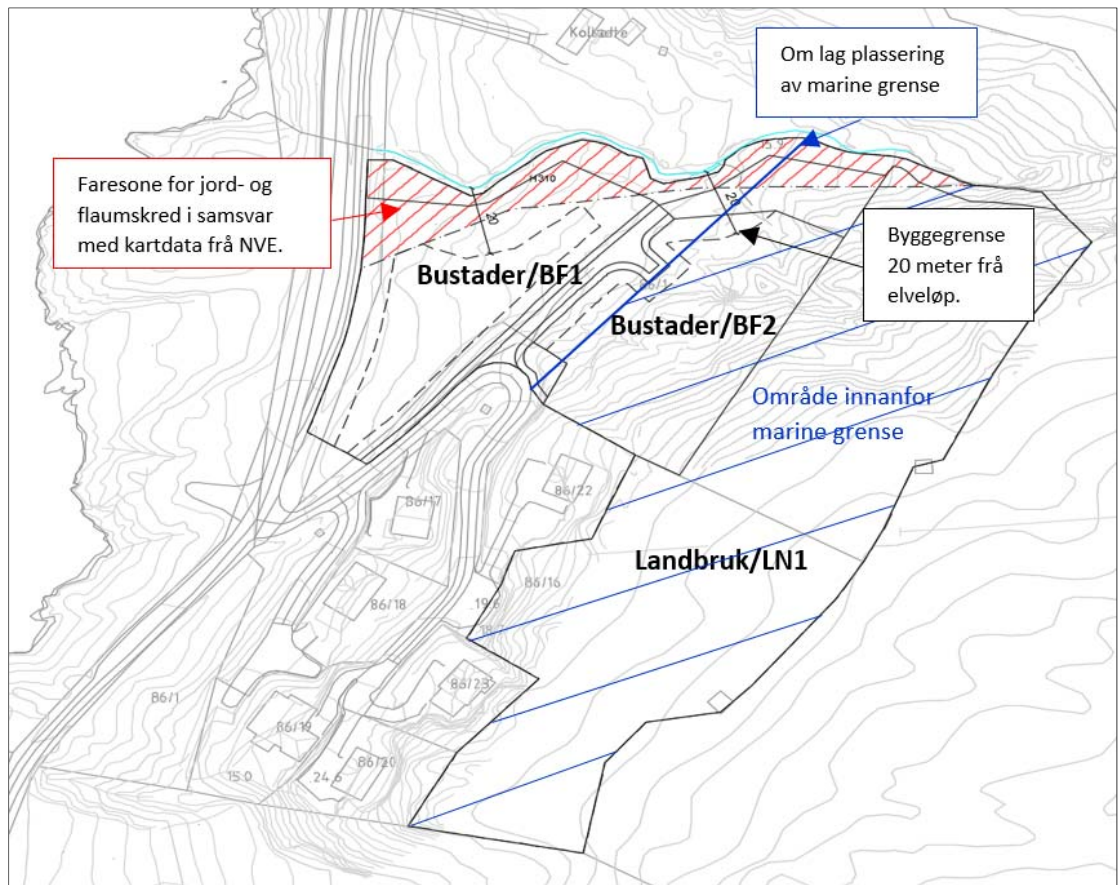
Etter gjennomgang av sjekklista i punkt 1.2 i vedlagt ROS-analyse, er det følgende moglege hendingar innanfor planområdet:

- Ekstremvær - vind
- Jord- og flaumskred
- Ustabile grunnforhold – innanfor marine grense

Ingen av hendingane i planområdet er vurdert til å gje uakseptabel risiko, men det er sett opp følgjande tiltak i planen for å redusere risikoen:

- I plankartet er det lagt inn faresone for skred (H310).
- I føresegner er det sett krav om at kulvertar skal dimensjonerast for framtidig nedbørsauke.
- Planen opnar for utbygging av bustader innanfor marine grense. Før gjennomføring av tiltak, må grunnarbeid prosjekterast i samsvar med reglane i plan- og bygningslova, inklusiv stabilitetsvurdering.

Enkel illustrasjon med bakgrunn i punkt ovanfor:



## 6 Skildring av planforslaget

Målsetting: Legge til rette for utviding av eksisterende bustadområde på Kolset.

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### 6.1.1 Reguleringsføremål

Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik tabellen viser.

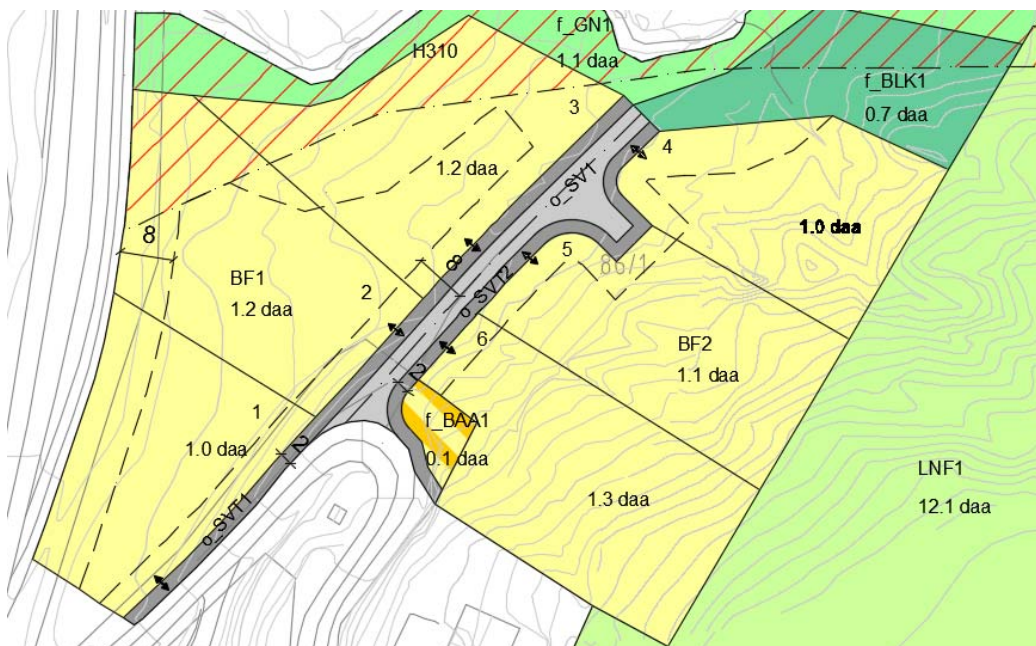
Reguleringsføremål	Plannemning	Areal totalt
Frittliggende småhusbusetnad	BFK1-2	6,8
Angitt bygg og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål	BAA1	0,1
Leikeplass	BLK1	0,7
Naturområde - grønstruktur	GN1	1,1
Landbruks-, natur og friluftsområde	LNF1	12,1
Veg	SV1	0,3
Annan veggrunn – teknisk anlegg	SVT1-2	0,4
SUM		21,4 daa

### 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

#### 6.2.1 Frittliggende småhusbusetnad

Planen syner i alt 6 tomter for frittliggende småhusbusetnad i form av einebustader innanfor felt BF1 og BF2. Det er i tillegg opna for tomannsbustader i tomt nr. 5 og 6. Det kan med dette etablerast totalt 8 bueiningar innanfor BF1-2.

Tomtene variera i storleik frå 1 daa og 1,3 daa (illustrert på kartutsnitt under).



Byggegrense mot nord er lagt 20 meter frå registrert elveløp, samt tilpassa faresone for skred (H310).

Byggegrense mot vest er 8 meter frå austleg fortauskant, som følgjer planen sin vestlege grense.

Byggegrense mot intern tilkomstveg, o\_SV1, er 8 meter frå senterlinje for vegen.

### **6.2.2 Angitt bygg og anleggsføreml, f\_BAA1**

Areal i f\_BAA1 er for felles oppstillingsplass for avfallsdunkar, postkasser og liknande for bustader innanfor BF1-2.

### **6.2.3 Parkering**

Parkering skal løysast innanfor kvar enkelt tomt. Det er sett krav om minimum 2 parkeringsplassar per einebustad innanfor tomtene ved etablering av einebustader. Minimum 3 parkeringsplassar innanfor tomt 5 og 6 ved etablering av tomannsbustader. Parkering i garasje skal inkluderast i utrekninga.

### **6.2.4 Vegareal**

Vegareal er i planen vist som offentleg. Tilkomstveg o\_SV1 er 3,5 meter brei, i samsvar med N100 sine dimensjonar for adkomstveg A1. Frisiktlinjer i avkøyrser er vist på plankartet og er 20x20 meter.

Tomt 2-6 innanfor BF1-2 har tilkomst frå o\_SV1. Tomt nr. 1 skal ha tilkomst frå eksisterande kommunale veg aust for tomta. Tilkomst frå tomt til veg er vist med avkøyrsepil på plankartet. Pilene viser ikkje nøyaktig plassering av avkøyrser.

Veggrøft er vist med formål o\_SVT1-2 og er 2 meter i breidde.

### **6.2.5 Leikeplass**

Det er opna for tilrettelegging av felles leikeplass i enden av bustadfeltet (f\_BLK1). Området har gode lokale solforhold og ligg inntil eit grøntdrag som følgjer tilgrensande elveløp.

Grunna nærleik til både skule og barnehage, samt leikeplassen sin lokalisering i eit grøntdrag, er den vurdert som best eigna til naturleikeplass. Det kan etablerast tiltak som t.d. gapahuk, men det må i utforminga av området leggjast vekt på dei naturlege elementa som bekkar, tre og steinar for å skape eit naturleg leikeområde. Ein tillata ikkje at leikeplassen blir asfaltert.

## **6.3 Plassering og utforming av tiltak**

### **6.3.1 Byggehøgde**

Planen opnar for at det kan etablerast hus med forskjellig takform. Bustadane skal ha maksimal mønehøgde på 9 meter og gesimshøgde på 7 meter. For bygg med pulttak er maksimal gesimshøgde 9 meter. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 5 m.

Gesimshøgde og mønehøgde skal vere rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Grunna topografien i området, er det sett krav til kjellar i bustader innanfor tomt 5 og 6 i felt BF2. Det er òg opna for etablering av tomannsbustadar innanfor nemnte tomter.

Hovudfasaden til bustadane skal vere parallell med byggegrense mot veg. Bygningsstrukturen skal vere eintydig.

### **6.3.2 Grad av utnytting**

Tomteutnyttinga vert utrekna etter «Rettleiar for grad av utnytting» [Grad\\_av\\_utnytting.pdf](#). Den er vist med prosent bebygd areal, %-BYA, og framgår av føresegner.

### **6.3.3 Uteopphaldsareal**

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere minst 80 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Uteplassen skal vere skjerma mot sterk støy. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/balkong kan òg bli godteke.

Uteopphaldsarealet kan vere felles og privat.

## **6.4 Estetisk kvalitet**

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege estetiske omsyn både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Skjemmande fargar skal ikkje tillatast og kan verte kravd endra.

Byggverk skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligg det at det skal vere kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk vert det i tillegg til bygg også meint tekniske anlegg som t.d. vegar, fortau og møteplassar.

## **6.5 Universell utforming i planforslaget**

Det er ikkje sett spesifikke krav til universell utforming i planen, då krav til tilgjengeleg bueining er ivareteke i byggtknisk forskrift.

## **6.6 Faresoner**

Faresone for skred er lagt inn i plankartet (H310) med tilhøyrande føresegner. Sona følgjer aktsemdområde for jord- og flaumskred, i samsvar med kartdata frå NVE.

## **6.7 Omsynssoner**

Sone for jord- og flaumskred (H310) og frisikt (H140) er vist på plankartet.

## **6.8 Rekkefølgeføresegner**

Det er lagt inn rekkefølgeføresegn for at nødvendig infrastruktur og oppstillingsplass for avfallsdunkar skal vere opparbeidd før det vert gjeve igangsettingsløyve for oppføring av nye bustadar.

## 7 Verknader av planforslaget

### 7.1 Overordna og overlappende planar

Planen er i strid med kommunedelplan for Rugsund-Leirgulen, då den legg til rette for bustadutbygging i område som er regulert til landbruksføre mål. Etter synfaring vart eit større området av felt B1 vurdert som ueigna for utbygging. Bratt terreng ville føre til store inngrep for å få etablert tilkomstveg i austleg del. Ein valte difor å utvide bustadområdet mot fylkesvegen i vest, og samstundes redusere det i aust. Dette førte til ei omdisponering av landbruksareal (sjå kapittel 7.7). Dyrkbar jord blir bygd ned, men eit større skogsareal blir ivareteke.

Utviding av bustadføre mål mot vest gjere det mogleg å etablere 6 tomter innanfor planområdet. Planen ivaretek med dette målsettinga i kommunedelplanen om å legge til rette for styrking av Kolset som bygdesenter.

### 7.2 Staden sin karakter

Planlagde tiltak vil ikkje ha negativ verknad for staden sin karakter.

### 7.3 Landskap

Då planen opnar for bygging i eit område som i dag delvis består av pleia kulturlandskap og skog, vil etablering av bustader ha stor innverknad på området. Viser til kap. 7.1, der ein grunnjev kvifor bustadområde B1 i gjeldande kommunedelplan er redusert mellom anna for å unngå store terrenginngrep i aust.

### 7.4 Kulturminne og -miljø, evt. verneverdi

Det skal ikkje vere kulturminner eller kulturmiljø innanfor planområdet. I føresegner er det sikra at viss det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

### 7.5 Friluftareal, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Som det framkjem av kapittel 4.9, er området i dag brukt til rekreasjon i form av barneleik i skogen og eit mindre leikeareal ved fylkesvegen i sørvest. Planen vil føre til at det blir utbygging i desse områda, men samstundes sikrar at det innanfor føremål f\_BLK1 kan etablerast eit nytt område for naturleikeplass.

### 7.6 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar osv.

§ 1 i naturmangfaldlova skal leggjast til grunn ved skjønnsutøving av planframlegget.

§ 1. Lovens formål

«Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

I tråd med formålet til naturmangfaldlova skal planframlegget legge til grunn ein berekraftig bruk og vern av naturen. Naturmangfaldlova inneheld vidare nokre sentrale prinsipp i §§ 8-12 ("miljørettslege prinsipp") som skal leggjast til grunn. Det er ikkje gjort spesielle kartleggingar

innanfor planområdet, men det aktuelle området er undersøkt gjennom databasar og synfaring. I forhold til storleiken på tiltaket og omfanget er kunnskapsgrunnlaget vurdert som godt nok. I forhold til kunnskapsgrunnlaget føreligg det ikkje risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Naturmangfaldlova § 8 Kunnskapsgrunnlaget og § 9 Føre-var-prinsippet er difor vurdert som oppfylt.

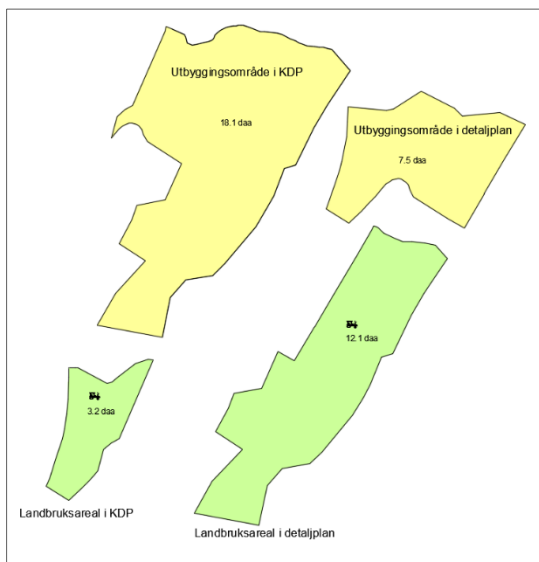
Tiltaket er vurdert til å ikkje gje auka belastning på økosystemet i forhold til situasjonen i dag (§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning).

§ 11 om at tiltakshavar skal dekke kostnader ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet vert rekna som lite relevant for dette planvedtaket.

Tiltakshavar skal nytte teknikkar og driftsmetodar som er mest mogleg skånsame når det gjelder natur og miljø (§ 12 Miljøforsvarlig teknikker og driftsmetoder).

## 7.7 Jordressursar/landbruk/skogbruk

Illustrasjonen nedanfor syner omriss av areal innanfor planområdet som var definert som landbruksareal og bustadområde i kommunedelplanen, medan til høgre framtidig areal for



nemnte føremål i detaljregulering av bustadfelt på Kolset.

Planlagde tiltak vil føre til at eit område på 3,2 daa i vest, som er registrert som mellom anna dyrkbar jord og beiteareal, blir bygd ut. Samstundes vil planen redusere utbyggingsområde frå 18,1 daa til 7,5 daa.

Landbruksarealet blir dermed auka med 8,9 daa i forhold til skissert løysing i kommunedelplanen. I tillegg er det sikra eit grøntdrag langs elveløpet i nord, som ikkje syner i illustrasjonen til venstre. Planen vil med dette sikre eit større areal til framtidig landbruksføremål enn i overordna plan, noko som etter vår vurdering vil kompensere for tap av dyrkbar jord.

## 7.8 Teknisk og sosial infrastruktur

Planlagde tiltak vil føre til behov for å etablere VA-løysing innanfor planområdet. Tilgrensande felt i sør er kopla på kommunalt VA-nett som skal ha god kapasitet. Vassforsyning vil bli sikra ved bygging av større utjamningsbasseng. Vidare vil kapasitet på avlaup bli auka ved å auke tømmeffrekvensen på eksisterande slamavskiljar.

Planen vil ikkje medføre til merkbar trafikkauke i området, då den opnar for maks 8 bueiningar. Det er vidare gode trafikkforhold på fylkesvegen, med tofeltsveg og gang- og sykkelveg frå Kolset bustadfelt til barnehage og skule (Kolset oppvekstsenter).

Det er god kapasitet ved Kolset oppvekstsenter. Nye bustader vil vere eit positivt tiltak for å legge til rette for ny tilflytting av barnefamiljar i området.

## 7.9 Barn og unge sine interesser

Barn- og unge sine interesser er ivareteke gjennom å sikre areal til leikeplass innanfor planen. Vi vurderer ikkje planen til å ha negativ verknad for denne gruppa.

### **7.10 Interessemotsetnader**

Det er ikkje kjennskap til at det er interessemotsetnader i samband med utbygging etter planen.

### **7.11 Avveging av verknader**

Planen vil etter vår vurdering vere eit viktig bidrag til å styrke Kolset, då den vil legge til rette for tilflytting. Viser til kap. 7.7 for vurdering av omdisponering av jordressursar.

## **8 Vedlegg**

Følgjande dokument er del av detaljregulering for bustadfelt B1, Kolset:

- Føresegner, datert 31.01.2017
- Plankart, datert 27.01.2017
- Risiko- og sårbarheitsanalyse, datert 02.02.2017
- Innspelskjema, datert 30.01.2017
- Varslingsbrev, datert 20.10.2015



**Nordplan AS**

Telefon 57 88 55 00  
Telefax 57 88 55 01

[www.nordplan.no](http://www.nordplan.no)  
[post@nordplan.no](mailto:post@nordplan.no)

NO 948 081 768 MVA  
Bankkonto: 3790 05 03459