



## MØTEBOK

### 65/275 Reguleringsplan for ny barnehage Rossnesvegen PlanID202102 - vedtak

Utval sak	Utval	Møtedato
20/22	Utval for plan og miljø	19.04.2022
20/22	Kommunestyret	04.05.2022

#### Vedlegg:

- 1 Merknad til reguleringsplan for ny barnehage
- 2 NVE si fråsegn - Offentleg ettersyn - Detaljreguleringsplan for barnehage Rossnesvegen - Gnr. 65 bnr. 275 - PlanID202102 - Fitjar kommune.PDF
- 3 Uttale til reguleringsplan - Ny barnehage Rossnesvegen Rossneset i Fitjar kommune - 1. gongs høyring.PDF
- 4 Fråsegn til offentleg ettersyn - Fitjar - 65\_275 - Rossnesvegen - barnehage - detaljregulering.pdf
- 5 Fråsegn til detaljregulering - planID 202102 - 1. gongs høyring - ny barnehage Rossnesvegen - gnr 65 bnr 275 - Fitjar kommune.pdf
- 6 Planomtale 08.02.22.pdf
- 7 DREG 070222.pdf
- 8 Føresegner 08 02 2022.docx

#### Bakgrunn:

Kommunestyret gjorde i møte 28.04.2021 PS21/2021 vedtak om plassering av ny kommunal barnehage med plass til inntil 61 barn ved innkøyringa til Rossneset, aust for Storhaugen.

Den nye barnehagen skal byggjast i område som i dag ligg som *landbruksføremål LL* i gjeldande reguleringsplan for Hamn (Rossneset) PlanID 201102, og som *boligbebyggelse nåværende* i gjeldande kommuneplan. Det må difor ei reguleringsendring til. I vedtaket i kommunestyret pkt 3 ligg at arealføremålet må regulerast inn i eksisterande reguleringsplan for Rossneset. Administrasjonen har i samråd med sakkunnig konsulent for planarbeidet ABO Plan- og arkitektur Stord AS kome fram til at ein eigen plan for barnehagen vil gå raskare enn om ein opnar opp for endring heile planen for Rossneset. Barnehageprosjektet har ein relativ stram framdriftsplan med både regulering og arkitektkonkurranse, og ein har difor valt å kjøra denne planprosessen som ein eigen ny plan. Barnehagen skal stå ferdig til barnehageåret 2023/24, dvs innflyttingsklar august 2023.



Lokalisering av planen

Etter arkitektkonkurransen vart Arkitektene Vis-a-Vis kåra som vinnarar og detaljprosjektering pågår parallelt med planarbeidet.



Fasade mot sør-vest, Arkitektene Vis-a-Vis

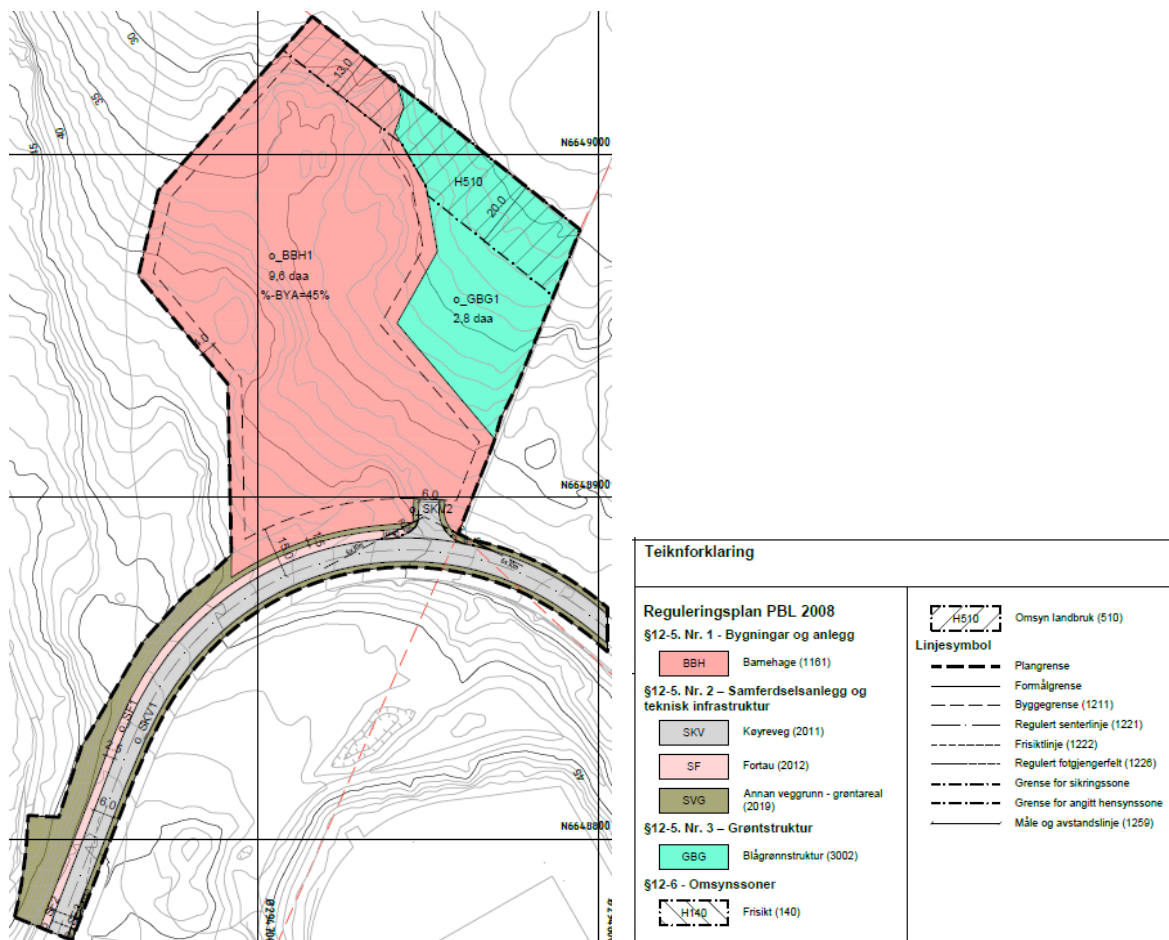
Det vart halde oppstartsmøte for planarbeidet på rådhuset 11.06.2021. Etter oppstartsmøtet er plangrenser justert. Plangrensa omfattar eit større område enn behovet for barnehagetomt for større fleksibilitet i tidleg fase. Plangrensa kan bli redusert i løpet av planarbeidet etter meldt oppstart. Planarbeidet skal utførast som detaljregulering.

Saka om oppstart av reguleringa vart handsama av ordførar på sommarfullmakt 09.07.2021 med følgjande vedtak: Kommunestyret godkjenner med heimel i PBL §§12-1, 12-3 og 12-8 at det kan meldast oppstart av detaljregulering for Ny barnehage i Rossnesvegen gnr/bnr 65/275, PlanID 4615\_202102.

Oppstartsmelding vart varsla den 06.08.2021, med frist for merknader den 06.09.2021. Det kom i alt 6 merknader til varsel om oppstart.

Det har vidare vore undervegs møte mellom planmynde i kommunen og tiltakshavar/fagkunnig 01.11.2021.

Det vart i Utval for plan og miljø i møte 15.02.2022 vedteke å sende planen på høyring og legge den ut til offentlig ettersyn. Offentleg ettersyn vart kunngjort i bladet Sunnhordland og plandokumenta vart lagt ut på heimesidene til kommunen, og kunngjort med brev til overordna mynde og berørte med høyringsfrist 6. april.



Plankart med teiknforklaring frå off. ettersyn

## Vurdering:

Det kom inn 5 fråsegner etter høyringsrunden innan fristen. Desse er summert opp og kommentert under:

Frå/dato	merknad oppsummert	Administrasjonen sin kommentar
Fitjar Brann og redning, 01.03.22	<p>Forventar at brannvesenet får tekniske planar til uttale med omsyn på sløkkevassforsyning og tilkomst for brannbil /utrykkingskøyretøy.</p> <p>Det vert og anbefalt at det vert føreteke trykk og mengdemålingar i samband med sløkkjevassforsyning og eventuell spriking av bygningsmassen.</p>	<p>Situasjonsplan og utvendig VA-plan skal leggjast ved rammesøknad. Rammesøknad vert sendt på uttale til Fitjar brann og redning.</p>
NVE, 23.03.22	<p><b>Områdestabilitet:</b> Områdestabilitet må avklarast for reguleringsplanen vert godkjent ihht ROS-analysen. Dersom ein geotekniker kan stadfeste at lausmasekartet klassifiserer lausmassetypen riktig så vil det langt på veg friskmelde arealet sidan marin leire stort sett er fråverande under morenemateriale med usamanhengande eller tynt dekke.</p> <p><i>Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens §4-3 vil da ikke være oppfylt.</i></p> <p>NVE legg til grunn at de følgjer opp dette før vidare handsaming av reguleringsplanen.</p> <p><b>Overvatn:</b> Vi meiner de bør arbeide meir med overvatn før planen vert slutthandsama. De bør gjere konkrete vurderingar alt no av om nedstraums vassvegar har kapasitet til å handtere auka avrenning. Dersom nedstraums kapasitet er for liten må de sette konkrete krav til å seinke og dryge avrenninga i staden for å sette krav om å vurdere det. NVE har nyleg publisert ein ny rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar</p> <p>NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og 3 dispensasjonar</p>	<p>Det er gjennomført grunnundersøkingar medan planen låg ute til off. ettersyn. Det er fjell i dagen eller eit tynt lausmasselag over fjell på heile tomta. Lausmasselaget inneheld mindre mengder fast leire i enkelte punkt. Administrasjonen anser dokumentasjon i høve å fastslå at det ikkje er fare for områdeskred, og vidare utgreiing etter NVE sin rettleiar, ikkje er naudsynt. (Alle punkt syner mindre djupne enn 2 meter).</p> <p>Nedstraums kapasitet i vassvegar må vurderast betre, eller det må leggjast inn konkrete krav for forseinking/fordryging i føresegner. Er lagt inn som vilkår i framlegg til vedtak.</p>
Statens vegvesen, 05.04.22	<p>Vegnettet til planområde har eit godt utbygga tilbod til mjuke trafikantar. Det er i planen lagt inn fortau frå ny barnehage fram til busshaldeplass og gongfelt, det er dermed sikra eit trygt tilbod for gåande til målpunkta i området. Statens vegvesen vurderer at planen sine føresegner i tilstrekkeleg grad ivaretar</p>	<p>Teke til vitande.</p>

	<p>mjuke trafikantar sine interesser, sjølv om rekkeføljekravet er knytt til bruksløyve for barnehagen. Tilkomst til planområdet går via kommunal veg. Vi legg til grunn at både kryss mellom fylkesveg og kommunalveg, samt standarden på den kommunale vegen er grundig vurdert i planarbeidet. Vi forutset at areal til renovasjonsbil og varelevering vert opparbeida på ein trygg og trafikksikker måte.</p>	
<p>Statsforvaltaren i vestland, 06.04.22</p>	<p><u>Avklaring av usikkerheit i samband med mogleg naturfare, omsynet til grunnforhold og områdestabilitet:</u> Vi viser til statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (FOR-2018-09-28-1469), som peiker på tydinga av at ROS-analyser vurderer om klimaendringar gjev eit endra bilete av risiko- og sårbarheit.</p> <p><i>Tilrår at det undervegs vert gjennomført fortløpande risikovurderingar i gjennomføring av prosjektet, samt at det vert gjennomført geoteknisk vurdering av områdestabilitet før reguleringsplanen vert godkjent.</i></p> <p><i>Prosedyre i NVE sin rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred», kap.3 steg 1-6. Sikker byggegrunn (pbl § 28-1) mht. fare for område-skred.</i></p> <p>Etter konsekvensutgreiingsforskrifta § 21 er «<i>virkninger som følger av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred</i>» avgjerdsrelevant informasjon, og er vesentleg for å ta stilling til gjennomføringa av planforslaget. Vi meiner difor at dette temaet må vere tilstrekkeleg belyst før planforslaget blir vedtatt, jf. forvaltningslova § 17.</p> <p><u>Plankart:</u> Det ville ha vore eit føremon om plankartet hadde gjort nærare greie for plassering av t.d. barnehagebygget, uteareal og parkeringsareal. På dette planleggingsnivået vil vi kunne forvente at ein gjer nærare greie for den konkrete arealbruken i planforslaget og at , jf. pbl. § 12-3. Førearbeida til plan- og bygningslova legg vekt på at «<i>Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier</i>»</p> <p><u>Avsluttande merknad:</u></p>	<p>Sjå kommentar til fråsegn frå NVE</p> <p>Detaljering av plankartet med plassering av barnehagebygget, uteareal og parkeringsareal er lagt inn som vilkår i framlegg til vedtak. Det vil difor ikkje vera naudsynt med ein 2. høyringsrunde.</p>

	Vi ber Fitjar kommune vurdere om det er naudsynt å gjere endringar i planforslaget og sende planforslaget ut til nytt offentleg ettersyn.	
Vestland fylkeskommune, 06.04.22	<p><u>Berekraftig kultivering – bruk, arkitektur og landskapsforming:</u> Vi vil utfordre kommunen til å bruke høvet her til å realisere eigen visjon til å utvikle og byggje «den grønne barnehagen» i det «grønne» landbrukslandskapet.</p> <p>Vi rår til at det vert utarbeidd føresegn som mellom anna sikrar bruk av pollinerande insekter og stadeigen flora.</p> <p><u>Automatisk freda kulturminne:</u> Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Meldeplikt etter kulturminnelova §8,2. ledd ved eventuelle funn av automatisk freda kulturminne i arealet er ivareteke i pkt 2.2.1. i føresegnene.</p>	Teke til vitande. Barnehagen skal ha passivhusstandard, bergvarme og solceller på tak.

### Administrasjonen si oppsummering og kommentarer:

NVE og Statsforvaltaren har nokre meir vesentlege merknader til planen.

Det er gjennomført grunnundersøkingar medan planen låg ute til off. ettersyn. Administrasjonen anser dokumentasjon i høve å fastslå at det ikkje er fare for områdeskred, og vidare utgreiing etter NVE sin rettleiar, ikkje er naudsynt då samtlige punkt syner mindre djupne enn 2 meter.

Nedstraums kapasitet i vassvegar må vurderast betre, eller det må leggjast inn konkrete krav for forseinking/fordryging i føresegner.

Administrasjonen er samd med Statsforvaltaren at plankartet er for lite detaljert. Det var eit bevisst val sidan arkitektkonkurranse pågjekk parallelt med planarbeidet. No er arkitektkonkurransen avslutta, vinnaren kåra, og bygg, uteområde og parkering kan plasserast presist i plankartet.

### Vurdering:

Planen kan eigengodkjennast med dei endringar gjort etter offentleg ettersyn som nemnt over, og som vert sett som vilkår i vedtaket. Administrasjonen ser soleis ikkje behov for ein 2. høyringsrunde og rår til at planen for ny barnehage Rossnesvegen vert stadfest.

### Framlegg til vedtak:

Utval for plan og miljø rår kommunestyret til å gjera fylgjande vedtak:

Fitjar kommunestyre stadfestar Detaljregulering for ny barnehage Rossnesvegen gnr/bnr 65/275, PlanID 4615\_202102 med følgjande endringar:

- Nedstraums kapasitet i vassvegar må vurderast betre og presiserast i føresegner.
- Plankartet må detaljerast med areal for bygg, uteområde, og parkering, og nye føremål leggjast inn i føresegner.

Denne detaljreguleringa erstattar/opphevar del av PlanID 4615\_201102 Hamn del av gnr 65, 67 og 68, som ligg innanfor plangrensa til den nye planen.

Vedtaket er fatta med heimel i plan og bygningslova si § 12-12.

## Saksprotokoll i Utval for plan og miljø - 19.04.2022

### Behandling:

Leiar avdeling for plan og utvikling, Øystein Sørli, orienterte om saka i møtet. For å spare sakshandsamingstid vart det, i møtet, anbefalt at utvalet tilrår endringane utført i etterkant av stadfesting av planen i kommunestyret, slik at saka vert kunngjort med endringar.

Representanten Bård Inge Sørfonn (Krf) kom med slikt framlegg til tilleggspunkt på vegne av utvalet.

Det må sjåst til at overvatten ikkje blir til skade/ hinder for nærliggjande LNF område.

### Røysting:

Framlegg frå administrasjonen med tilleggspunkt frå utvalet vart samrøystes vedteke.

### Vedtak:

Fitjar kommunestyre stadfestar Detaljregulering for ny barnehage Rosnesvegen gnr/ bnr 65/275, PlanID 4615\_202102 med følgjande endringar:

- Nedstraums kapasitet i vassvegar må vurderast betre og presiserast i føresegner.
- Plankartet må detaljerast med areal for bygg, uteområde, og parkering, og nye føremål leggjast inn i føresegner.
- Det må sjåst til at overvatten ikkje blir til skade/ hinder for nærliggjande LNF område.

Denne detaljreguleringa erstattar/opphevar del av PlanID 4615\_201102 Hamn del av gnr 65, 67 og 68, som ligg innanfor plangrensa til den nye planen.

Vedtaket er fatta med heimel i plan og bygningslova si § 12-12.

## Saksprotokoll i Kommunestyret - 04.05.2022

### Behandling:

Kommunedirektør Gjermund Hagesæter orienterte om endringar som må gjerast i reguleringsføresegnene.

Representanten Bård Inge Sørfonn (KRF) la føre følgjande framlegg til tillegg til vedtak:

Fitjar kommunestyre støttar innstilling frå utval for plan og miljø med følgjande tillegg:

- Krav til parkeringsplassar for bil vert satt til minimum 30 parkeringsplassar, der min. 2 parkeringsplassar skal vere sett av og merka for rørslehemma. Det er også krav til 1 sykkelparkeringsplass per tilsett, av desse skal min. 10 plassar ha overbygg.
- Byggjegranser er vist i plankartet. Det er tillate å etablere parkeringsplassar og mindre boder utanfor byggjegransa
- Maks kote for tillaten høgd på bygg vert auka til +45 moh.
- Hovudgangsamband og andre gangsamband med offentleg funksjon skal vera trinnfrie og ha maks. stigning i samsvar med teknisk forskrift innanfor barnehagens inngjerda uteområde. Område for snuplass og parkering skal ha maks. stigning 1:10.
- Revisjonsdato konsulent vert retta til 080222.

Det vart først røysta over tilrådinga frå utval frå plan og miljø. Denne vart samrøystes vedteken.

Det vart deretter røysta over tillegget frå Sørfonn (KRF). Dette vart samrøystes vedteke.

### Vedtak:

Fitjar kommunestyre stadfestar Detaljregulering for ny barnehage Rosnesvegen gnr/ bnr 65/275, PlanID 4615\_202102 med følgjande endringar:

- Nedstraums kapasitet i vassvegar må vurderast betre og presiserast i føresegner.
- Plankartet må detaljerast med areal for bygg, uteområde, og parkering, og nye føremål leggjast inn i føresegner.
- Det må sjåst til at overvatten ikkje blir til skade/ hinder for nærliggjande LNF område.

Denne detaljreguleringa erstattar/opphevar del av PlanID 4615\_201102 Hamn del av gnr 65, 67 og 68, som ligg innanfor plangrensa til den nye planen. Vedtaket er fatta med heimel i plan og bygningslova si § 12-12.

Fitjar kommunestyre støttar innstilling frå utval for plan og miljø med følgjande tillegg:

- Krav til parkeringsplassar for bil vert satt til minimum 30 parkeringsplassar, der min. 2 parkeringsplassar skal vere sett av og merka for rørslehemma. Det er også krav til 1 sykkelparkeringsplass per tilsett, av desse skal min. 10 plassar ha overbygg.
- Byggjegrenser er vist i plankartet. Det er tillate å etablere parkeringsplassar og mindre boder utanfor byggjegrensa
- Maks kote for tillaten høgd på bygg vert auka til +45 moh.
- Hovudgangsamband og andre gangsamband med offentleg funksjon skal vera trinnfrie og ha maks. stigning i samsvar med teknisk forskrift innanfor barnehagens inngjerda uteområde. Område for snuplass og parkering skal ha maks. stigning 1:10.
- Revisjonsdato konsulent vert retta til 080222.

Gjermund Hagesæter  
kommunedirektør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*