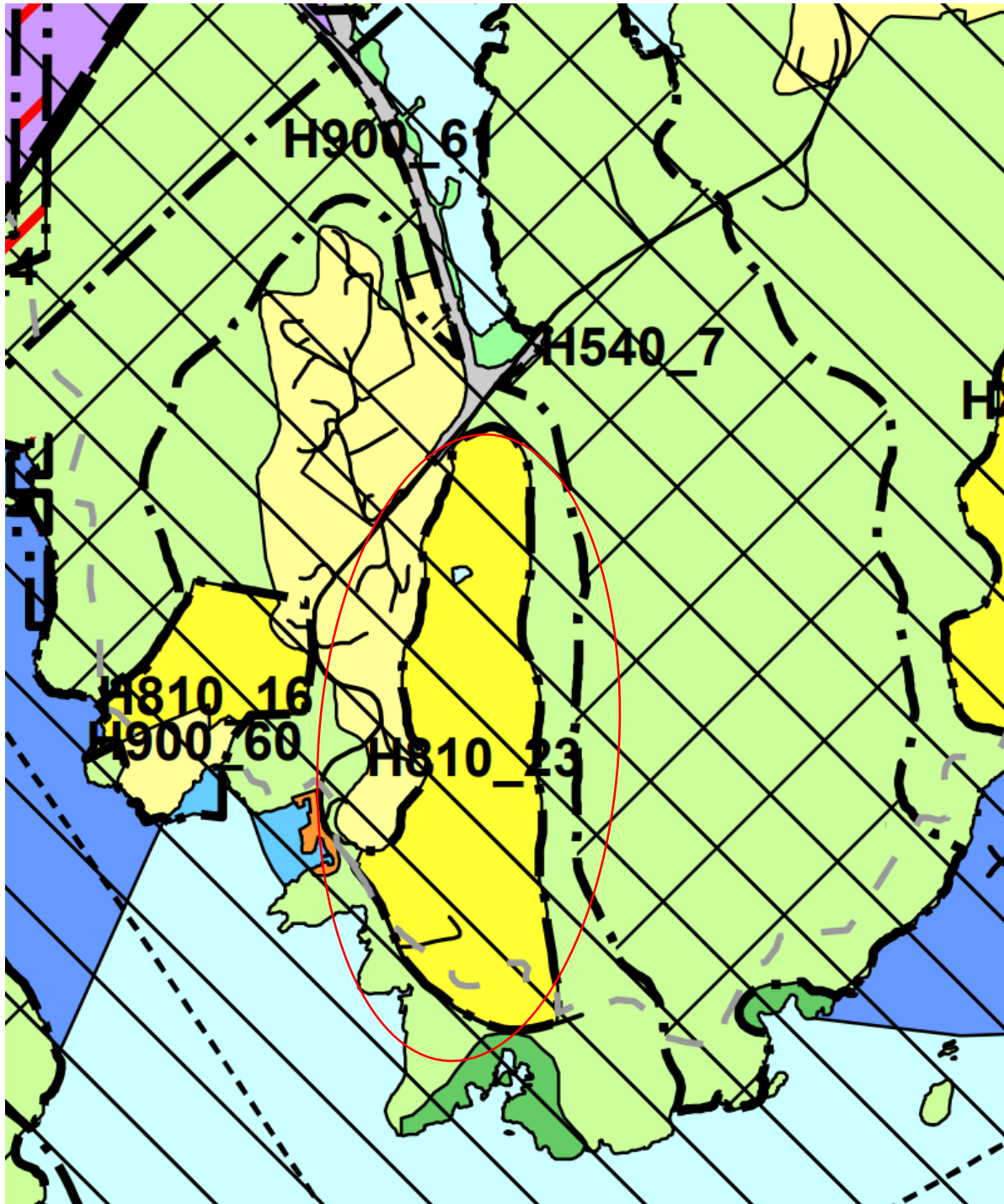


Formålet med planen

1. Bakgrunn for planarbeid/historikk

Planområdet er sett av til framtidig busetnad i kommuneplanen for Fjell og det er eit ønskje å få til eit bustadprosjekt her. Dette er hovudgrunnen for å sette i gong med eit planarbeid. Området eignar seg godt til bustad. Planskissa som er foreløpig utarbeidd med forslag til nye bustadar har berre med seg eigedomar som forslagsstillar har hand over, det vil seie at dei har avtale med grunneigarar eller dei er grunneigarar sjølve. Når det gjeld eigedom gnr. 44 gnr. 2 er ikkje avklart med grunneigar kva dei ønskjer, og vi kjem attende til dette. Alternativt tas ikkje dette arealet med i reguleringsplanen.



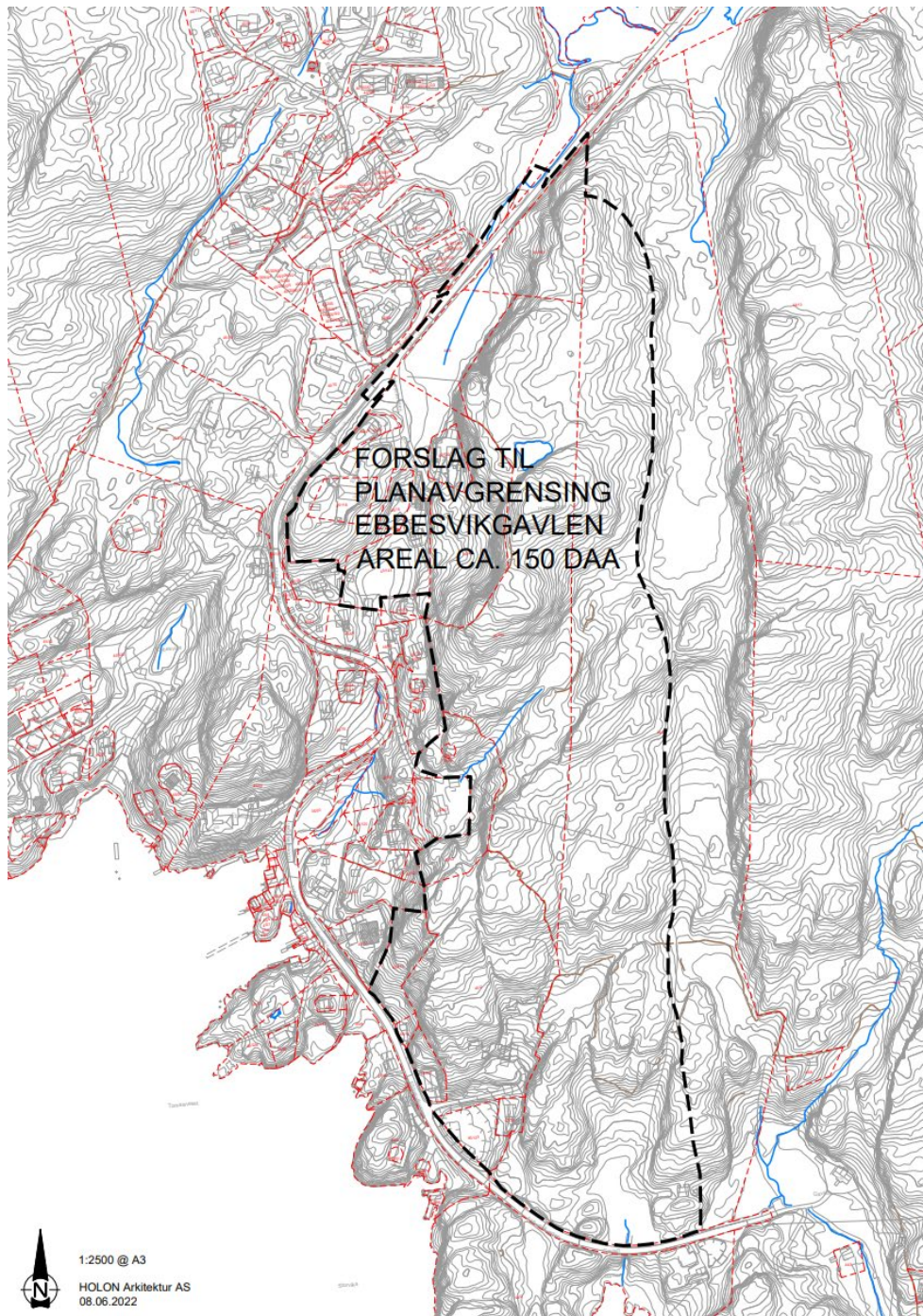
Planområdet markert med raud sirkel på kommuneplanen.

2. Hovudintensjonen i planframlegget

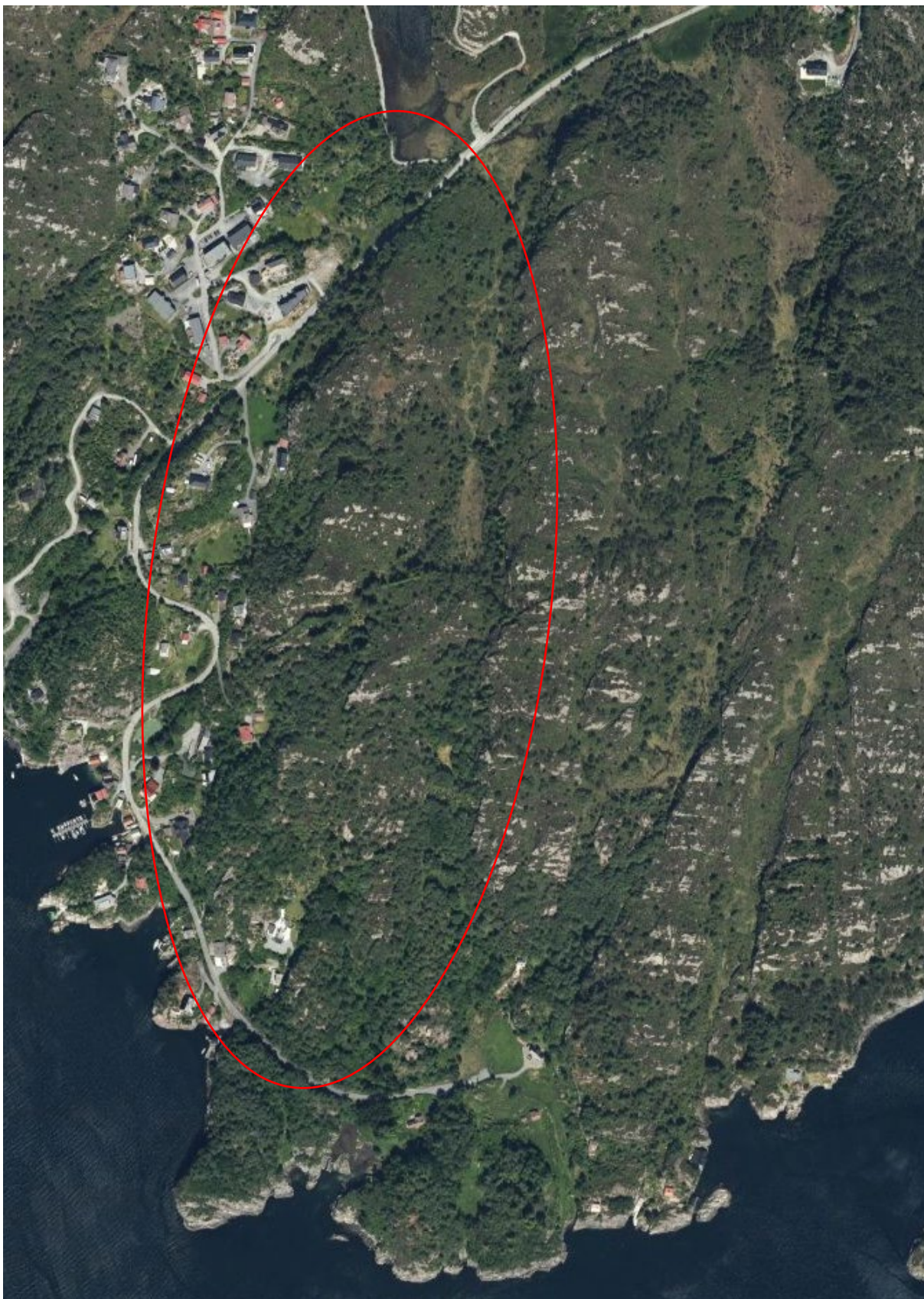
Intensjonen med planframlegget er å leggje til rette for et bustadprosjekt tilpassa staden, med gode bukvalitetar. Bustadane vil vere spesielt aktuelle for barnefamiljar og folk i etableringsfasen. Det er eit mål å etablere bustadar med ulik storleik og med ulike bustadtypar. Bustadane vil få gode soltilhøve og nærleik til natur og sjø. Ein har ambisjonar om å leggje til rette for eit stadstilpassa og klimavenleg bustadprosjekt.

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

Avgrensinga til planframlegget vil vi foreslå som den same avgrensinga som i skisse til plankart. Ein tar med heile arealet sett av til framtidig busetnad i kommuneplanen, men tilpassar til eksisterande bustader og eigedomar på vestsida av planområdet.



Forslag til planavgrensing

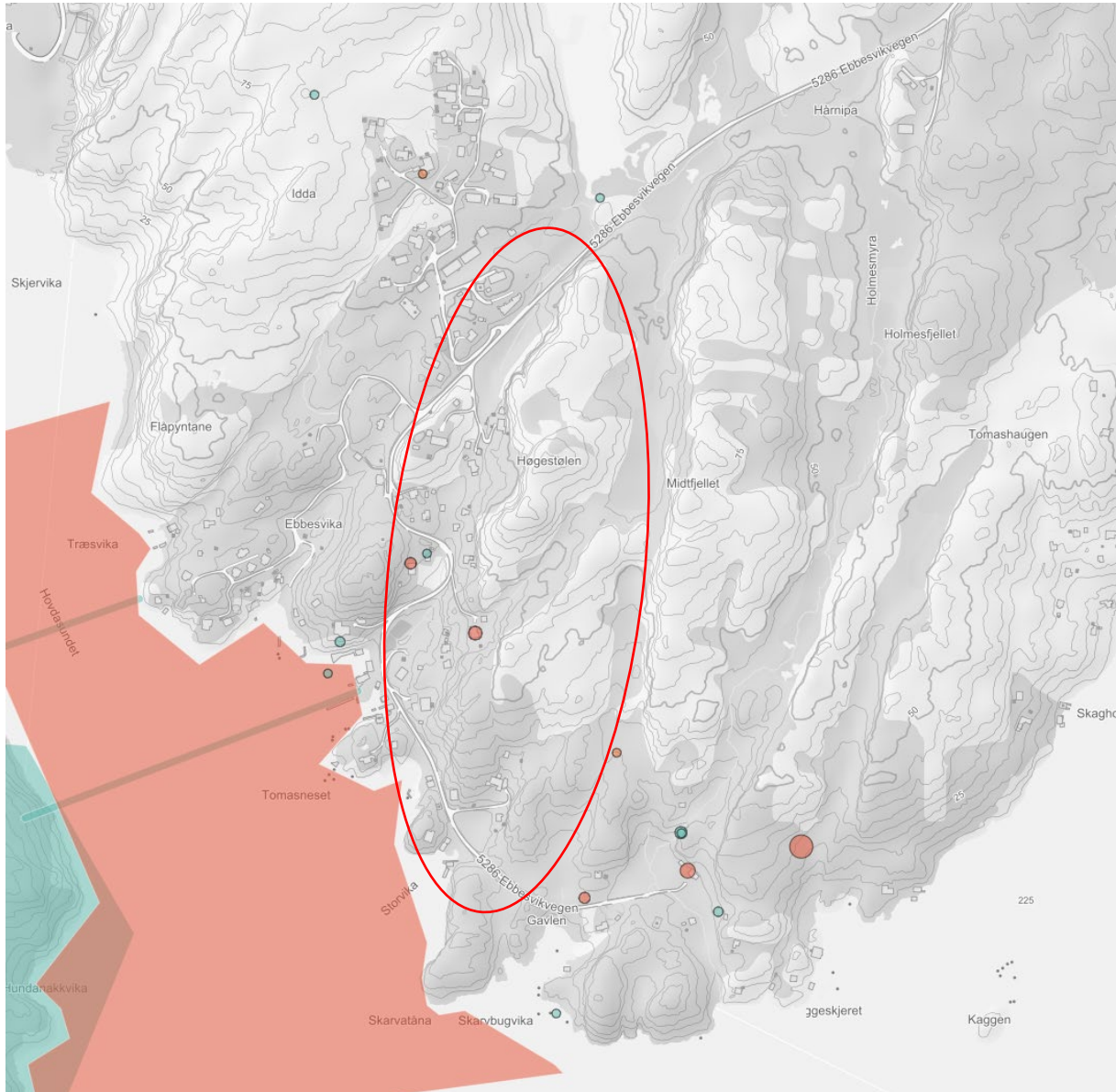


Planområdet markert med raud sirkel på flyfoto

Sjølve planområdet har lite busetnad i dag. Det er kort veg til sjø og turområde. Området består av fjell, vegetasjon og trær. Landskapet er eit typisk kystlandskap.

Det er ikkje kartfesta automatisk freda kulturminne innanfor planområdet etter søk (Kulturminnesok.no). Det er mellom anna eldre steingardar i planområdet og desse må ein ta omsyn til i planarbeidet.

Det er gjort ein del registreringar av naturmangfald (fuglar, insekt og plantar) i artsdatabasen.no. Som ein del av planarbeidet skal det lagast ein naturmangfaldsrapport.



Frå artsdatabasen.no

I aktsemdkart for flaum og overvatn er det vist eit areal innanfor planområde som er utsett for overvassflaum dersom leidningsnettlet går fullt.

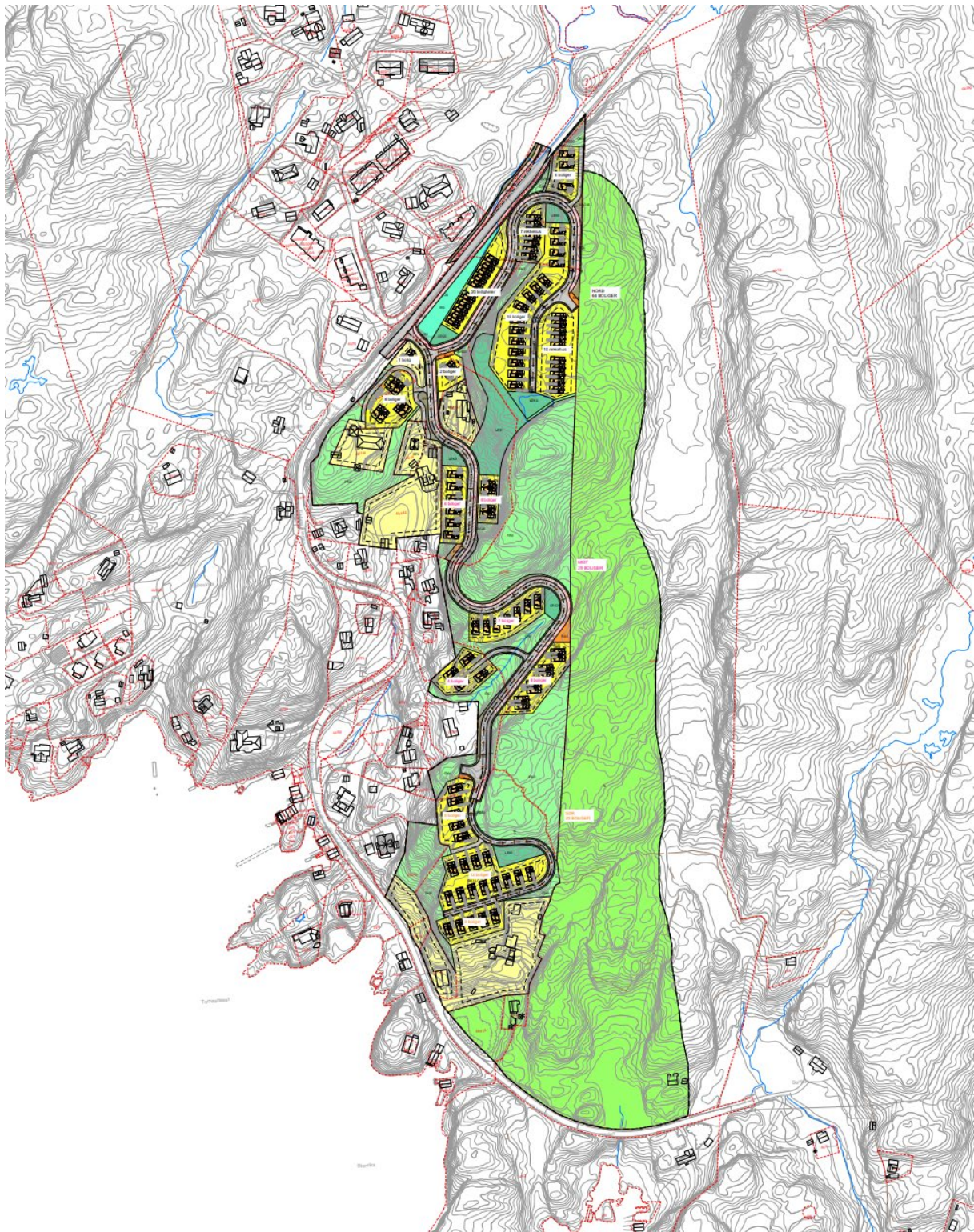


Kommunen sitt aktsemdkart for flaum og overvatn, planområdet vist med raud sirkel

Nærmaste skular er Brattholmen barneskule, Danielsen barne- og ungdomsskule og Fjell ungdomsskule. Det er kort veg til idrettsanlegget på Straume. Nærmaste barnehage er Løveparken like ved idrettsanlegget.

4. Planlagt utbygging, anlegg og andre tiltak

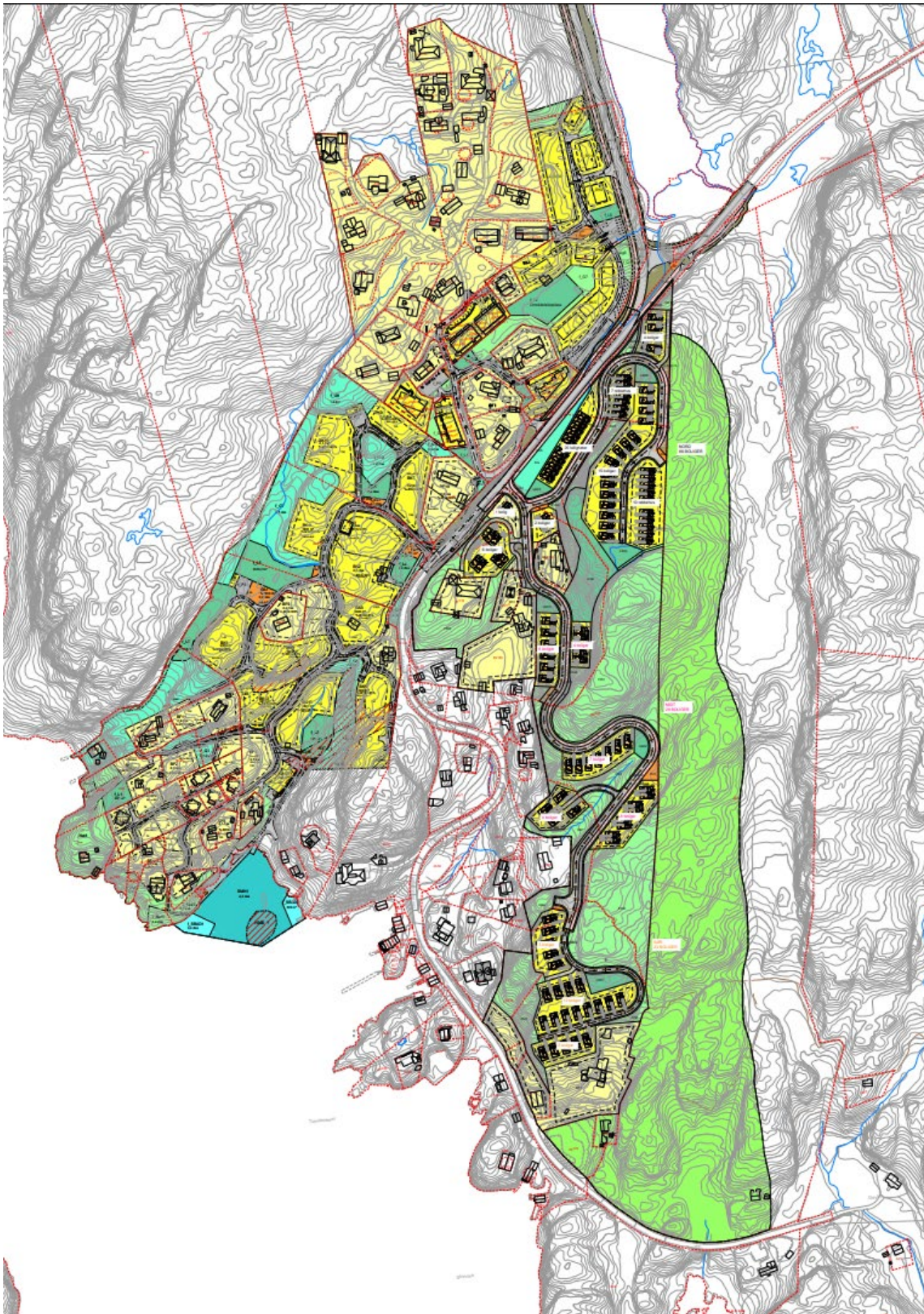
Føremålet er bustad og tilhøyrande infrastruktur (tilkomstveg, VA etc.). Ein ser for seg å etablere både einebustadar, leilegheiter og rekkjehus. Endeleg tal på bustadeiningar og storleik vil avklarast i planarbeidet. Bustadprosjektet skal ivareta born og unge sine interesser og gje god og variert bukvalitet. Talet vil variere ut i frå samansetning mellom dei ulike bustadtypane. Det er allereie skissert eit forslag til korleis ein kan byggje ut med ulike bustadtypar.



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. Skissa visar korleis planområdet kan byggast ut, men er ikkje detaljert med byggjehøgder eller %BRA.



Skisse til plankart saman med eksisterande naboplanar

6. Funksjonelle- og miljømessige kvalitetar

Løysing for parkering er ikkje fastsett, men ein ser for seg at rekkjehusa og einebustadane har eigen parkeringsplass. Det vil vere naturleg å samle avfallshandteringa i felles anlegg. 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. På skisse som allereie er utarbeidd visast forslag til kva leikeplassane kan plasserast.

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. Det er i planarbeidet naudsynt å plassera nye bygg og infrastruktur slik at eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivarettatt. Dette er det allereie tenkt på ved plassering av bustad og veg i den foreløpige skissa. Det vil vere positivt for Straume og Øygarden at det kjem fleire innbyggjarar her, det blir difor svært viktig å laga bustadar med god bukvalitet. Terrenget er krevjande, og det ligger ein del arbeid der i sjølve planarbeidet for å kunne lage ein god og terrengtilpassa plan.

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 planar. Planområdet ligger innanfor Straume kommunesenter i nyleg vedtatt arealstrategi i kommuneplanens samfunnsdel.



Kartet visar omriss av område for Straume kommunesenter

Dette står mellom anna i strategien for å styrka Straume som senter:

- Kommune- og regionsenteret er også næraste senter for sitt omland, og skal vera ein trygg og attraktiv stad å bu og veksa opp.
- Størst mangfald av offentlege og private tenestetilbod, med sterke klynger innan handel, næring, kompetanse, helse og kultur.

- Høgast grad av fortetting av bustader for å kunna oppretthalda mangfaldet av offentleg og privat tenestetilbod

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 skal som nemnd 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. Skule, idrettsanlegg 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 vurderast om det må gjerast ein arkeologisk registrering. Dei austre delane av planområdet har eit kulturlandskap som bør vurderast sikra i planarbeidet. Planframlegget vil føre til noko auka trafikk, og ferdigstilling av «nye Ebbesvikvegen» vil vere naturleg å sjå i samanheng med utbygging av området. 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 ekstremvær
- Brann
- Rasfare
- Flaum og springflod
- Forureining i vatn, vassdrag og vassforsyningskjelder
- Støy-, luft eller grunnforureining
- Nærleik til høgspenliner
- 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 trafikkssikker tilkomst og vegar. Trygg skuleveg blir 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
 NVE
 Etatar i Øygarden kommune
 BIR
 BKK
 Barnehagar og skular i nærleiken
 Naboar
 Grunneigarar

12. Prossesar 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.

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.