ABO PLAN & ARKITEKTUR

Etne kommune

www.abo-ark.no
post@abo-ark.no
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

Dato: 18.11.2022
Vår ref.:

Planinitiativ – Endring av Detaljregulering Skålnes – Hagavik gnr./bnr. 137/9 m.fl.

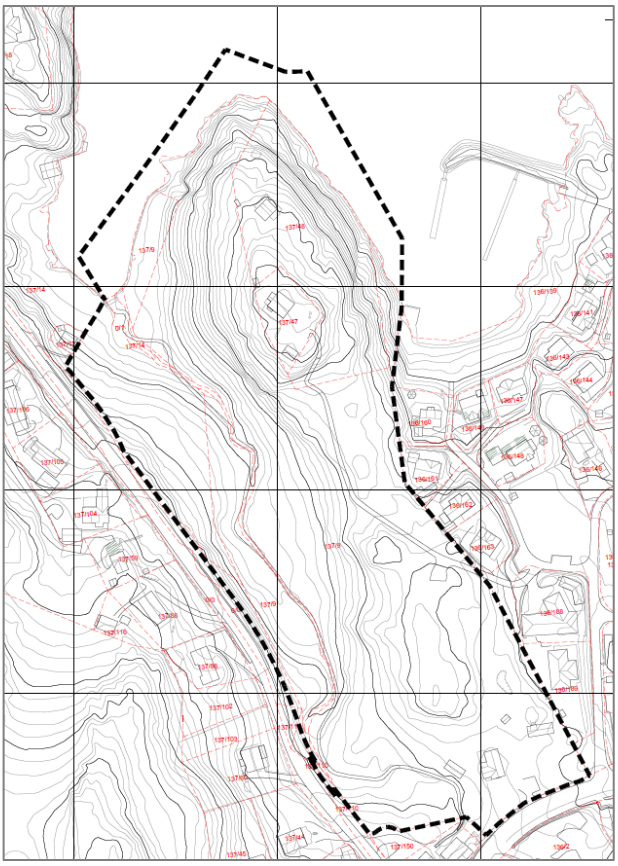
Skånevik Utvikling AS i samarbeid med Tungesvik Bygg AS ønsker å vidareutvikle eit område i Skånevik – Skålnes - Hagavik. Det er ønske om å sjå på ei vidare fortetting av hytteområdet i eksisterande plan. I samband med oppstartsmøtet for planarbeid er dette notatet utarbeida i samsvar med forskrift om 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 Skånevik utvikling AS og Tungesvik Bygg AS

Bokstav A) Føremål med planen
Detaljreguleringa sitt hovudføremål er å legge til rette for utvikling og fortetting av området, gjennom justering av tilkomstveg, justere og endre plassering av tomter, erstatte campingområde med parkareal samt regulere sjøboder i Hagavik.

Store delar av planområdet er i dag ubygd areal. Det er eit eldre bustadhus innanfor planområdet, samt to fritidsbustadar og eit naust. Det er ønske om å sjå på tomtestrukturen i området for å tilpasse utbygginga til landskapet og terrenget i området. Det er ikkje vidare planar for campingplass innanfor området, og ein ønskjer å ta dette føremålet ut av planen. Området vert erstatta med park-område.

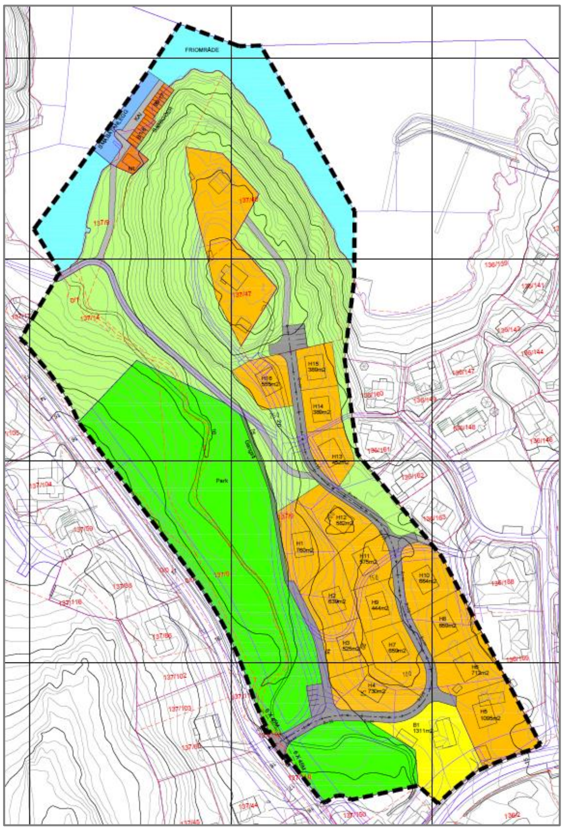
Bokstav B) Planområdet
Planområdet er avgrensa i tråd med eigedomsgrensene for eigedom 137/9 i sør og aust, samt areal mot vegen Leknestangen ned mot Hagavik. Eksisterande fritidsbustadar 137/47 og 137/48 er innlemma i planområdet.
Planområdet vist i skisse med ønska plangrense utgjer om lag 47 daa.
Skånevik utvikling AS er eigar av 137/9. Resterande areal 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 å endre på tomtestrukturen for fritidsbustadar, endre turvegtrasé, justere vegtilkomst og vegføring, legge til rette for nytt område for sjøbuer, endre frå campingområde til natur/ parkareal.



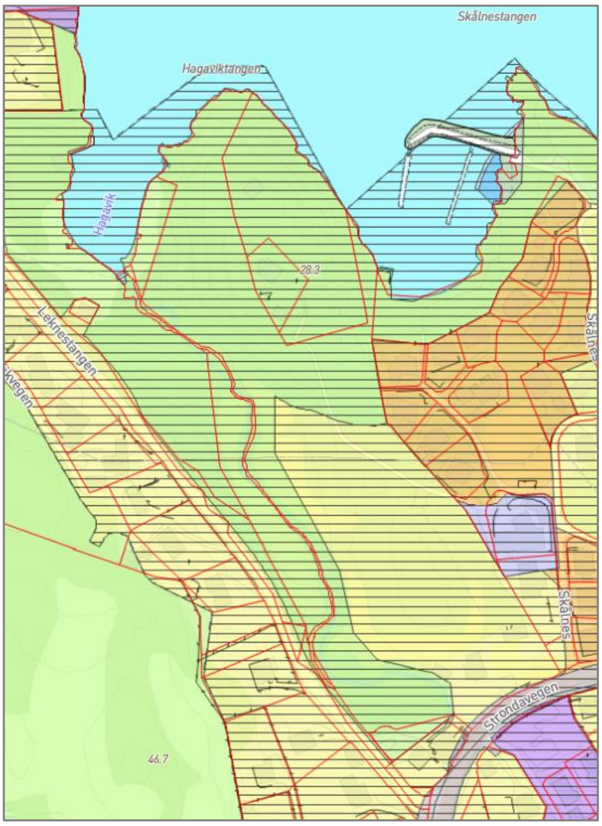
Figur 2 Førebels skisse over området

Bokstav D) Utbyggingsvolum og byggehøgder
Tiltakshavar ser for seg ei utbygging i samsvar med tilgrensande hytteområde i aust. Det vert lagt opp til bygging av fritidsbustadar i ein etasje med loft, evt. med underetasje der dette høver i terrenget.

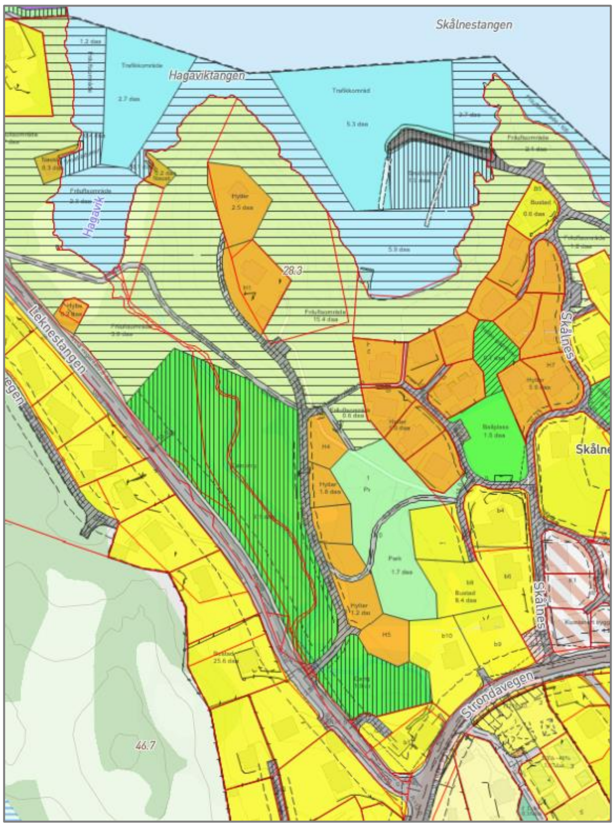
Bokstav E) Funksjonell og miljømessig kvalitet
Det må takast omsyn til flaum i bekkeløp som går gjennom parkarealet ned til Hagavik, det må spesielt takast omsyn til dette ved vegføringa gjennom dette området. Innanfor planområdet er det eit mindre areal mot sjø i nord som er synt som aktsemdsområde for potensielt snøskred og steinsprangområde.

Bokstav F) Tiltaket sin verknad på og tilpassing til landskap
Området ligg mellom Hagavik og Skålnes, det er avgrensa i vest mot kommunal veg Leknestangen, og i sør mot Strondavegen. I aust er grensa sett i eigedomsgrensene til eigedom 137/9, ned mot eksisterande hytteområde. Området strekk seg mot sjø i nord. Området ligg som eit høgdedrag ut mot Hagaviktangen. Utbygginga vil verta landskapstilpassa og vegen vil liggja fint i terrenget.

Bokstav G) Forholdet til kommuneplan etc.
I gjeldande kommuneplan er planområdet sett av til H910 - område der reguleringsplan skal framleis gjelde. Reguleringsplan R-92 Skålnes-Hagavik (2006) syner arealet til: friluftsområde i sjø og på land, park, camping, hytter, bustad og naust. Planforslaget vil erstatte delar av plan R-92.



Figur 3 Utsnitt av gjeldande kommuneplan



Figur 4 Gjeldande reguleringsplan R-92

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 er etablerte tiltak i område.

Forslag til utgreiingstema og vurdering av moglege verknadar:

Tema	Moglege verknader
Naturmangfald	Det er ikkje registrert viktig naturmangfald i det aktuelle området, jf. offentlege databasar. Området er delvis utbygd, 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.
Landskap	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 synleggjerast. Verknader for naboar og nær- og fjernområde skal vurderast i planframlegget.
Nærmiljø, folkehelse, friluftsliv	I offentleg tilgjengelege databasar er det registrert interesser knytt til friluftsliv i det aktuelle området. Det er etablert eit badeområde langs strandsona, dette er eit registrert friluftslivsområde – Hagavik badeplass, Leknes. Dette er ei lokal badevik, langgrunn, nær Skånevik sentrum. I sjøområdet utanfor planområdet er det registrert eit viktig frilufslivsområde – Skåneviks-/Etnefjorden. Dette er eit utfartsområde for båtfolk. Det er berre små areal registrert som tilgjengeleg strandsone innanfor planområdet, dette grunna eksisterande hytter i området. Verknad på friluftsliv knytt til både land/strandsone, sjø og vassdrag, samt tilgjenge til attraktive friluftsområde og fritidsfiskeområde skal vurderast i planen. Verknader for naboar og nærområde på land skal vurderast i planen.
Kulturminne Kulturmiljø	Det er ikkje registrert kulturminne innanfor planområdet. Det er registrert nokre SEFRAK-registrerte bygningar innanfor planområdet Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i sjø. Potensiale for nye funn skal avklarast.
Naturressursar	Det er registrert tre mindre areal av fulldyrka jord innanfor planområdet. Meste-parten av dette arealet ligg i området for park. Dei aktuelle areala er tidlegare regulert til camping. Heile området er registrert med lausmassetype tynn morene. Det er noko bart fjellparti innanfor området. Planområdet ligg under marin grense.
Fiskeri og ferdsel på sjø	Det er ikkje registrert fiskeplass for aktive eller passive reiskap i sjøområdet utanfor planområdet. Strandområda i Hagavik er nytta til badeområde, store delar av resterande strand-sone er bratt og utilgjengeleg. Påverknad for temaet vil bli vurdert og omtala i planframlegget.
Samfunnsverknad Sosial infrastruktur	Føremålet med reguleringsendringa vil vera å leggje til rette for vidare utvikling av hytteområdet. 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 ulukkes-risiko. Ein vurderer at sentrale tema i analysen vil vera flaumpåverknad.

Deler av planområdet ligg innanfor aktsemdsområde for snø- og steinskred (nve.no). 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, Kystverket, Fiskeridirektoratet 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 betraktning under førebuinga 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 ikkje inn under § 6; planar og tiltak som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutgreiing. Dette då planen ikkje vil omfatte tiltak i vedlegg I, eller følgeleg tiltak i vedlegg I som vert handsama etter andre lover enn pbl.
- §7: Planen fell ikkje inn under § 7, planar og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutgreiast, men ikkje ha melding. Planen inneheld ikkje tiltak i vedlegg II som vert handsama etter energi-, vassressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller skal vedtakast av eit departement.
- §§ 8 og 10: Etter ei samla vurdering vurderer vi at planen ikkje fell inn under §8; planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei får vesentlege verknader for miljø og samfunn. I tabellen under er vurderingane våre etter kriterium i § 10 sett opp.

Kriterium § 10	**Førebels vurdering**
Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:	
a) størrelse, planområde og utforming	I all hovudsak i tråd med KPA og gjeldande reguleringsplan.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	I tråd med gjeldande KPA.
c) avfallsproduksjon og utslipp	Ikkje aktuelt då det ikkje er planlagt for slike verksemder i planområdet.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	Ikkje aktuelt då nye bygningar og anlegg skal prosjekterast etter TEK17. Det skal gjennomførast ROS-analyse i planarbeidet.
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Det er ingen verneområde etter nml kapittel V innanfor planområdet. Det er ikkje prioriterte artar, verna vassdrag, nasjonale laksefjordar og laksevassdrag.

b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Det er ingen registrerte trua artar eller naturtypar, verdifulle landskap, kulturminne eller anna innanfor planområdet
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Store delar av arealet ligg i strandsona, og er i all hovudsak avsett til utbyggingsområde – bustad, fritidsbustad, naust og grønstruktur i gjeldande plan. Ein vil vurdera ytterlegare tilrettelegging for ålmenta i strandsona.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Ikkje aktuelt
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitets-standarder er overskredet	Ikkje aktuelt
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Ikkje aktuelt
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Ikkje aktuelt
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom	Ein mindre del av området er omfatta av aktsemdområde snø- og steinsprang. Delar av området er omfatta av aktsemdområde flaum.

Ut frå dette vurderer ein at planen ikkje fell inn under konsekvensforskrifta. Med bakgrunn i registrerte verdiar og planlagde tiltak, vurderer vi at omsyn til miljø og samfunn vil bli tilstrekkeleg tatt i betraktning i planarbeidet, der vi vil omtale og vurdere verknadane av planframlegget for tema gjeve opp i startpakke for reguleringsplanar, som t.d. naturmangfald, kulturminne, strandsone, landskap og estetikk, verknader for naboar, friluftsliv etc.