



Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS



Bilde: Fjellheim FUS barnehage Kilde: Barnehagens nettside

DETALJREGULERING FOR NYBYGG VED FJELLHEIM FUS BARNEHAGE FITJAR KOMMUNE

PLANPROGRAM

Vedtatt i Utval plan og miljø **xx.xx.xxxx**

PROSJEKTINFORMASJON

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Prosjektets nr/navn | 10956_Fjellheim FUS barnehage |
| Dokument | Planprogram |
| Oppdragsgiver | Trygge Barnehager AS |
| Versjon/dato | Versjon 1 - 15.01.2019 |
| Oppdragsansvarlig | Mona Fågelklo |

INNHALDSFORTEGNELSE

1. OM PLANARBEIDET

- 1.1 Formål/bakgrunn for planarbeidet
- 1.2 Kommunens krav om konsekvensutredning
- 1.3 Saksgang for konsekvensutredning
- 1.4 Medvirkning og informasjon
- 1.5 Fremdriftsplan

2. BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON

3. BESKRIVELSE AV PÅTENKT TILTAK

4. FØRINGER FOR PLANARBEID

- 4.1 Kommuneplan
- 4.2 Reguleringsplan

5. UTREDNINGSBEHOV

- 5.1 Om arbeidet
- 5.2 Utredningstema og metode

1. OM PLANARBEIDET

1.1 Formål/bakgrunn for planarbeidet

Formål for planarbeidet er å tilrettelegge for nybygg ved Fjellheim FUS barnehage.

Planområdet er uregulert. I arealdelen av kommuneplanen er området vist som LNFR. Området er til dels båndlagt etter vassdragsloven jfr. hensynssone H740_4 – vassdrag ved Rydland (kommuneplanen § 9.4.2), og hensynssone kjerneområde landbruk H 510_2 (kommuneplanen § 9.3.1). Flomsone mot elv er 20 m (kommuneplanen § 3.7).

1.2 Kommunens krav om konsekvensutredning

Fitjar kommune som planmyndighet har ved oppstartsmøte den 26.11.2018 konkludert med at det må foretas konsekvensutredning med bakgrunn i Forskrift om konsekvensutredning. Planen kan eventuelt få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Planen kan komme i konflikt med Forskrift om konsekvensutredning §10 3. ledd pkt. b og h. Planen er i strid med arealformål LNFR i kommuneplanen. Planområdet omfattes av hensynssoner fastsatt i kommuneplanen jfr. pkt. 1.1.

1.3 Saksgang for konsekvensutredning

Hensikten med konsekvensutredning er å sikre at relevante tema vurderes i planprosessen slik at tiltaket blir utviklet i tråd med hensyn til miljø og samfunn.

På vegne av oppdragsgiver Trygge Barnehager AS har forslagsstiller Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS utarbeidet forslag til planprogram. Forslag til planprogram gir en beskrivelse av formål med planarbeidet og en sammenstilling av de forhold som skal vurderes i planprosessen. Planprogrammet fastsetter type utredninger, metode for utredninger og hvilke utbyggingsalternativer som vil bli vurdert. Planprogrammet stipulerer frister og opplegg for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som blir spesielt berørt.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges til offentlig ettersyn i minimum 6 veker. Dette skjer samtidig med varsling av oppstart av planarbeid.

Med bakgrunn i forslag til planprogram (som evt. må bli revidert iht. innkomne merknader i forbindelse med høring av planprogrammet) så fastsetter Fitjar kommune planprogrammet i egenskap av planmyndighet.

Forslagstiller skal deretter utarbeide forslag til detaljplan. Utredningene i utarbeidelsesprosessen skal samsvare med det fastsatte planprogrammet og skal innlemmes i planbeskrivelsen som følger planforslaget til 1. gangs behandling.

1.4 Medvirkning og informasjon

Før følgende parter anses det være behov for medvirkning utover lovpålagt varsling og ettersyn:

- hjemmelshaver av adkomstvei
- styrer i barnehagen
- foreldrekontakt i barnehagen
- Fitjar kommune – brannansvarlig
- Fitjar kommune – va-ansvarlig
- Fitjar kommune – landbruksansvarlig

Hjemmelshaver av adkomstvei vil bli invitert til informasjon om planarbeidet.

Styrer og foreldrekontakt i barnehagen vil bli kontaktet for å gjennomgå de forskjellige alternativer.

Representanter fra de forskjellige fagenheter i kommunen vil bli kontaktet for å gjennomgå de forskjellige alternativer.

1.5 Fremdriftsplan

Det er et mål at vedtatt plan skal foreligge senest august 2019.

| | |
|---|---------------------|
| Varsling oppstart/høring planprogram | Januar/februar 2018 |
| Fastsettelse planprogram | Mars 2019 |
| 1. gangs behandling planforslag | Mai 2019 |
| Offentlig ettersyn planforslag | Juni/juli 2019 |
| 2. gangs behandling planforslag/vedtak detaljplan | August 2019 |

2. BESKRIVELSE AV DAGENS SITUASJON

Fjellheim FUS Barnehage er en friluftsbarnhage som per dags dato har 54 barnehageplasser, og er dermed en av de største barnehagene i Fitjar kommune. Den er vurdert å være av en slik størrelse at den er drivverdig i overskuelig fremtid. Fitjar kommune har i møte med Trygge Barnehager gitt uttrykk for at det er av stor samfunnsmessig vekt at Fjellheim FUS barnehage kan videreføre sin drift.

Barnehagen har vært i drift fra 1997. Trygge Barnehager overtok driften i 2015. Eiendommen ble fradelt med dispensasjon fra LNFR den 08.07.2014. Kommunen vurderte den gang at dispensasjonen ikke ville ha negativ effekt på området verdi som LNFR. Barnehagen drives nå med midlertidig dispensasjon fra arealformål. Denne dispensasjon er gitt 17.10.2018.

Planområdet er uregulert. I arealdelen av kommuneplanen er området vist som LNFR. Området er til dels båndlagt etter vassdragsloven jfr. hensynssone H740_4 – vassdrag ved Rydland (kommuneplanen § 9.4.2), og hensynssone kjerneområde landbruk H 510_2 (kommuneplanen § 9.3.1). Flomsone mot elv er 20 m (kommuneplanen § 3.7).

Inntil planområdet ligger det noe spredt bebyggelse. I nordvest ligger det en bolig, i sørøst ligger det to boliger. Nord for barnehageeiendommen går det en skogsvei/turvei som gir allmenheten tilkomst til LNFR-området til enhver tid.

Parkering for henting-/bringning og ansatte ligger nordvest på eiendommen, inntil adkomstveien. Per dags dato krysser adkomsten til 57/7 parkeringsplassen for å komme hjem til seg. Dette er ikke en optimal løsning.



Bilde: Dagens situasjon Kilde: Gule sider

Adkomsten til barnehagen er fra kryss med fv. 545 ved siden av brua over Rødlandselva, derfra følger adkomstveien elva frem til barnehagen. Sikt og helling i krysset er god. Statens vegvesen har den 24.10.2014 gitt løyve til utvidet bruk av kryss med fv. 545.

Akomstveien er privat og ligger på eiendommen 57/3. 57/26 har veirett. Den har ikke tydelig avsatte møteplasser. Det kan være noe behov for sikring/autovern på deler av strekningen.



Bilde: Kryss med fv. 545 Kilde: Ark. BHB AS

Omgivelsene i LNF-området er fantastiske i forhold til lokalisering av friluftsbarnehage. Barnehagetomten er av god størrelse, den er kupert, her er mange naturlige "plasser" som innbyr til frilek og rollelek. "Dalen" hvor hovedarealet for lek er lokalisert, ligger solrikt og er godt skjermet for vær og vind. Her er oppsatt lavvo.

Tunet med bygninger og landskap framstår som et trivelig og trygt kulturmiljø i pakt med naturen, jfr. bilde på fremside.



Bilde: Del av barnehagens lekeareal sett fra sør Kilde: Ark. BHB AS

3. BESKRIVELSE AV PÅTENKT TILTAK

Trygge barnehager AS ønsker via detaljreguleringsprosess få vurdert muligheten for å etablere ny bygning iht. alternativ 1 eller alternativ 2. Med dette vil leieforhold i bygning på 57/7 kunne utgå, evt. vil også barnehagebygg på 57/26 kunne utgå og videreføres som bolig.

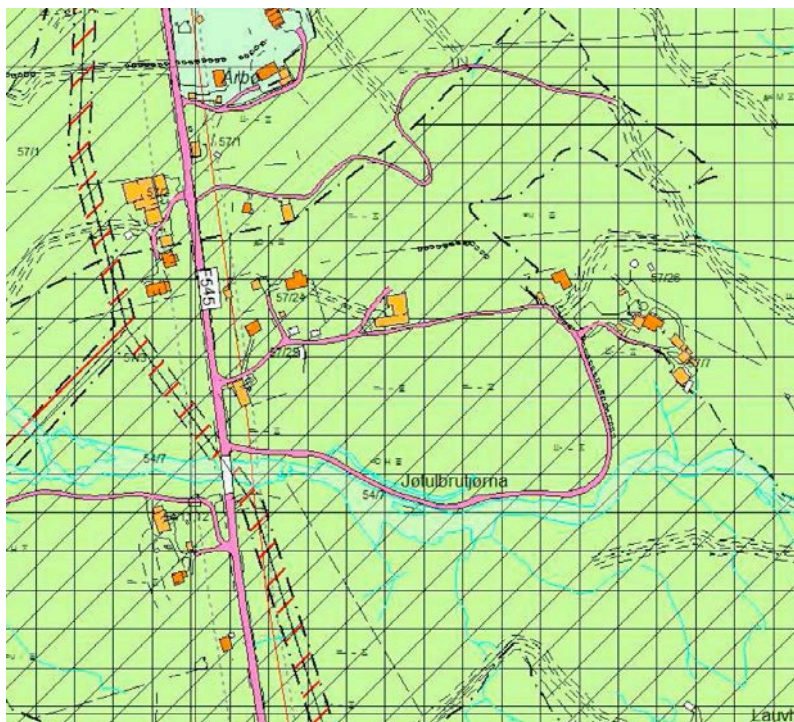
Lokalisering iht. alternativ 1 medfører at det må tas noe areal av arealet som i dag er brukt til lek. Her må det påses at arealkrav til lek opprettholdes. Eksisterende parkering kan videreføres, men adkomsten til parkeringen og til 57/7 vil kunne flyttes sør for p-plass.

Lokalisering iht. alternativ 2 vil ikke ta noe areal av dagens areal brukt til lek. Eksisterende parkering må utgå da bygning plasseres på denne. Det må etableres ny p-plass på areal vest for dagens p-plass. Dette er et tidligere jordbruksareal som ligger brakk. Adkomst til parkeringen og 57/7 må legges om til å ligge sør for ny p-plass.

For å utbedre adkomstvegen skal det vurderes etablering av skiltede møteplasser. Det skal vurderes behov for sikringstiltak/autovern mot elva.

4. FØRINGER FOR PLANARBEID

4.1 Kommuneplan



Bilde: Utsnitt fra kommuneplanen Kilde: Fitjar kommune

Planområdet er uregulert. I arealdelen av kommuneplanen er området vist som LNFR. Området er til dels båndlagt etter vassdragsloven jfr. hensynssone H740_4 – vassdrag ved Rydland (kommuneplanen § 9.4.2), og hensynssone kjerneområde landbruk H 510_2 (kommuneplanen § 9.3.1). Flomsone mot elv er 20 m (kommuneplanen § 3.7).

4.2 Reguleringsplan

Området er uregulert.

5. UTREDNINGSBEHOV

5.1 Om arbeidet

Dette kapittel gjennomgår aktuelle utredningstemaer. Noen av temaene er aktuelle å konsekvensutrede, mens noen av temaene vil tas som generelle utredninger/vurderinger i planprosessen. Omfanget av utredninger vil fremgå av tabell 5.2., som legger føringer for det videre planarbeidet.

5.2 Utredningstema og metode

| Utredningstema | Gen. utredn. | KU | Metode |
|--------------------------------|--------------|----|--|
| Plassering av ny bygningsmasse | | X | Forskjellige alternativer til plassering av nytt bygg skal vurderes og vektas mht. inngripen i biotoper og inngripen i friluftsinnteresser (tilkomst til LNFR-område). Evt. rekkefølgekrav mht. påkrevde tiltak skal fremgå av naturmangfoldrapport og medtas i planbestemmelser. Naturmangfoldrapport skal utarbeides av fagkyndig konsulent. |
| Plassering parkering/adkomst | | X | Forskjellige alternativer til lokalisering av parkering og adkomst til 57/7 skal vurderes og vektas mht. inngrep i biotoper, inngrep i landbruksareal, samt i forhold til trafikksikkerhet. Evt. rekkefølgekrav mht. påkrevde tiltak skal fremgå av naturmangfoldrapport og medtas i planbestemmelser. Inngrep i landbruksareal skal vurderes sammen med kommunens landbruksansvarlig. Naturmangfoldrapport skal utarbeides av fagkyndig konsulent. |
| Kommunaltekniske anlegg | X | | Det skal utarbeides skisse til teknisk plan som avklarer løsning av vann (herunder brannvann), overvann og kloakk. Evt. rekkefølgekrav mht. påkrevde tiltak skal fremgå av skisse til teknisk plan og medtas i planbestemmelser. Skisse til teknisk plan skal utarbeides av fagkyndig konsulent. |
| Energi | X | | Kraftleverandør skal vurdere kapasitet på eksisterende anlegg. Om påkrevd skal ark. i samråd med kraftleverandør avsette egnet plass for ny trafo på plankart. |
| ROS Flomrisiko | X | | Flomrisiko skal vurderes sammen med NVE. Evt. rekkefølgekrav mht. påkrevde tiltak skal fremgå av rapport og medtas i planbestemmelser. |

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|---|
| ROS Trafikksikkerhet | X | | Forskjellige alternativer til parkering og adkomst mht. trygg trafikkavvikling skal vurderes. Vurdering skal inngå som del av KU. Behov for sikring av adkomstvei/skilting av møteplasser skal vurderes. Evt. rekkefølgekrav mht. påkrevde tiltak skal fremgå av rapport og medtas i planbestemmelser. |
| ROS Brann | X | | Det skal utarbeides foreløpig brannvurdering som avklarer tilkomst for slukking, tilgang til brannkummer og trykk/mengde brannvann. Evt. rekkefølgekrav mht. påkrevde tiltak skal fremgå av brannvurderingen og skal medtas i planbestemmelser. Foreløpig brannvurdering skal utarbeides av fagkyndig konsulent i dialog med kommunens brannansvarlig. |
| ROS Kvalitativt uteoppholdsareal | X | | Det skal utarbeides dokumentasjon på tilstrekkelig uteoppholdsareal for barnehagedriften. Utarbeides av ark. Det skal utarbeides sol/skyggediagram som dokumenterer tilstrekkelige lysforhold i barnehagens åpenholdningstid. Utarbeides av ark. Det skal utarbeides foreløpig utomhusplan som gir et døme på mulig innretting av uteoppholdsområdene. Utarbeides av ark. i dialog med styrer for barnehagen. Evt. rekkefølgekrav mht. påkrevde tiltak skal fremgå av utomhusplan og medtas i planbestemmelser. |
| ROS Sikring mot LNFR | X | | Ark. skal avklare behov for sikring mellom barnehage og LNFR-område. Evt. rekkefølgekrav mht. påkrevde tiltak skal medtas i planbestemmelser. |

Av tabell 5.2 fremgår at det skal vurderes forskjellige alternativer. Følgende vil bli vurdert å være aktuelle alternativer.

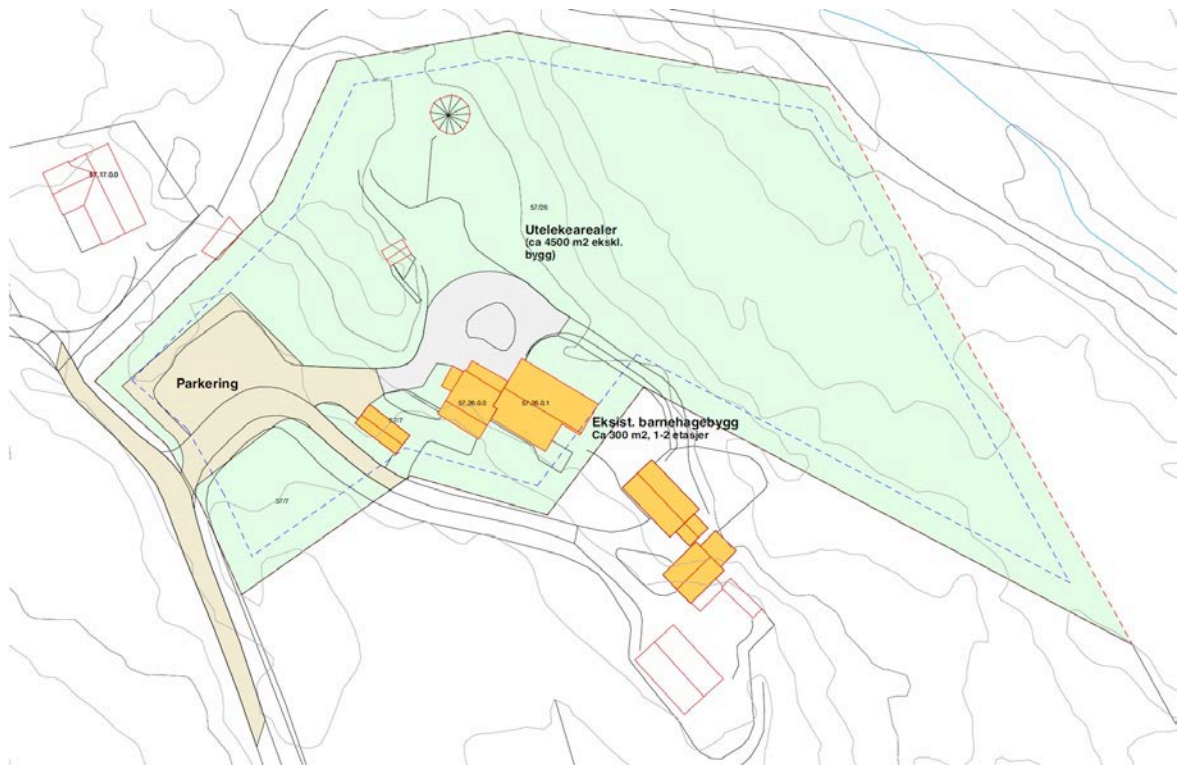
Alternativ 0: Ingen utbygging

Alternativ 1: Nybygg og ny lokalisering av adkomst til 57/7

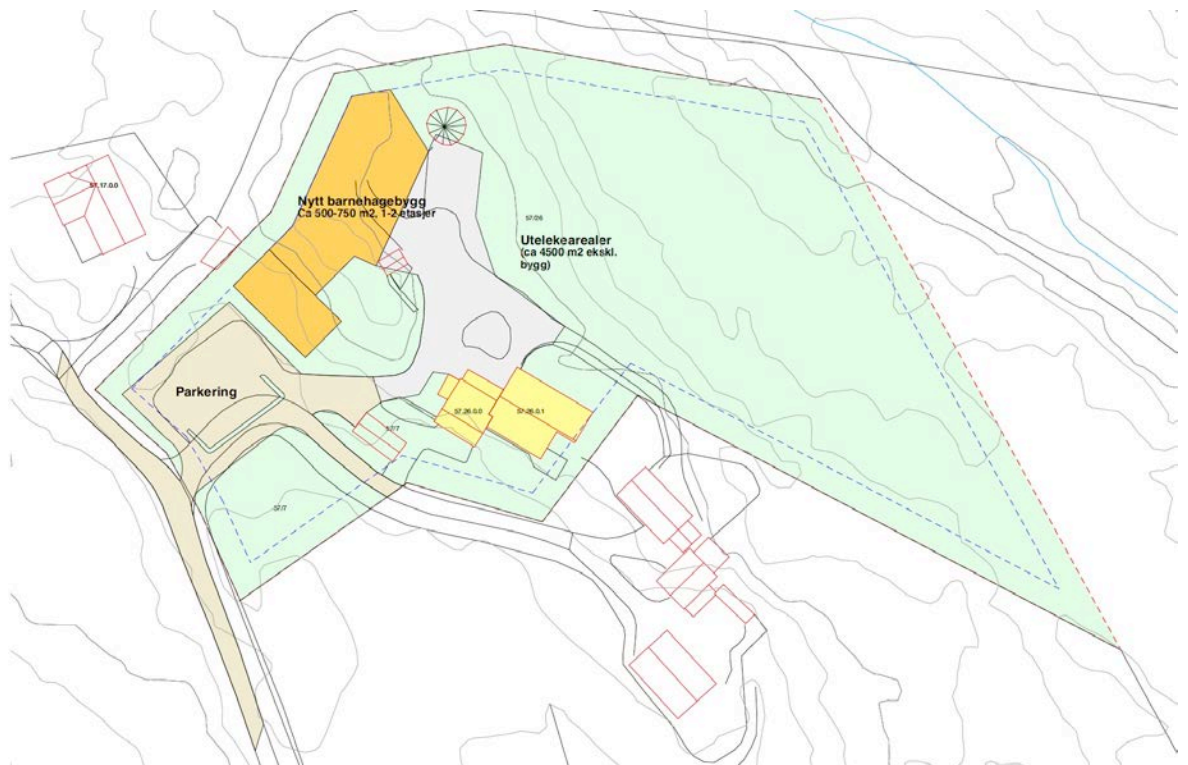
Alternativ 2: Nybygg og ny lokalisering av parkering og adkomst til 57/7

Alternativ 0 vurderes som uaktuelt å videreføre da dette er en driftsform i konflikt med arealformål og tekniske krav.

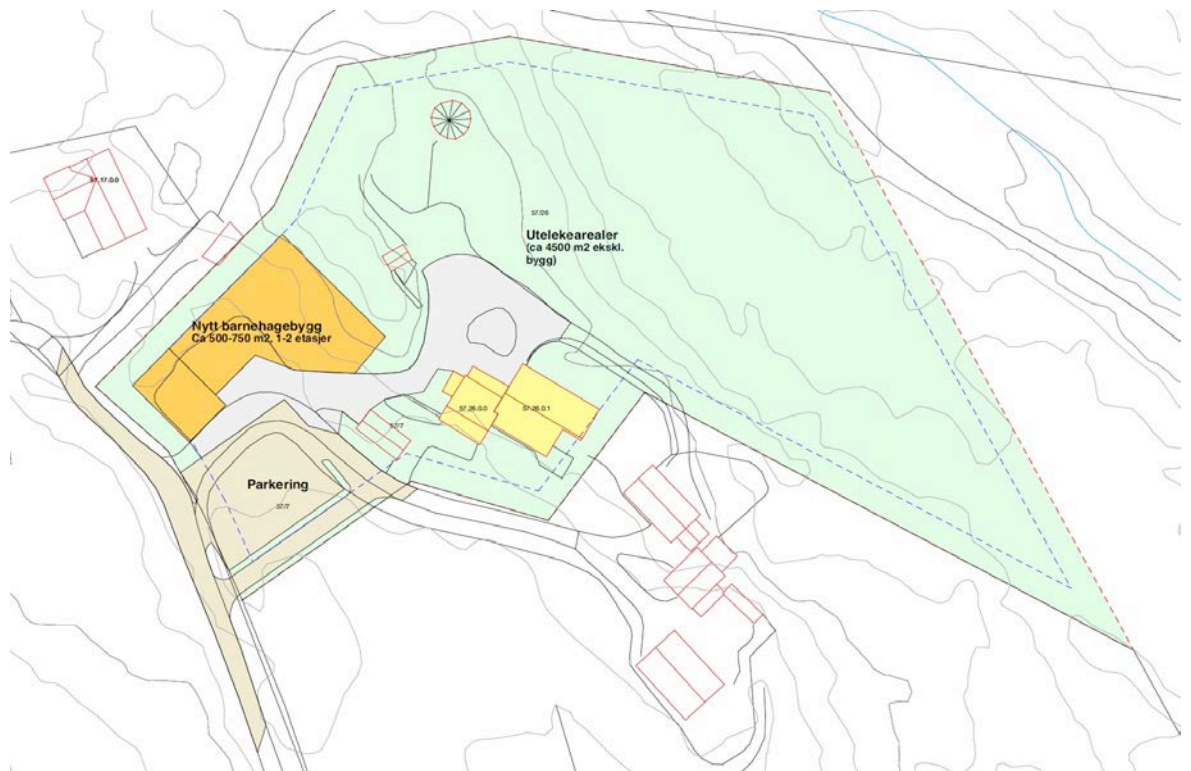
Alternativ 1 og 2 skal kosekvensutredes for å komme frem til den mest formålstjenlige plasseringen som ivaretar friluftsinnteresser (tilkomsten forbi barnehagen og ut i LNFR-området) biologisk mangfold, landbruk, kvalitet på barnehagens uteoppholdsområde og trafikksikkerhet.



Bilde: Alt. 0. Ingen utbygging. Kilde: Ark. BHB AS



Bilde: Alt. 1. Utforming og plassering nybygg ikke endelig fastsatt. Kilde: Ark. BHB AS



Bilde: Alt. 2. Utforming og plassering nybygg ikke endelig fastsatt. Kilde: Ark. BHB AS