**Saksframlegg**

| **Sak nr** | **Utval** | **Kode** | **Møtedato** |
| --- | --- | --- | --- |
| 113/18 | Utval for plan og byggesak | PS | 06.09.2018 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Sakshandsamar** | **Arkiv** | **ArkivsakID** |
| Ragnhild Fagerbakke | FA - L12, GBNR - 42/0017 | 15/1584 |

**Gnr. 42 bnr. 17 Birkeland. Reguleringsplan til 2. gongs handsaming**

|  |
| --- |
| **Tilråding frå rådmannen:** Utval for plan- og byggesaker godkjenner i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 at forslag til reguleringsplan for gnr. 42, bnr. 0017 m.fl. Birkeland, vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn.  Plannamn: Detaljregulering for gnr. 42 bnr. 17 m.fl. Birkeland  PlanID: 20160001  Forslagsstillar: E&L Birkeland AS  Ansvarleg søkjar: Nagla AS  Plankart datert: 16.08.2018  Føresegner datert: 16.08.2016  Planskildring datert: 16.08.2018  ROS-analyse datert: 16.08.2018  VA-plan datert: 11.12.2017  Utval for plan- og byggjesaker krev følgjande endringar før planforslag kan endeleg godkjennast:   * *Krav i Områdereguleringsplan for gnr. 43 bnr. 39 mfl. Storebø sentrum (PlanID: 1244 20150016) blir vidareført for kommunal veg i planforslaget (5,5 meter kjørefelt og 0,5 meter kant, samt 2 meter fortau).* * *Krav til asfaltering av veg må gå fram av føresegna til planforslaget.* * *Føresegn punkt 14.1 endrast til:*   + *«Teknisk infrastruktur, unntatt utviding av kommunal veg, skal vere godkjent, innmålt og med ferdigattest før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak utover grunnarbeid»* * *Vurderinga bak plassering av fortau på høgre side inn til planområdet må utgreiiast i planforslaget.* * *Topp kotehøgde på bygg for B3-a og B3-b vert sett lågare og til maksimalt 67.* |

|  |  |
| --- | --- |
| **Vedlegg:** | |
| Birkeland Føresegner 160818 | 17.08.2018 |
| Birkeland Plankart A3 del 1 160818 | 17.08.2018 |
| Birkeland Plankart A3 del 2 160818 | 17.08.2018 |
| Birkeland planomtale 16082018 | 17.08.2018 |
| Birkeland ROS analyse 160818 | 17.08.2018 |
| Birkeland VA plan 270417 | 20.06.2018 |
| Birkeland VA plan kart 270417 | 20.06.2018 |
| Referat frå oppstartsmøte 01.12.15 til ny reguleringsplan gnr. 42, bnr. 17 - Birkeland | 16.12.2015 |

|  |
| --- |
| **Bakgrunn for saka:** Det har komen inn søknad om å regulere gnr. 42 bnr. 17 m. fl. til bustadsføremål med tilhøyrande teknisk anlegg og uteareal. Forslagsstillar ynskjer å regulere inn 15 einebustadar og 20 fleirmannsbustadar.  Utval for plan- og byggesaker godkjente oppstart av reguleringsplanarbeidet den 23.06.2016 i sak 023/16.  Planforslaget blei sendt på 1. gongs høyring og lagt ut til offentleg ettersyn den 18.01.2018 i sak 008/18 i utval for plan- og byggesaker.  **Dagens situasjon**  Planområdet ligg nord-vest på Huftarøy, og er i gangavstand frå Storebø sentrum.  Området er i dag ubygd og største delen er avskoga. Det er nokre klynger av skog i den vestlege yttergrensa av planområdet.  I nærområdet ligg det eksisterande bustader.    *Utklipp av planområdets plassering*  *Flyfoto som synar planområdet*  Tilkomst til planområdet er via fv. 546 med avkjørsel til kv. 24, og vidare inn på privat veg.  Sør-aust for planområdet ligg det ein tursti kalla «Inger Anne-løypa». For å kome til turstien må turgåarar gå langs kv. 24 og inn på ein landbruksveg som ligg innanfor planområdet.  Det er registrert høg radonaktsamheit i delar av området på miljostatus.no. Av Miljøstatus er det rekna ut at i områder som er merka med «høy aktsomhet», vil minst 20 % av bustadene ha radonkonsentrasjon over øvre anbefalt grenseverdi i første etasje. Dette må ein ta høgde for i utbygginga.    **Plansituasjon**:  Planområdet er om lag 49 daa.  Kommuneplanen har sett av området til bustadbygging, og planforslaget i tråd med dette.  Ein mindre del av planområdet fell innanfor omsynssone for militær verksemd. Saka vart difor sendt til Forsvarsbygg på uttale. Forsvarsbygg kom ikkje med merknadar til forslaget.    *Utklipp av plankart (19.06.2018)*  *Utklipp kommuneplan*  Planområdet er avgrensa langs tilkomstveg i sør vidare langs teiggrense mot eksisterande bygg i nordvest og nord. Mot aust fylgjer plangrensa område for bustad i kommuneplan og dalsøkket i terrenget. I sør grensar planområdet til Storebø sentrumsplan som er under endring.    *Utklipp syner deler av gjeldande reguleringsplan Utklipp av plankart ved 1. gongs handsaming*  *Veg*  Planforslaget omfattar delar av kv. 24. Dette gjer også Områdereguleringsplan for gnr. 43 bnr. 39 m. fl. Storebø sentrum (PlanID: 1244 20150016). Krava i reguleringsplanen for Storebø sentrum fylgjer Statens vegvesen si handbok N100. Minstekravet for gate med 2 kjørefelt er 6 meter. Dette gjev 5,5 meter kjørefelt og 0,5 meter kant, samt 2 meter fortau.  Veg frå sentrumsplanen for Storebø og opp til reguleringsplanområdet er smal og fleire stadar vil det ikkje vere mogleg for to bilar å passere. Kommuneplanens arealdel har også satt av eit større område til utbyggingsføremål. Dette betyr at det i framtida vil bli naudsynt med utviding av vegbana. Rådmannen tilrår difor at krava i reguleringsplanen for Storebø sentrum blir vidareført for kommunal veg i planforslaget (5,5 meter kjørefelt og 0,5 meter kant, samt 2 meter fortau).  Utval for plan- og byggesaker satt ved oppstart krav om etablering av fortau langs kommunal veg og privat veg. Dette er sikra i føresegn punkt 14.2. Rådmannen si vurdering er at det er urimeleg å leggje kostanden for utviding av kommunal veg til forslagsstillar, i tillegg til kravet om fortau. Vurderinga er difor at rekkjefølgekrava i planarbeidet ikkje skal innehalde krav om utviding av vegbane. Derimot må resterande infrastruktur etablerast og ikkje vere til hinder for framtidige utbetringstiltak. Dette vil opne opp for at kommunen i seinare tid kan utbetre vegen i tråd med reguleringsplanen.  Rådmannen tilrår at føresegn punkt 14.1 endrast til:  *«Teknisk infrastruktur, unntatt utviding av kommunal veg, skal vere godkjent, innmålt og med ferdigattest før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak utover grunnarbeid»*  I plankartet ligg plasseringa av fortauet inn til planområdet på høgre sida av vegen. Vurderinga er at det ved framtidig utbetring av vegen og for planlegging av fleire bustadområder, er ei betre løysing å leggje fortau på venstre side. Rådmannen tilrår difor ei utgreiing av plasseringa av fortau på høgre side inn til planområdet.    *Utklipp Statens vegvesens handbok N100 s. 25*  Krav til asfaltering av veg må også gå fram av føresegna til planforslaget.    *Utklipp plankart del 1*   *Utklipp plankart del 2*  *Utklipp grunnkart*  *B3-a og B3-b:*  Tomtene som er merka B3-a og B3-b i planforslaget ligg tett opp til allereie eksisterande bustader. Dei eksisterande bustadane er bygd på kotehøgde 67 meter, og det blir i planforslaget og i føresegna for B3-a og -b lagt opp til maksimal kotehøgde på topp bygg til 69 meter. Dette betyr at sjølv om bygga er bygd etter terrenget vil øvste del av bygget ligge 1 etasje over bakkeplan til eksisterande bustad. Frå dei framtidige bygga på B3-a og –b vil ein då få innsyn til første etasje og uteopphaldsareal på eksisterande gbnr. 42/36, 42/65 og 42/7. På same tid vil eksisterande bustad få innskrenka utsikt, og vil også ha innsyn i dei framtidige bustadane på B3-a og –b.  Det har komen inn fleire merknader til planforslaget frå dei eksisterande bustadane. Felles for dei er at dei ber om ein vesentleg reduksjon av kotehøgde på bygg, og minimum ei endring frå maksimal kotehøgde 69 til 67 meter. Sjå nedanfor under merknader.    *Plassering av B3-a og –b i grunnkart* *Plassering av B3-a og –b i plankart*  Ansvarleg søkjar skriv om vurderinga bak kote 69 i planskildringa punkt 9.5 på side 27:  *«Påverknad på eksisterande busetnad er vurdert særleg med tanke på bygghøgd på dei områda som ligg høgd i terreng eller nær eksisterande busetnad. Bustadområde B3 er det som ligg nærast og kan påverke eksisterande bustader mot vest. Planering på uteområde på Gnr42 bnr65 og Gnr42 bnr7 er om lag kote 67,3. Møne på eksisterande bustadhusa er om lag kote 73,7-73,9. Eksisterande terreng på B3 skrånar frå kote 60 til 66 (67 i sør vest). Maks kotehøgde på bygg på område B3 er sett til 69 m. 3.5 meter under mønehøgd på nemnde bustadhus.*  *Bygg på B3 vert synleg nabobygg for dei to nærmaste busetnadene, men vil ikkje ta særleg utsikt eller sol. Resterande byggjeområder i planområdet ligg vesentleg lågare i terrenget enn eksisterande busetnad. Og vil ikkje ha negativ påverknad på soltilhøve eller utsikt.»*  I korrespondanse med ansvarleg søkjar bad kommunen om at byggjegrense til B3 burde trekkjast lengre ned frå eksisterande bustadar, for å unngå at ein tek for mykje utsikt til gbnr. 42/7, 42/65, 42/55 og 42/36. Svar få ansvarleg søkjar var:    *«Byggegrense er redusert då tomtene er inndelt i to. Men avstand til nabogrense er den same. Eg meiner at høgderegulering er tilstrekkeleg nok for å sikre utsikt. Eksisterande bustadområder er noko av Austevolls høgastliggjande bustadtomter med 360 graders utsikt. Ein kan ikkje forvente å oppretthalde sin 360 graders utsikt dersom ein ikkje eig nærliggjande areal som her er tilfelle.»*  Rådmannen si vurdering  Rådmannen tilrår at maksimal kotehøgde på topp bygg for B3-a og B3-b skal fastsetjast lågare i føresegna og til maksimalt kote 67.  Det fylgjer av rundskriv til plan- og bygningslova § 29-4 (Rundskriv H-8/15) om byggverkets plassering, høyde og avstand frå nabogrense, at ein ved vurderinga skal sjå på «*hensyn til naboeiendommer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter, som sol, lys og utsikt*» og «*om tiltaket i urimelig grad påfører naboeiendommer sjenerende innsyn til bustad eller uteareal*». Kva som i «*urimelig grad*» påfører naboeigedomar sjenerande utsikt vil etter ei tolking av samanhengen i lova kunne vere tiltak som minskar verdien, tek verdifulle kvalitetar frå naboeigedomar og går utover kva som er naudsynt for byggverkets plassering.  Slik det blir lagt opp til i planforslaget vil ein ved oppføring av nybygg på B3-a og –b med topp kotehøgd på bygg til 69 meter kunne påføre naboeigedomane innsyn, då ein vil kunne sjå inn i første etasje og inn på uteopphaldsareal.  Dei aktuelle tomtene ligg på øvste kote inne i området, og dersom ein godkjenner planforslaget utan å endre maksimal kotehøgde frå 69 til 67, vil ein ved oppføring av bygga forringe utsikta mot aust til dei eksisterande bustadane som ligg bak B3-a og –b. Det er klart at dette også er eit framtidig konfliktområde då det allereie er komen inn fleire merknadar frå naboar gjeldande kotehøgde for B3-a og -b i planforslaget.  At oppføring av nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygg, slik at desse får minst mogleg tap av soltilhøve og utsikt mot sjø, er også fastsett i føresegna til områdereguleringsplan for gnr. 43 bnr. 39 m.fl. Storebø Sentrum (PlanID: 1244 20150016).  Geografisk og terrengmessig er det også mogleg å byggje seg lengre nede på tomta og i terrenget, og ved dette sikre den same utsikta for B3-a og –b på kote 67, som ein ville fått ved kote 69.  Å sikre at bygg på B3-a og –b ikkje overstig 2 meter opp til eksisterande bustadhus hindrar også ei unødvendig fortetting, og innsyn til eksisterande bustader. Det er eit stort areal som er satt av til bustadbygging på Birkeland, og det er ikkje naudsynt å fortette på ein slik måte som forringar verdi og utsikt for eksisterande bygg. Rådmannen vurderer at når det føreligg andre bygningsalternativ for tomtene, og at same utsikt for B3-a og –b kan bli ivaretatt ved lågare kote, bør maksimal kotehøgde på bygg fastsetjast til maksimalt 67.  Tilrådinga er etter dette at kotehøgde på bygg for B3-a og B3-b vert sett lågare og til maksimalt 67.  **Merknadar**:  I høyringsrunda ved 1. gongs handsaming kom det inn merknadar frå:   * Hordaland fylkeskommune * Statens Vegvesen * Fylkesmannen i Hordaland * Mattilsynet, Region Sør og Vest * Audhild Nordeide Cotton * Marianne Møgster * June Drønen Møgster * Hallvard Medle   **Merknad frå Hordaland fylkeskommune, datert 21.03.2018**      Ansvarleg søkjar sin kommentar:  *«Merknadene er teken til fylgje»*  Rådmannen sin kommentar:  Det går fram av planskildringa punkt 7.7 at det nye planlagde fortauet på austsida av kv 24, med kryssing til allereie eksisterande fortau på venstre side av vegen ved PO-senteret, gjer at borna kan gå trygt frå planområdet til Storebøportalen. Derfrå kan dei gå vidare på gangveg heilt fram til skule og barnehage.  Føresegn 1.4 fastset at alle terrenginngrep skal utførast og avsluttast så skånsamt som mogleg. Vidare fastset same føresegn at fyllingskråningar og terrengsår skal om mogleg tildekkjast med mold og såast i.  Føresegn 1.5 fastset at det ved funn av kulturminne skal arbeid stansast og melding skal gjevast til fylkeskonservator.  **Merknad frå Statens Vegvesen, datert 21.03.2018**        Ansvarleg søkjar sin kommentar:  *«Fortausbreidde er endra til 2.5 m langs KV, rekkeføljekrav er sikra, skilje melom KV og privat veg er vist. Beste punkt for kryssing av kommunal veg frå nytt regulert fortau til eksisterande fortau ligg rett utom plangrensa. Dette kan leggjast inn i sentrumsplanen som er tilgrensande plan.»*  Rådmannen sin kommentar:  Merknad frå Statens Vegvesen er tatt til følgje.  Kryssing av kommunal veg frå nytt regulert fortau til eksisterande fortau kan leggjast inn i sentrumsplanen for Storebø.    **Merknad frå Fylkesmannen i Hordaland, datert 28.02.2018**      Ansvarleg søkjar sin kommentar:  *«Sentral leikeplass BLK1 er utvida. I tillegg er det lagt inn leikeplass ved dei to områda for konsentrert bebyggelse. Kommuneplanen krev 50m2 leikeareal pr einebustad og 25 m2 per bueining i konsentrerte områder. Det er satt av vesentleg meir areal enn kravet. Jmf. avsnitt 7.5 under.*  *Bustadområdet i denne planen er sentrumsnært med likevel «landleg», å samanlikne dette området med til dømes Storebø Brygge meinar både forslagstillar og utbyggjar er urimeleg og feil. Storebø brygge er blokk leiligheter strandkanten. Varierande prisklasse, men utbygging er hittil i øvre sjikt. Planforslaget for Birkeland legg opp til einebustader og 2-6 manns bustader i lågare prisklasse.*  *Talet på einebustader er redusert med 2 stk i område B2.*  *B1 og B2 er no inndelt i tomtar frå B1-B13.»*  Rådmannen sin kommentar:  Rådmannen si vurdering er at kravet til leikeareal i planforslaget er tilstrekkeleg ivareteke då det gjer barn i ulike alder eit tilbod for rekreasjon, og det er gitt tilstrekkeleg med areal for leik i området.  Rådmannen vurderer på same vis som ansvarleg søkjar, at dette planforslaget ikkje er samanliknbart med Storebø brygge. Planforslaget legg opp til einebustadar og konsentrert bustader i naturområde, ikkje blokkleilegheiter ved sjøkanten. Det er etter rådmannens vurdering så stor ulikheit mellom desse byggeprosjekta og målgruppa for kjøparar, at det eine prosjektet vil ikkje gjere det andre urealiserbart. Birkeland ligg nært Storebø sentrum, og det er gåavstand til skule, barnehage, kommunale tenester og handlesenter.  **Merknad frå Mattilsynet region sør og vest, datert 13.02.2018**    Ansvarleg søkjar sin kommentar:  Området skal forsynast av vatn frå AVA.  Rådmannen sin kommentar:  Ok.  **Merknad frå Audhild Nordeide Cotton, datert 21.03.2018**    Ansvarleg søkjar sin kommentar:  *Bygg og einingar og utbetring av SV2 er presisert betre i planen.*  *Maksimal byggehøgde på B3 som er det nærmaste området er endra til 69 moh*  Rådmannen sin kommentar:  Det er i saksframlegget tilrådd at byggegrense til nærliggjande eksisterande bygg blir trekt så langt vekk som mogleg, slik at ein i størst mogleg grad sikrar og tek omsyn til utsikta for allereie eksisterande bustad.  **Merknad frå Marianne Møgster, datert 22.03.2018**    Ansvarleg søkjar sin kommentar:  *Utviding av vegen vert på sørsida av dagens veg og går ikkje inn på 42/21. Det kan mogleg verte noko arbeid i grenseområdet i anleggsfasen, men grunneigar vert i så fall kontakta i god tid på førehand.*  *Planen legg opp til totalt 37 bueiningar. Fordelt på 17 einebustader og 20 konsentrerte bustadeiningar. Dette er og skriven tydeligare i føresegner og planomtale.*  Rådmannen sin kommentar:  Ok.  **Merknad frå June Drønen Møgster, datert 21.03.2018**    Ansvarleg søkjar sin kommentar:  *Bygg og einingar og utbetring av SV2 er presisert betre i planen.*  *Delar av vegtraseen er på 42/7 June sin eigedom. Forslagsstillar tek kontakt for dialog ang utviding av veg.*  *Maksimal byggehøgde på B3 som er det nærmaste området er endra til 69 moh.*  Rådmannen sin kommentar:  Det blir lagt til grunn at forlagsstillar har teke kontakt med grunneigar av gbnr. 42/7 og avklart høvet til veg.  Det er i saksframlegget tilrådd at byggegjrense til allereie eksisterande bustad skal trekkast så langt vekk som mogleg, sjå kommentar til merknad frå Cotton.    **Merknad frå Hallvard Medle, datert 09.02.2018**    Ansvarleg søkjar sin kommentar:  *Avkjørsle er regulert inn på høveleg stad.*  Rådmannen sin kommentar:  Ok.  **Førespurnad om uttale frå Stord og Fitjar landbrukskontor**  Det blei frå Austevoll kommune sendt førespurnad om uttale til planen til Stord/Fitjar landbrukskontor. Det kom ikkje inn merknadar til planen.  **Vurdering av naturmangfalslova §§ 8-12**  Ansvarleg søkjar skriv om vurderinga av naturmangfaldet:  *Tilgrensande planområdet, både nord og sør for vegen, mot sørvest er det registrert to område av naturtypen Rik edellauvskog (Figur 6-8). Det sørlege av desse områda er vurdert å vere ein B-lokalitet, dvs. regionalt viktig, medan den nordlege lokaliteten er ein C-lokalitet av lokal viktigheit. B-lokaliteten har ei utforming som lågurt-eikeskog, medan C-lokaliteten har utforming som lågurt-hasselkratt.*  *Artar som vart observert under synfaring i desember 2015 i B-lokaliteten var mellom anna sumareik, hassel, bjørk, rogn, osp, einer og lind. Dei fleste av desse er generelt varmekjære, noko som stemmar bra med at området er i ei sørhelling. Under grundigare feltundersøkinger frå 2010 har det òg vore registrert artar som villapal, gaukesyre, sissselrot, sølvbunke, engkvein, kystlodnegras, blåtopp, surblad/engsyre, tepperot, skogstarr, vivendel, raud jonsokblom, vifterynkesopp, ametystsopp, glattvrenge samt raudlistearten villeple (VU = Sårbar) i området. Svartelistearten kaprifol som er klassifisert som å utgjere høg økologisk risiko (HI) vart òg registrert her i 2010.*  *I C-lokaliteten er raudlistearten liten ramsløkflue (NT = Nært truga) registrert, og den står på lista over artar av særs stor forvaltingsinteresse. C-lokaliteten er nokolunde liten og ber preg av at hageplantar frå dei nærliggande eigedomane har spreidd seg inn i området. Framandarten bulkemispel, som utgjer ein særs høg økologisk risiko (SE), vart registrert her i 2010. Andre artar som har vore registrert her er m.a. hassel, sumareik, rogn, selje, lind, liljekonvall, gauksyre, bergflette, kratthumleblom, jordnøtt, vivendel, blåklokke, raud jonsokblom, tviskjeggveronika, mjødurt, tepperot, gjerdevikke, krattmjølke, lintorskemunn, revebjelle, gulaks, geitesvingel, fugletelg, skrubbenever, grynvrenge, stiftfiltlav, filthinnelav, glattvrenge og blyhinnelav.*    *Nord i planområdet er det i dag eit innmarksbeite som ber preg av lite skjøtsel (Figur 6-9). Det vart m.a. observert sølvbunke og lyssiv/knappsiv under synfaringa, og desse er uønska i beitesamanheng og tyder m.a. på mykje fukt.*  *Det har i dei seinare åra vert gjennomført ei betydeleg avskoging/hogst på Austevoll, m.a. på Birkeland, for å få bukt med framandarten sitkagran. Sitkagran utgjer ein særs høg økologisk risiko (SE) og har ein sterk negativ effekt på norsk natur. Bulkemispel som vart funne i C-lokaliteten er òg klassifisert som ein svartelisteart. Om lag 40 % av planområdet har tidligare vore skog med sitkagran med høg og særs høg bonitet, og er no ei hogstflate der det vert etablert lyskrevande pionerartar som eit steg i ein sekundærsuksesjon, dvs. ein gradvis reetablering av økosystemet. Ved synfaringstidspunktet i desember 2015 var pionerfasa framleis på eit nokså tidleg stadium. Typiske pionerartar som vart observert var smyle og bjørnebær.*  *Mellom innmarksbeitet og hogstflata står det att ei stripe med lauvskog (hovudsakeleg bjørk) av høg bonitet. Det vert anteke at bjørkeskogen vert eller har vore nytta til eit leområde for beitedyr.*  *Det vart ikkje observert tydelege hjortetråkk i området under synfaringa, men lokal informasjon tilseier at det er ein del hjort i området.*  *Berggrunnen innanfor aktuelt planområde er samansett av granodioritt med innslag av megakrystallar av kalifeltspat, og gjer eit begrensa næringsgrunnlag for krevjande planteartar.*    *Avbøtande tiltak*   * *Alle terrenginngrep bør utførast og avsluttast på ein skånsam måte, slik at lokalt naturmangfald vert godt ivareteke. Det bør visast særleg omsyn ved eventuelle inngrep i eller tilstøytande dei to områda med rik edellauvskog.* * *Dei rike edellauvsskogsområda bør kartleggjast nærare med omsyn til den utvalte naturtypen Hole eiker før eventuelle tiltak/inngrep i og ved desse områda.*   *Konklusjon*  *Ut frå innhenta kunnskap er det grunn til å tru at konsekvensane av planframlegget vil vera avgrensa. Påverknaden på naturmangfaldet innanfor planområdet vil verta negativ grunna inngrep og endringar. Verknaden er likevel minimal då det allereie er utført inngrep i planområdet i form av avskoging, og artssamansetnaden i området generelt er vanleg for regionen. Vidare utbygging vil såleis ha effekt på eksisterande naturmangfald gjennom arealbeslag og fragmentering.*  *Ein vurderer kunnskapsgrunnlaget til å vere tilstrekkeleg. Etter ei vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12 kan ein ikkje sjå at planframlegget og utbygging i tråd med det vil ha betydeleg påverknad på naturmangfaldet.*  Rådmannen si vurdering  Naturmangfalslova (nml.) § 8 gjer kunnskapsgrunnlaget for vurderinga av naturmangfaldet i eit planlagt regulert område. Etter denne føresegna skal tilgjengeleg kunnskap vere grunnlaget for å vurdere og avgjere arters bestandssituasjon, utbreiing av naturtypar og økologiske tilstand.  I si vurdering av naturmangfaldet har rådmannen kome fram til dei same funna for artar og naurtypar i området som ansvarleg søkjar legg til grunn.  Området er samansett av overflatedyrka jord, innmarksbeite og skog av særs høg bonitet. Det er registrert fleire livskraftige artar og to artar av nasjonal forvaltningsinteresse: villeple (sårbar) og liten ramsløkflue (nær truga). Sør og vest for planområdet er det to registreringar av rik edellauvskog som er av regional viktig og lokal verdi. Aust i planområdet er det lagt opp til bustadar i eit kartlagt friluftsområde.    Registrert edellauvskog ligg utanfor planområdet og blir vurdert til å i liten grad bli påverka av planforslaget. Ved utbetring av veg med fortau, eller forbetring av siktforhold, kan det vere naudsynt at noko skog vert fjerna.  Planområdet er elles rydde for sitkagran og det er igjen ein mindre del lauvskog som ansvarleg søkjar har identifisert til å i hovudsak vere bjørk.  Kva gjeld innmarksbeite og overflatedyrka jord har planforslaget vert sendt til Stor-Fitjar landbruks- og miljøkontor til gjennomsyn. Då kommunen ikkje har motteke ein uttale i retur er det rådmannen si vurdering av planforslaget ikkje vil ha alvorlege konsekvensar for landbruk.  Etter vurderingane ovanfor kan ikkje rådmannen sjå at naturen med i biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfald, samt økologiske prosessar i området, ikkje vert teke i vare gjennom planforslaget. Vidare vurdera rådmannen at det ligg føre tilstrekkeleg kunnskap om kva verknadar tiltaket kan ha for naturmiljøet, jf. nml. §§ 8 og 9.  Etter nml. § 10 skal ein vurdere tiltaket si påverknad av området saman med allereie eksisterande og andre planlagde tiltak som vil eller kan ha påverknad for området. Nærområdet er prega av bustadar og ligg i eit kartlagt friluftsområde. Det er ingen andre planlagde tiltak som kan påverke området, men planområdet utgjer ein del av eit større område som er avsett til bustadbygging. Det er difor forventa at det vil kome ytterlegare fortetting i form av bustadar i området. Rådmannen si vurdering er at tiltak etter planforslaget er ei hensiktsmessig konsentrering av utbygging i nær tilknyting til Storebø sentrum og dei tilboda som ligg der.  **Kulturminne**  Det er ikkje registrert verneverdige kulturminner innanfor planområdet. Føresegn punkt 1.5 sikrar også at arbeid stoggar dersom ein finn verneverdige kulturminner innan planområdet under utbygginga.  **Vurdering av konsekvensutgreiing**  Etter KU- forskrifta § 4 skal forslagsstillar sjølv «*vurdere om planen eller tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8*». Det er gjort ei vurdering av ansvarleg søkjar i vedlagt planskildring:  Ansvarleg søkjar si vurdering  *Behov for konsekvensutgreiing er vurdert med omsyn til forskrift om konsekvensutgreiing. Området er over 15 daa og delar av området er nye utbyggingsområder. Jamfør §2.d Ein ser likevel ikkje behovet for eiga konsekvensutgreiing då planen er i tråd med kommuneplanen. Og er konsekvensutgreiia i overordna plan.*  *Utover utgreiing over og konsekvensutgreiing i overordna plan er det ikkje behov for særskild konsekvensutgreiing av planforslaget. Konsekvensutgreiing gjort i overordna plan vert lagt ved planforslaget.*  Sidan oppstart av planforslaget har det kome ei ny forskrift om konsekvensutgreiing «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854». Etter denne forskrifta går det fram av § 39 (1) at «*Planer og tiltak som ikke var omfattet av forskrift 19. desember 2014 nr. 1726 om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven og forskrift 19. desember 2014 nr. 1758 om konsekvensutredninger for tiltak etter sektorlover omfattes ikke av denne forskriften hvis saksbehandlingen av planen ble startet.*» Planforslaget skal difor handsamast etter KU-forskrifta frå 2017.  Det er vidare også uttalt i veiledningsnotat frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet, at kommunen skal ”*påse at bestemmelsene i [KU-]forskriften følges*”, jf. side 1 i notat datert  01.07.2017. Rådmannen vil derfor utdjupe ansvarleg søkjar si vurdering av om planforslaget utløyser krav om KU.  Ein reguleringsplan knytt til eit konkret tiltak kan utløyse krav om KU uavhengig om arealbruken er KU-handsama i arealdelen. Berre dersom kommuneplanen omfattar ein full utredning av sjølve tiltaket, er det aktuelt å kunne gjere unntak frå KU-kravet på reguleringsplannivå.  Planforslaget vart ikkje sett til å falle inn under KU-forskrift av 2014 ved tidlegare handsaming, og planforslaget utløyser dermed ikkje krav til konsekvensutgreiing jf. KU-forskrift 2017 § 39 (1).  **Rådmannen si vurdering** Etter ein gjennomgang av referatet frå førehandskonferanse til oppstart i plansaker,  planforslag og tilhøyrande planmateriell (kommuneplan, retningsliner m.m.), rår rådmannen  til at utval for plan- og byggesaker godkjenner at detaljreguleringsplan for gnr. 42 bnr. 0017 Birkeland vert sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-14. |