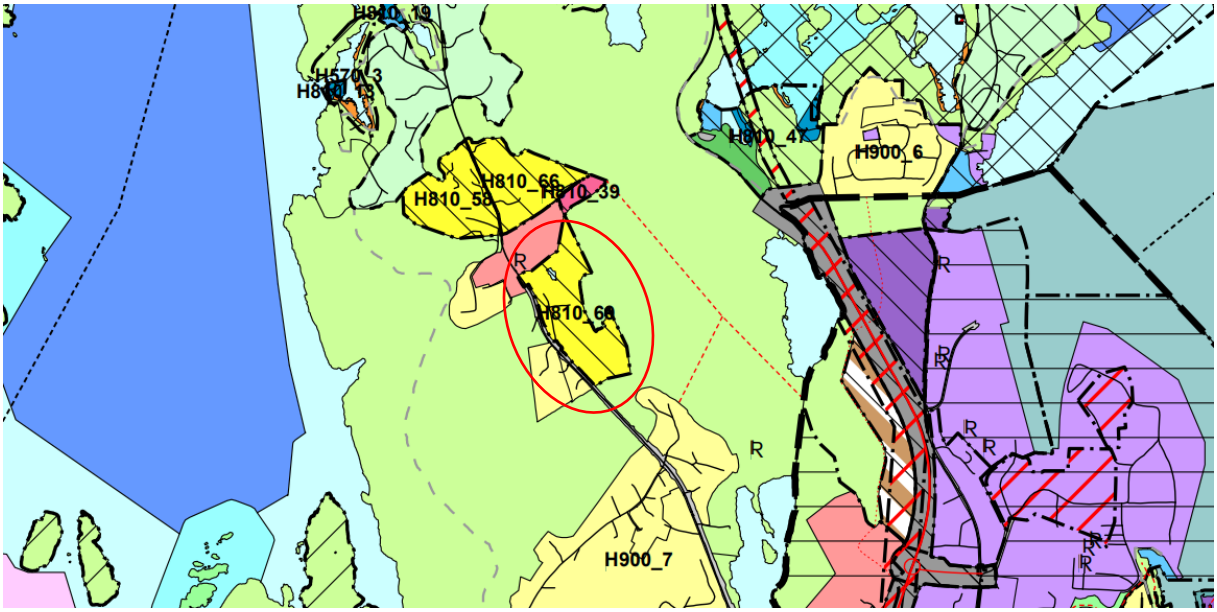
Formålet med planen

1. Bakgrunn for planarbeid/historikk

Planområdet er sett av til framtidig busetnad i kommuneplanen for Fjell. Dette er hovudgrunnen for å sette i gong med eit planarbeid. Grunneigarar og forslagsstillar er einige om å gå i gong med eit planarbeid. Området eignar seg god til bustad, tett på mellom anna skule og kyrkje sentralt på Landro.



Planområdet markert med raud sirkel på kommuneplanen.

2. Hovudintensjonen i planframlegget

Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for et bustadprosjekt tilpassa staden, med svært gode bukvalitetar. Bustadane vil vere spesielt aktuelle for barnefamiliar og folk i etableringsfasen. Det er eit mål å etablera bustadar med ulik storleik.

3. Planområdet og verknader planen vil føra med seg utanfor planområdet

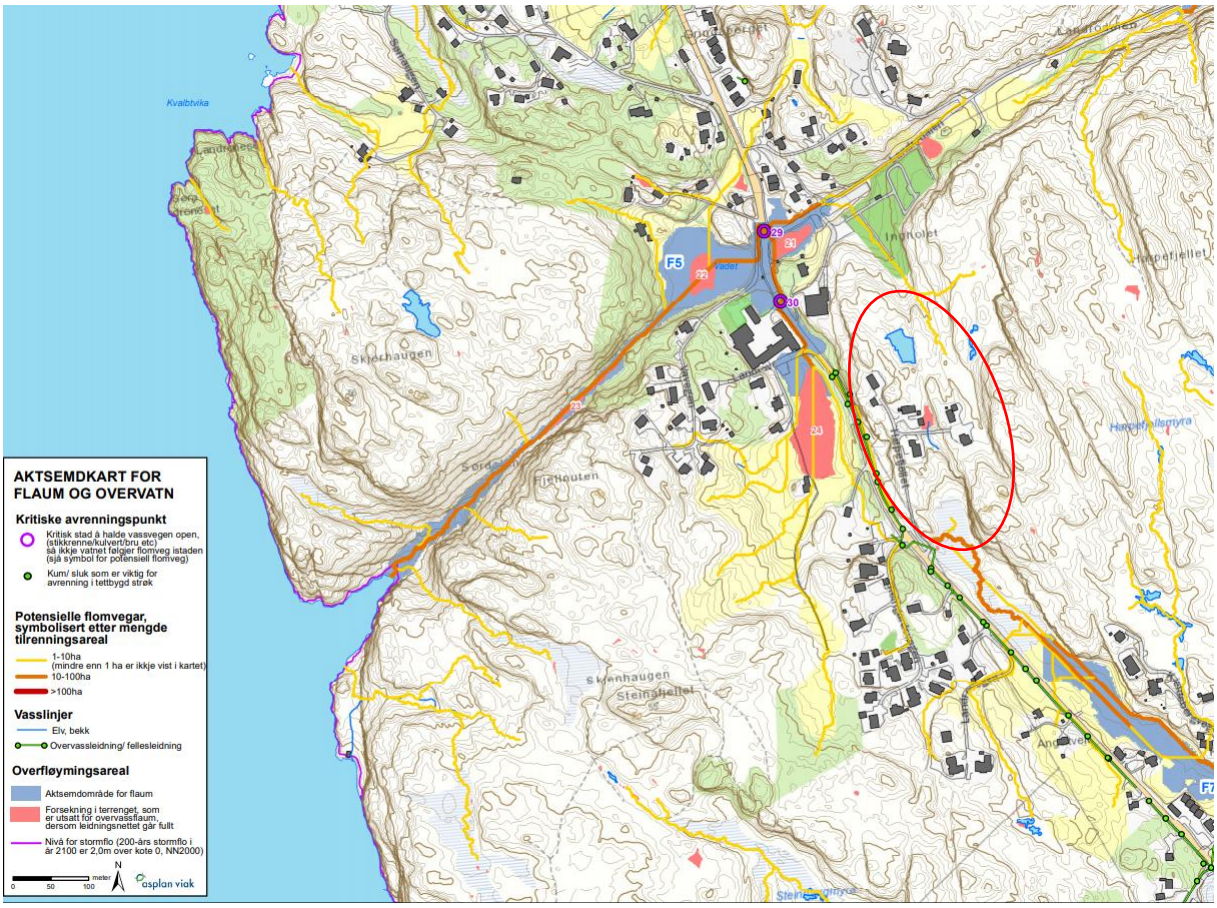
Avgrensinga til planframlegget vil vi foreslå som den same avgrensinga som er satt av til bustadføremål i kommuneplanen.

Planområdet markert med raud sirkel på flyfoto

Sjølve planområdet har lite busetnad i dag, det er berre fire einebustadar innafor planens avgrensing. Det er kort veg til sjø og turområde. Rett nord for område er det ein større kyrkjegard/gravplass. Landskapet innanfor og utanfor planområdet er eit typisk kystlandskap, med mykje fjell i dagen og med lite større trær/vegetasjon.

Det er ikkje kartfesta automatisk freda kulturminne i planområdet etter søk (Kulturminnesok.no). Det ligger mellom anna eit gardsfelt frå jernalder sør for området (Angeltveit). Det er ikkje kjent at det er gjennomført grunnundersøkingar, arkeologiske undersøkingar eller trafikkteljing i området.

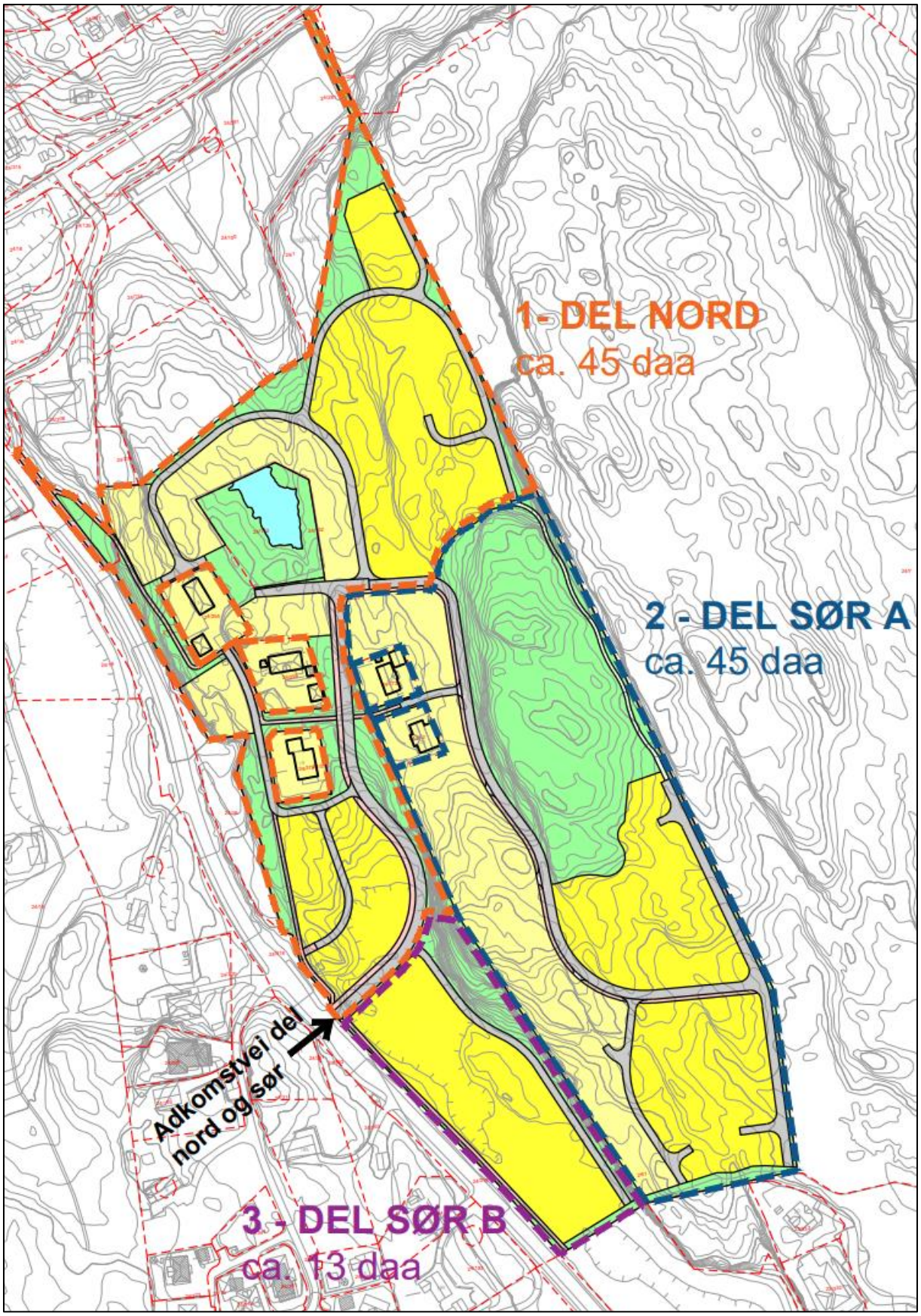
Området er ikkje spesielt utsett for flaumfare. I aktsemdkart for flaum og overvatn er eit mindre område innafor planens avgrensing vist med ei forseinking i terrenget, som er utsett for overvassflaum dersom leidningsnettet går fullt.



Kommunen sitt aktsemdkart for flaum og overvatn, planområdet vist med raud sirkel

4. Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak

Føremålet er bustad og tilhøyrande infrastruktur (tilkomstveg, VA etc.). Ein ser for seg å etablera både einebustadar og rekkjehus. Førebels er det tenkt at området ikkje eignar seg for leilegheitsbygg. Endeleg tal på bustadeiningar og storleik vil avklarast i planarbeidet, men førebelse skisser tyder på at området kan tole ein eit ganske høgt tal, og samtidig ivareta interesser for born og unge og gje god og variert bukvalitet. Talet vil variere ut i frå samansetning mellom einebustader, rekkjehus og eventuelle andre bustadtypar. Utbyggingsstrukturen det er lagt opp til er tunstruktur der bustadane ligg direkte tilgrensande til leike- og uteopphaldsareal, eller grøntområde.



Skisse til plankart

5. Utbyggingsvolum og byggehøgder

Ein er ikkje kome så langt i planarbeidet at det er foreslått maksimale byggjehøgder eller utnyttingsgrad. Ein vil forsøke å unngå store volum og plassere bustadane på ein god måte i høve til terreng og forhold på staden.

6. Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar

Løysing for parkering er ikkje fastsett, men ein ser for seg at alle bustadane har minst ein parkeringsplass. Parkeringsplassane kan vere knytt til kvar enkel bustad, det vi vere naturleg for einebusetnadane, eller dei kan samlast på en felles parkeringsplass. Det vi vere naturleg å samle avfallshandteringa i eit felles anlegg i same område som den felles parkeringsplassen. Leikeplassar og felles uteopphaldsareal skal plasserast slik at det er lett å kome til frå bustadane og dei skal vere i tråd med kvalitetskrava til Øygarden kommune. Universell tilgjengelegheit og utforming vil vere sentrale tema i planarbeidet.

Overvasshandtering skal løysast gjennom VA-rammeplanen som skal utarbeidast i planprosessen. Vurderingar og løysingar for handtering av overvatn skal vera grunnlaget for plassering av tiltak. Det skal leggast vekt på bruk av opne løysingar.

7. Tiltaka sine verknader på, og tilpassing til landskap og omgjevnader

Planen med dei nye bustadane vil ha verknader for opplevinga av landskapet og dei bygde omgjevnader. I denne planen blir det spesielt viktig å ta omsyn til kyrkja og kyrkjegarden i nord. Det er i planarbeidet naudsynt å plassera nye bygg og infrastruktur slik at eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivaretatt. Det vil vere positivt for bygda og for Øygarden at det kjem fleire innbyggarar her, det blir difor svært viktig å laga bustadar med god bukvalitet.

Det er ikkje særskilte utfordringar med planen, men det er mange tema som skal vurderast, og risiko- og sårbarheitsanalysen er ein sentral del av planarbeidet. Klimaendringar og følgande av dei må det tas omsyn til i alle planar.

8. Korleis vil planen forholda seg til arealdelen til kommuneplanen, eventuelle gjeldande reguleringsplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid

Planen vil forholda seg til arealdelen av kommuneplanen. Planarbeidet er ikkje i strid med overordna planer.

9. Vesentlege interesser som vert påverka av planen

Det er ikkje spesielle ressursar som vil bli påverka av planen. Planområdet er ikkje nytta som jordbruksareal i dag. Naturen vil bli påverka som følgje av at det byggast på område som ikkje allereie er bygd på, men dette er i tråd med føremålet i overordna plan. Det må gjerast ei vurdering av området i høve til naturmangfald. Nytt bustadfelt vil ha god kontakt til naturområde og friluftsliv, og området vil bli ein god stad for barn og unge og vekse opp. Dette vil ha positive verknader for folkehelsa. Fleire barn vil og vere positivt for andre barn og unge i nærleiken.

Planområdet er ikkje spesielt nytta av barn og unge i dag, mens planframlegget vil leggje til rette for leik og uteopphald. Dette vil gje kvalitetar til eksisterande bustadmiljø. Eksisterande skule og anna servicetilbod vil få fleire brukarar som følgje av planen. I utgangspunktet vil ikkje planen påverka kulturminne og kulturlandskap, men Vestland fylkeskommunen vil i forbindelse med oppstart av planarbeidet vurdera om det må gjerast ein arkeologisk registrering. Planframlegget vil føre til noko auka trafikk. Trafikktryggleik og teknisk infrastruktur blir sentralt i planarbeidet.

10. Korleis skal samfunnstryggleiken ivaretakast, blant anna gjennom å førebygga risiko og sårbarheit?

Det skal utarbeidast ROS-analyse som ein del av planarbeidet. Tema som mellom anna skal vurderast:

- Klima og ekstremvêr
- Brann
- Rasfare
- Flaum og springflod

- Forureining i sjø, vatn, vassdrag og vassforsyningskjelder
- Støy-, luft eller grunnforureining
- Nærleik til høgspentliner
- Trafikktryggleik
- Lagring eller transport av farleg stoff/gods
- Sårbare naturområde og kulturmiljø

I utgangspunktet kan vi ikkje sjå at planframlegget vil endra beredskaps- eller ulukkesrisiko. Det blir viktig å regulere trafikksikker tilkomst og vegar. Støy frå veg må mellom anna vurderast særskilt. Trygg skuleveg blir og eit viktig tema. Planframlegget skal skildre eventuelle avbøtande tiltak og forbetringar.

11. Kva for offentlege organ og andre interesserte skal varslast om oppstart av planarbeidet?

Statsforvalteren i Vestland
Vestland fylkeskommune
Statens vegvesen
Etatar i Øygarden kommune
BIR
BKK
Landro Kyrkje
Landro Skule
Barnehagar i nærleiken
Naboar
Grunneigarar

12. Prosessar for samarbeid og medverknad frå aktuelle fagmynder, grunneigarar, festarar, naboar og andre som kan bli påverka av planen.

Det kan vere behov for medverknad ut over krava i pbl. Dette vil kome fram i planprosessen. Ein vil vurdere om det skal haldast til dømes eit informasjonsmøte for naboar, og grunneigarar skal og informerast godt. Skulen og kyrkja vil ein og vurdere om skal involverast særskilt.

13. Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing, og korleis desse krava vil kunna bli ivaretekne.

Planlagde tiltak vil ikkje medføra ei endring av gjeldande kommuneplan og er heller ikkje i strid med overordna føringar/retningsliner. Det er difor ikkje naudsynt med ei konsekvensutgreiing. Verknadar og konsekvensar av planframlegget vil kome frem i planskildringa.