Arkivref: 2015/2446 - 28152/2019
Saksh.: Irinja Almås

Saksnr	Utval	Møtedato
6/19	Utval for plan og utvikling	11.12.2019
86/19	Kommunestyret	17.12.2019

DETALJREGULERING 27/30 OG 27/38, LEIRVIK SJØ / VIKAHOLMEN - 2. GONGSHANDSAMING

Framlegg til vedtak/innstilling:
Med heimel i § 12-12 i plan – og bygningslova vedtek kommunestyret detaljregulering for gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik sjø med tilhøyrande føresegner.

Saksprotokoll i Utval for plan og utvikling - 11.12.2019

Innstilling

Med heimel i § 12-12 i plan- og bygningslova vedtek kommunestyret detaljregulering for gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik sjø med tilhøyrande føresegner.

Minst 20% av parkeringsplassane skal vera el-parkering.

Handsaming

Første avsnitt vart samrøystes tilrådd.

Andre avsnitt vart tilrådd med 6 mot 5 røyster. Thomas Danielsen (H), Magne Bjelland (H), Reinert Svanberg (Frp), Stig Almås (Sp) og Sigurd Sævareid røysta mot.

* * *

Anne Sofie Valvatne (SV) kom med andre avsnitt/tilleggspunkt slik det ligg føre i vedtaket.

Valvatne kom også med følgjande tilleggspunkt som falt med 10 mot 1 røyst (Valvatne røysta for):

Bygga må reduserast med 1.etg.

Vedtak

Med heimel i § 12-12 i plan- og bygningslova vedtek kommunestyret detaljregulering for gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik sjø med tilhøyrande føresegner.

Minst 40% av parkeringsplassane skal være el-parkering og dei resterande 60 skal være tilrettelagt for framtidig el-parkering.

Handsaming

Samrøystes vedteke

* * *

John Tonnesses (MDG) kom med utsettingsframlegg som fall.
Framlegget fekk Tonnessen si røyst.

* * *

Øyvind Kyvik på vegne av H, Ap og SV kom med framlegg til siste avsnitt slik det ligg føre i vedtaket.

* * *

Innstillinga frå Utval for plan og utvikling som fall:

Minst 20% av parkeringsplassane skal vera el-parkering.

* * *

Anna Sofie Valvatne (SV)

Bbb4 nordleg del vert redusert frå 7 til 5 etasjar. Dette for å få ein mjukare overgang til Brotalio og bbb4 mot sør, som er 2 etasjar. Ein reduksjon frå 7 til 5 etasjar vil òg redusera dispensasjonen frå gjeldande reguleringsplan på høgde ved utbygginga.

Framlegget fekk 4 røyster (SV, MDG og Raudt)

John Tonnessen (MDG) kom med følgjande framlegg som fall:

Kommunestyret sender saka tilbake til tiltakshavar og ber om ein omtale knytt til berekraft som er betre enn det som står i omtala, slik Forvaltningsstyret krevde 6.6.19

Framlegget fekk 1 røyst (MDG)

Dokumentliste

I	17.08.2015	Jk arkitektur	Tinging av oppstartsmøte
U	09.09.2015	Akvator AS m.fl.	Referat frå oppstartsmøte - Leirvik Sjø
I	08.10.2015	Akvator AS	Planavgrensing for Leirvik Sjø
I	08.10.2015	Akvator AS	Oppstartsmelding/annonsetekst for Leirvik Sjø
I	13.10.2015	Akvator AS	Melding om oppstart av detaljregulering.
I	13.10.2015	Akvator AS	Melding om oppstart av detaljregulering
U	12.10.2015	Akvator AS	Tilbakemelding på oppstartsmelding
N	23.10.2015	Merete Refstie Hageberg	Uttale om planprogrammet for Leirvik Sjø frå Rådet for Funksjonshemma
N	28.10.2015	fakturagrunnlag	Fakturagrunnlag - Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
I	12.11.2015	Kystverket	Uttaling til oppstart av detaljregulering - Gnr 27 bnr 30 mfl - Leirvik Sjø - Stord kommune - Hordaland fylke
I	26.11.2015	Hordaland fylkeskommune, Regionalavdelinga	Fråsegn til melding om oppstart av detaljregulering - Leirvik sjø - gnr 27 bnr 30 mfl. - planID 201508 - Stord kommune [kopi av brev til Akvator AS]
U	24.11.2015	Akvator AS	Melding om oppstart av detaljregulering for gnr/bnr. 27/30 m.f. Leirvik sjø. Stord kommune (planID 201508)
I	22.09.2017	Fylkesmannen i Hordaland	SV: Reguleringsplan Leirvik sjø, plangrense (kopi av melding til ABO)
I	26.11.2018	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Varsel om utviding av planavgrensing - detaljregulering for gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik sjø, Planid 201508, Stord kommune
I	28.11.2018	FISKARLAGET VEST	Uttale – DETALJREGULERING 27/30, UTVIDING AV PLANGRENSE
I	12.12.2018	FYLKESMANNEN I HORDALAND	Uttale til utviding av plangrense - Stord - Gnr 27 bnr 30 m fl - Leirvik sjø - Bustadar - Detaljregulering
U	17.12.2018	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Merknad til varsel om utviding av planavgrensing - Leirvik sjø
I	11.01.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Oversending - Detaljregulering for Leirvik sjø - Planomtale
I	11.01.2019	Abo Plan & Arkitektur	Oversending - Detaljreguleringsplan for Leirvik sjø (2)
I	11.01.2019	Abo Plan & Arkitektur	Oversending - Detaljreguleringsplan for Leirvik sjø (5)
I	11.01.2019	Abo Plan & Arkitektur	Oversending - Detaljreguleringsplan for Leirvik sjø (4)
I	11.01.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Oversending - Detaljreguleringsplan for Leirvik sjø (3)
I	11.01.2019	Abo Plan & Arkitektur	VS (1:2): Oversending - Detaljreguleringsplan for Leirvik sjø (1)
U	15.03.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Førebels tilbakemelding detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø
I	08.04.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Kommentarar og forslag til reviderte føresegner - detaljreguleringsplan for gnr./bnr. 27/30 m.fl., Leirvik Sjø
U	08.05.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Tilbakemelding - Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
I	14.05.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Oversending revidert plankart og sjekkliste - Detaljreguleringsplan for gbnr./bnr. 27/30 m.fl., Leirvik sjø PlanID 201508
I	16.05.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Rev. føresegner - Gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik Sjø - Planid. 201508
I	16.05.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Rev. planomtale - Gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik Sjø - Planid. 201508
S	18.05.2019		Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen - 1. gongshandsaming
U	29.05.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
N	29.05.2019	fakturagrunnlag	Fakturagrunnlag - Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
X	07.06.2019		Særutskrift Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen - 1. gongshandsaming
U	17.06.2019	Bladet Sunnhordland	Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen - offentleg ettersyn

I	14.06.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS - Berit Haga Vikanes	Oversending - reviderte føresegner for detaljregulering for gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik sjø
U	18.06.2019	Berit Haga Vikanes	Vedk. reviderte føresegner for detaljregulering for gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik sjø
U	18.06.2019	Fylkesmannen i Vestland m.fl.	Høyring og offentleg ettersyn - Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
U	19.06.2019	ASTORIA LEIRVIK AS m.fl.	Offentleg ettersyn - Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
I	20.06.2019	FISKARLAGET VEST	Uttale
U	20.06.2019	W ENGELSEN ETTF AS m.fl.	Offentleg ettersyn-Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
I	24.06.2019	Hordaland Fylkeskommune	Høyringsfrist - Detaljregulering gnr 27 bnr 30,38 - Leirvik Sjø - Stord kommune
U	26.06.2019	Hordaland fylkeskommune	2015/2446-41 Høyringsfrist - Detaljregulering gnr 27 bnr 30,38 - Leirvik Sjø - Stord kommune
I	25.06.2019	Kystverket	Uttale - Detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
I	12.07.2019	Sigvald Andre R Hanssen	Merknader til detaljreguleringsplan ved Leirvik Sjø
I	05.08.2019	Fiskeridirektoratet	Merknader til detaljregulering av gnr27 bnr30 og bnr38 Leirvik Sjø Vikaholmen
I	13.08.2019	FYLKESMANNEN I VESTLAND AVD BERGEN	Uttale til offentleg ettersyn - Stord - 27/30 m fl - Leirvik sjø - bustader - detaljregulering - ref 15/13245 FMHO
I	20.08.2019	Rita Berger	Merknad til detaljreguleringsplan gnr/bnr 27/30 og 27/38 Leirvik Sjø/Vikaholmen
I	21.08.2019	STATENS VEGVESEN	Uttale til detaljregulering gnr. 27 bnr. 30 og gnr. 27 bnr. 38, Leirvik Sjø / Vikaholmen - Stord kommune sendt fra Statens vegvesen
N	19.08.2019	Irinja Almås	Uttale frå barnerepresentant og folkehelsekoordinator
N	20.08.2019	Irinja Almås	Uttale frå Kulturtenester - detaljregulering gnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik sjø
I	21.08.2019	Åge Østrem	Merknader til Leirvik Sjø prosjektet
I	21.08.2019	STORD NÆRINGSRÅD	Høyringsuttale detaljregulering bnr/bnr 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
I	16.08.2019	Brotalio sameige	Merknad til detaljreguleringsplan gnr/bnr 27/30 og 27/38 Leirvik Sjø Vikaholmen, fra styret i Brotalio sameige
I	26.08.2019	Svein Grutle	Kommentar til reguleringsplan for Leirvik sjø sitt prosjekt med vedlegg
I	14.08.2019	HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Fråsegn til detaljregulering gnr 27/30 mfl for Leirvik Sjø, Stord kommune
U	29.08.2019	ABO PLAN & ARKITEKTUR STORD AS	Oversending merknadane - Detaljregulering 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
I	16.09.2019	Abo-Ark - Berit Haga Vikanes	Våre kommentarar til innkomne merknadar - Leirvik sjø
I	01.11.2019	Abo-Ark - Berit Haga Vikanes	Oversending - revidert planmateriale Leirvik sjø
I	05.11.2019	Abo-Ark - Berit Haga Vikanes	Revidert planmateriale Leirvik sjø - førebels kommentarar
I	01.11.2019	ABO plan og arkitektur Stord AS	Oversending - Detaljregulering 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
U	13.11.2019	Berit Haga	Tilbakemelding Detaljregulering Leirvik sjø
I	18.11.2019	Abo-Ark - Berit Haga Vikanes	Revidert planmateriale - detaljreguleringsplan for gnr./bnr. 27/30 m.fl., Leirvik sjø. PlanID 201508
I	19.11.2019	ABO plan og arkitektur Stord AS	Revidert planomtale - Detaljregulering 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen
S	28.11.2019		Detaljregulering 27/30 og 27/38, Leirvik Sjø / Vikaholmen - 2. gongshandsaming

Vedlegg:

1 201508 Plankart_E
2 Føresegner Leirvik sjø 181119
3 Planomtale 181119
4 Følgjebrev_140619_svar på oversendingsframlegg
5 Skisseprosjekt JK.arkitektur AS
6 Supplerande illustrasjonar jk.arkitektur as

7 Arkitektens beskrivelse
8 Merknader off_ettersyn samledokument
9 Merknadsskjema
10 Kulturminnerapport fra Tore Lande Mo
11 Notat Borggata 51, Bjørganhuset
12 Tilstandsrapport Borggata_rev sept 2017 Bjørn Nesbø
13 Tilstandsrapport naust Sunn Bygg AS
14 Tilstandsrapport Skansen Sunn Bygg AS

Innleiing (bakgrunn for saka)

På vegne av tiltakshavar, Leirvik Sjø AS, har ABO plan & Arkitektur Stord AS (ABO) utarbeidd ei detaljregulering for eigedomen gnr./bnr. 27/30 mfl. Detaljreguleringa omfattar område for bustader med tilhøyrande uteområde, kombinert bygge- og anleggsføremål, bustad/forretning/kontor, parkeringsanlegg, uteopphaldsareal, grønstruktur, småbåtanlegg i sjø, uthus/naust/badehus, strandpromenade, samt badeområde i sjøen. Området strekk seg frå Brotalio i sør og mot Nesjaberget/Prestlio i nord. I vest grensar planen mot Borggata. Strandline og del av sjø er del av planområdet.

Planarbeidet vart første gang varsla med høyring av planprogram i 2009. Planprogrammet vart vedteke i Forvaltningsstyret 28.01.2010. Grunna opphald i prosjektet vart det varsla ny oppstart i 2015. I samband med ny oppstartsmelding vart plangrensa endra og avgrensa i høve til moglege tilkomstvegar, samt det vart gjort avklaring/supplement til planprogrammet.

Det vart varsla ei utviding av planavgrensinga den 26.11.2018 på grunn av at det var naudsynt å sikre at fyllingsfoten i sjøen kom innanfor planområdet. Det kom inn 9 merknadar til melding om utviding av planavgrensing i 2018 og 14 merknader til planoppstart i 2015. Merknadane er kommentert av tiltakshavar i vedlagt planomtale (vedlegg 3).

I møte den 06.06.2019, sak PS 17/19, vedtok forvaltningstyret å leggje planen ut til offentlig ettersyn. Det vart samstundes vedteke eit oversendingsframlegg med 9 punkt som tiltakshavar skulle svare på, og eit oversendingsframlegg der ein bad om at det i revidert kommuneplan må vurderast om kommunen skal overta drift av Nesjabergvegen, i forlenginga av strandpromenaden, som er privat i dag. ABO har i brev av 14.06.2019 kommentert dei 9 punkta i førstnemnde oversendingsframlegg (vedlegg 4).

Planen var til offentleg ettersyn i perioden 18.06.2019-21.08.2019. Det kom inn 14 merknader (vedlegg 8). Merknadene frå naboar og offentlege etatar er kommentert under saksutgreiing, og er òg kommentert av ABO i vedlegg 9 i saka.

Etter offentleg ettersyn er det gjort mindre endringar i plankartet. Føresegner er revidert i tillegg til at det er utarbeidd fleire illustrasjonar for å opplysa saka betre. I plankartet er arealføremål (BBB1) drege inn med 1,5m frå sjø (men byggegrense er uendra) og byggegrense i (BBB2) er drege inn med 3,6x9,3m i hjørne mot Brotalio. I føresegnene § 9 er m.a. rekkefølgjekrav til utbygginga spesifisert meir. Planomtale er supplert hovudsakeleg med omsyn til verknader for landskap og verknader for naboar i Brotalio og Prestlio (planomtalen kap.4.4), og justert opp mot endringane i føresegnane. Endringane vert sett å vera mindre vesentleg og rådmannen vurderer difor at det ikkje er behov for ny høyring.

Saksutgreiing (fakta, saksopplysningar)

Omtale av planområdet

Planområdet ligg i Leirvik sentrum, men like utanfor sentrumskjerna etter kommunedelplanen sin definisjon. Planområdet utgjer om lag 12 daa, der om lag 8,5 daa er landareal. Det er 6 eksisterande bygg innafor planområdet, derav 2 bustader, 1 bustad/næringsbygg, 1 uthus, 1 naust og 1 næringsbygg ved sjø (Vindaugsfabrikken). Området skrår bratt ned mot sjø og er relativt eksponert og synleg frå nær- og fjernområde.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel (2010-2021) er delar av planområdet avsett til omsynssone der reguleringsplan framleis skal gjelde. Areal i sjø er avsett til framtidig byggjeområde for bustader og kombinerte føremål i sjø og vassdrag (NF – natur og friluftsområde). I tillegg er ein liten del i sør avsett til hamn. I kommuneplanen er det eit delmål for byutvikling at strandpromenaden vert realisert i frå moloen til kyrkja.

Planområdet er omfatta av reguleringsplan for Øvre Borggata Leirvik, Stord (R-065-000, 1997), der areal er regulert til bustad, naust, hamneområde, trafikkområde i sjø, gangveg, trafikkområde, vern/bustad og vern/- bustad/forretning/kontor. Vegløysinga i gjeldande plan stettar ikkje vegnormalen sine krav med omsyn til breidde, stigning og kurvatur, og det er òg lagt opp til gangvegar i terreng med store høgdeskilnader. I gjeldande plan er det regulert gangveg, men ikkje ein samanhengande strandpromenade langs sjølina.

Omtale av planforslaget

Av planomtale går det fram at hovudføremålet med planen er å utvikla eit attraktivt og sentrumsnært bustadområde, der ein vil realisere strandpromenaden i frå Leirvik sentrum og vidare ut mot Frugardbrua, samt etablere ein offentleg park ved sjø. Bustadområdet skal vera godt harmonisert mot naboeigedommar i Brotalio og Prestlio, og sikre framkome gjennom det nye bustadområdet. Det skal vera gode bukvalitetar, attraktive- og universelle byrom, og tenlege, praktiske og trygge trafikale løysingar. Vidare har tiltakshavar eit ynskje om ei oppstramming og vitalisering av Borggata, med gode opningar ut mot sjø, ein offentleg strandpromenade langs sjølina, og offentleg parkareal med lagune-/strand i tilknyting til strandpromenaden.

Det er planlagt totalt 54 bueiningar, samt ca. 255 m2 kontor/forretning. Innanfor planområdet (BBB1-5) er det regulert areal til bustader-blokk, som totalt utgjer 2 daa. Arealet er ei vidareføring av bustadføremålet i gjeldande plan, men med ei høgare utnytting. Det skal fyllast ut i sjø. Tillate byggehøgder går fram av føresegnene § 3.2.2. I område (BB1) er det tillate med 4 og 6 etg. I (BB2) 6 etasjar. I (BB3) 4 og 5 etg. I (BB4) 2 og 7 etg. Tilkomst til utbyggingsområdet er via Borggata, som er ein kommunal veg. Det vert ikkje interne kjørevegar i det bratte terrenget. Det er planlagt eit parkeringsanlegg med køyrerampe for bilar og universelt utforma gangssone frå Borggata til heisanlegg og med bustad i 3. og 4 etg. Det vil også vere tilkomst til området frå uteopphaldsareal (BUT1-4) og fortau i Borggata for fotgjengarar.

Arealet nærast Borggata er regulert til kombinerte føremål bustad/forretning/kontor (BKB2). Det er tillate med forretning/kontor på bakkeplan mot Borggata, i tråd med gjeldande reguleringsplan. Arealføremål opnar også for køyrerampe frå Borggata til parkeringsanlegg. Eksisterande bygning på 27/30 (Borggata 51), som i gjeldande plan regulert til vern, er i framlegg til reguleringsplan føreslege rive.

Innanfor (BKB1) arealføremål renovasjonsanlegg/andre typar bygningar og anlegg er det planlagd ein bygning som er til felles bruk for (BBB1-5 og BKB2). I 1. etasje skal det etablerast miljøstasjon for oppstilling av bossdunkar og andre tekniske innretningar. I 2. etasje kan det etablerast fellesareal for bueiningane i (BBB1-5 og BKB2).

På grunn av store høgdeforskjellar internt i planområdet må det etablerast heis, gangbruer og trapper for å kople dei ulike nivåa saman. Delar av uteopphaldsareal (BUT1) og (BUT2) , samt grøntstruktur (G1) og (G2), skal fungere som ein buffer mellom ny busetnad i planområdet og eldre busetnad i Prestlio nord for planområdet for å mjuke opp overgangen. I uteområde (BUT5), som er del av sjøfronten i prosjektet, opnar planen for opparbeiding av eit torg, park, stiar og mindre hagar skjerma i frå innsyn. Det skal etablerast tilkomst (trappar) frå bustader i område via (BUT1) og (BUT4). Etter offentleg ettersyn er planomtalen supplert med fleire illustrasjonar og utfyllande omtale av uteopphaldsareala i kapittel 3.7 og 4.5.

Det er regulert strandpromenade (o_SGG1-2) frå Nesjaberget og langs strandlina gjennom området mot Brotalio. Dette vil sikre framføring av strandpromenaden frå Leirvik sentrum forbi planområdet, i tråd med føringar i gjeldande kommuneplan. Promenaden, som skal leggjast framom bustadblokkene, har offentleg eigarform og skal soleis sikrast allmenn ferdsle. Grunna brannberedskap er det ein føresetnad at strandpromenaden skal fungere som tilkomst for brannvesenet. Den skal opparbeidast med fast dekke i minimum 3,5 meter breidde, der lågast tillate kote på gangbanen er +2.

I tilknyting til bustadblokkene og strandpromenaden er det planlagd ein offentleg bypark (o_GP). Parken skal beplantast og planleggjast for rekreasjon, og det kan etablerast bord og benker, samt innretningar for bading som badestige m.v.

Det er planlagd småbåtanlegg i sjø (BBS) til felles bruk for bustadane innanfor planområdet. Tilkomst til småbåtanlegget sjøvegs vert under strandpromenaden, der (o_SGG2) skal etablerast som bru. Småbåtanlegget er planlagt for mindre småbåtar og det er eit avgrensa tal på båtplassar. Føresegnene opnar for at det kan plasserast flytebryggjer med landgang og utriggarar innanfor føremålet.

Detaljreguleringa omfattar også areal til uthus/naust/badehus (BUN) som skal nyttast til oppbevaring av fiskereiskap og badeutstyr og ikkje varig opphald. I høve til regulert naustområde i gjeldande plan er naustområde i framlegg til ny reguleringsplan flytta litt lenger nord, slik at ein kan etablere strandpromenaden framom naustarealet. Nausta er i følgje § 3.6.2 tillate med maks 1 etasje, maks mønehøgde 3,5 m og maks BYA % er sett til 50%. Rådmannen legg til grunn at naust skal maks vera 40 m2 i tråd med kommuneplanen, og slik det er sagt i planomtalen.

Merknader til offentlig ettersyn

1. *Kystverket, datert 24.06.2019* skriv at Kystverkets interesser vert ivaretatt. Dei minner om at forvaltningsansvaret i sjø er todelt og at det er kommunen v/Stord hamnestell som har mynde etter Hamne- og farvassloven i dette området. Alle tiltak i sjø skal ha løyve etter Hamne – og farvassloven.

   Kommentar:
   Føresegner §2.5 har følgjande krav ved tiltak i sjø: *Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemynde. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.m. krev løyve i frå hamnemynde i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova, jf. hamne- og farvasslova § 27*.

2. *Fylkesmannen i Vestland, datert 04.07.2019*, skriv at samla sett vurderer dei planforslaget til å vere i samsvar med statlege planretningsliner og statlege og regionale føringar. Trass i det den sentrale plasseringa og korte avstanden til Leirvik sentrum synast prosjektet å leggje opp til vel høge byggehøgder, og at dette vil kunne gje ein for dominerande verknad i strandsona og for tilgrensande bustadområde. Dei ber difor kommunen vurdera ein gong til om det er tilrådeleg å byggje så høgt og konsentrert i dette området.
   Ein bypark og promenade vil leggje til rette for auka bruk og tilgjenge for ålmenta, noko som vil vere i tråd med statlege planretningslinjer og samtidig vere positivt for folkehelsa. Det er vidare positivt at opparbeiding av strandpromenaden, (o_SGG1-2) er sikra gjennom rekkefølgjekrav i føresegna. Det er også viktig at opparbeiding av bydelsparken (o_GP) er sikra gjennom rekkefølgjekrav grunna den viktige funksjonen dette området er tenkt å skulle ha for ålmenta.
   Fylkesmannen saknar ein vurdering av korleis utfyllinga i sjø påverkar den registrerte kamskjelførekomsten som er vist i Naturbase, og elles biologisk mangfald i sjø. Det er i planomtala beskrive fleire framande skadelege artar innanfor planområdet, mellom anna parkslirekne og misplar. Fylkesmannen peikar på at det er viktig å gje klåre føresegn om aktsam handtering av planterestar og jordmassar infisert med høgrisikoartar, for å sikre at planlagt tiltak ikkje medfører spreiing som kan være til skade for naturmangfaldet.
   BUT3 er formelt eit uteopphaldsareal for bebuarane etter plankart og føresegn, og er såleis ikkje eit ålment tilgjenge byrom. Fylkesmannen støtter tanken om at dette kan vere eit fint byrom, og at det er eit smart plangrep å utforme dette på ein ikkje-privatiserande måte for å sikre god tilkomst til strandsona. Det bør difor vurderast om BUT3 heller skal regulerast til grønstruktur - offentleg park, og at krav til storleik på uteopphaldsareal kan reduserast på bakgrunn av dette.
   Fylkesmannen meiner folkehelseperspektivet er mangelfullt omtala og vurdert i planforslaget.

Kommentar:
Det er ikkje gjort endringar i skisseprosjektet som ligg til grunn for utarbeiding av planforslaget etter offentleg ettersyn, men planomtalen er supplert med nye illustrasjonar og prosjektet sitt utgangspunkt og arkitektoniske val er skildra ytterlegare i planomtalen kap. 3.4 (Arealføremål: Bustader- blokker BBB1-5) og kap. 4.4 (Landskap – Verknadar for naboar). Når det gjeld kommentarar og vurdering av høgder, volum og konsekvensar for naboar viser rådmannen til avsnitt landskap, terreng, estetikk under avsnitt vurdering. Med omsyn til sikring av opparbeiding av strandpromenade er det no stilt eit rekkjefølgjekrav til opparbeiding av (o_GP) i § 9.3. Kamskjelførekomsten er vurdert og omtala ytterlegare i planomtale kap.4.7, medan merknad om handtering av framande artar og jordmassar er ivareteke ved at det teke inn ei ny føresegn knytt til handtering i § 2.6. Verknader for folkehelse er utdjupa i kap. 4.5 i planomtalen. Rådmannen vurderer at omsynet til folkehelse er ivareteke og ein har i planarbeidet fokusert på å få til strandpromenade, gode uteareal og gode solforhold, og legge til rette for kontakt med sjø og rekreasjon ved sjø for ålmenta. Rådmannen ynskjer ikkje at kommunen skal overta uteopphaldsareal (BUT3) til kommunalt eige. Arealet er difor eit privat areal, men det er teke inn ei setning som bind intensjonane om byrom som ikkje skal privatiserast i føresegn § 3.7.1 og § 3.7.2: *Det skal møblerast med sitjemøblar av offentleg karakter, slik at uteområde og gangstiar skal opplevast som ein del av byen, og ikkje privatiserast meir enn det som er naudsynt. Det er ikkje tillate med privatiserande tiltak som t.d. private hagar, møblering eller gjerder, då arealet skal vere eit opphaldsareal som ber preg av bypark.*

3. *Hordaland fylkeskommune, datert 14.08.2018* skriv at samanhengande gangakse langs sjø med bypark vil auke attraktiviteten til Leirvik sentrum, og vera positivt for folkehelsa. Dei landskapsmessige konsekvensane av utfyllinga kunne ha vore belyst i større grad. Utnytting av fortettingspotensialet bidreg til å minske transportbehovet. I høve gjeldande reguleringsplan er tal etasjar dobla i planframlegget, noko som fylkeskommunen meiner ikkje er heilt uproblematisk. Likevel kan ein vurdere at gjeldande reguleringsplan si høgdeavgrensing er noko restriktivt med omsyn til planar om fortetting og styrking av Leirvik som regionssenter. Formspråket er forfriskande, og saltaka snakkar godt med eksisterande bygningsmasse. Dei skriv at det er positivt at ein opnar for ålmenta i området, men dei ber om at ein vurderer å òg sikre gode uteopphaldsareal som er meint for bebuarane i blokkene, samt ei vurdering av korleis den opplevde tryggleiken vil vere i uteromma som har fleiretasjes parkeringshus mot seg.
Fleire av kulturminna i kommunen er gått tapt sidan kulturminneplanen og bygningsvernplanen vart laga, og forfall og manglande vedlikehald gjer at ein må revurdere status på området. Ved å foreslå riving av Bjørganhuset, Skansen og naustet vil resultatet bli ei svekking av det eksisterande bygningsmiljøet i Prestlio, Brotalio og Borggata. Det er ikkje ynskeleg å rive bevaringsverdige bygg, og det er difor viktig å vurdere grundig alternativ til riving. Før ein konkluderer med riving bør det leggjast fram utførleg dokumentasjon i form av teknisk tilstandsbeskriving, teikningar og fotografi, samt kostnadskalkylar for rehabilitering.
Skisseprosjektet viser at dei nye bygningane vil kunne føye seg fint inn i gateløpet i Borggata. Illustrasjonane viser godt utforma bygningar, med fin variasjon, men den høge utnyttinga mot sjøsida bidreg til å sprenge skalaen noko i delar av området. Fylkeskommunen rår til at ein reduserer byggehøgder noko, både mot sjøen og mot nabobygningane i nord og sør. Det vert understreka at høg arkitektonisk kvalitet på prosjekteringsnivå er avgjerande for eit godt sluttresultat. Det viste skisseprosjektet er eit godt døme på dette, men her er framleis rom for forbetring, ved ein reduksjon av byggehøgder i nord, aust og sør.

Kommentar:

Landskapsmessige konsekvensar av utfyllinga er omtala ytterlegare i planomtalen kap. 4.4. For kulturminner og kulturmiljø viser rådmannen til avsnitt kulturminne og kulturmiljø under vurdering. Når det gjeld uteopphaldsareal har ABO supplert planomtalen med illustrasjonar og omtale av uteopphaldsareala i kap. 3.7 og 4.5. Uterommet mellom parkeringshus og bustader (BUT1) vil opplevast i stor grad som

ei kommunikasjonsåre, som fører til allmenningane mot sjø. Areal mellom (BBB1) og (BBB2) er 5m brei og det er i føreseger §3.7.4 sagt at trappe skal vere min. 2 meter brei. Krav til belysning i byggteknisk forskrift sikra lyssetting og bidra til areal opplevast trygt. For fylkeskommunen sin merknad til skala og høgde viser rådmannen til avsnitt om landskap, terreng, estetikk og konsekvensar for naboar under vurdering.

4. Fiskeridirektoratet, datert 05.08.2019 konstaterer at deira tidlegare merknader er teken til fylgje, og dei har såleis ingen vesentlege merknader.

5. Staten Vegvesen, datert 21.08.2019 bed generelt om at følgjande tema blir teke omsyn til i reguleringsprosessar: Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkjørsler, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar mm), tilhøva for mjuke trafikantar mellom varsla planområde og nærliggande målpunkt (t.d. busshaldeplassar, skule, drettsanlegg m.m.), tiltaket sine konsekvensar for vegtrafikken i bygge- og anleggsfasen med særleg fokus på mjuke trafikantar. Dei vil også gjerne ha tekniske teikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker. Frå krysset og bort til Frugardbrua vil fortauet bli utbetra i næraste framtid. Statens vegvesen meiner krysset på fv61 har kapasitet til utbygginga.

   Kommentar:
   Rådmannen legg til grunn at Statens vegvesen si vurdering om at krysset på fv61 har kapasitet til utbygginga. Frisiktsoner mot Borggata skal visast i situasjonsplan i samband med byggesøknad.

6. *Barnerepresentant og folkehelsekoordinator Stord kommune, datert 19.08.2019*, meiner at det skal leggjast til rette for at barn og unge kan verta høyrde i ein planprosess.
   Universell utforming: I tillegg til rørslehemma må det leggjast til rette for synshemma. Personar med ulik kompetanse innan universell utforming bør trekkjast inn tidleg i planleggingsfasen for å sikre gode løysingar.
   Bustadmiljøet: Positivt med bustader i ulik storleik som legg til rette for ulike familietypar. Møteplassane bør ha ei utforming som er attraktiv for alle generasjonar. Leikeplassen bør særleg leggjast til rette for trygg leik for dei yngste barna, skjerma frå risiko knytt til trafikk og sjø. Positivt med fellesparkering under bakken. Det bør leggjast til rette for sykkelparkering med lading for el-syklar og elektriske rullestolar. HC-parkering må også ha høve til lading. God lyssetting av gangsoner og fellesareal er viktig for tryggleik.
   Nærmiljøet/sentrumsutvikling: Strandpromenade, fellesareal og parkområde ved sjøen er eit helsefremjande tiltak som kan bidra til meir fysisk aktivitet, auka trivsel, og vitalisering av sentrum. Parkområdet bør inkluderast i rekkjefølgekrava. Positivt at prosjektet betrar kontakt mellom Borggata og sjøen, og etablerer eit nytt byrom i øvre Borggata. Byrommet BUT3 må ha tilkomst og utforming som ikkje verkar privatiserande men innbyr til almen bruk. Det må sikrast at byrommet og passasje til sjøen blir verande open for alle uavhengig av bebuarane sine framtidige ønskjer.
   Trafikktryggleik: Utkjøring til Borggata er lite ønskeleg, men synes likevel å vere det beste alternativet. Det må etablerast gode og trygge løysingar for gåande og syklande gjennom heile anleggsperioden.

   Kommentar:

   ABO har ikkje lagt til rette for særskilt involvering av barn og unge i planlegginga. Dette har si årsak m.a. at område ikkje er nytta til leik eller friområde i dag, m.a.o. det er ikkje areal som skal erstattast. Rådmannen vurderer at regulert leikeplass for born og unge, aktivitetsskapande felles uterom og offentleg park ivaretek barnas interesser.

   Krava til universell utforming og tilgjengeleg bustad er gjeve i teknisk forskrift og i føresegn § 2.2 og § 2.14. Det er sett krav til utomhusplan i § 2.13 som skal vise at ein ivaretek omsyn til universell utforming. Vidare fastsett kap.3.7 i føresegner krav til utforming av uteopphaldsareal (BUT1-5). Tiltakshavar tek merknad kring lademogelegheit for el-syklar og rullestolar med seg vidare i prosjekteringsfase. Med

omsyn på at møteplassane bør ha ei utforming som er attraktiv for alle generasjonar, gjev føresegn §3.7.2: *Det kan leggjast til rette for leikeområde av ein meir urban karakter, der området vert tilrettelagt for bruk av alle aldersgrupper.*
Parkområdet er nå inkludert i rekkjefølgjekravet. Når det gjeld trafikktryggleig er frisiktsoner er ivareteke, og farten vil vera låg i avkøyrsla. ABO skriv at tiltakshavar vil følgje sørge for trygge løysingar i anleggsperioden.

7. *Kulturtenester, Stord kommune, datert 20.08.2019* vurderer at planen er i sterk konflikt med viktige lokale kulturminneinteresser og strir med både overordna kulturminneplan og eksisterande reguleringsplan. Hovudintensjonen med nogjeldande reguleringsplan er å verna det som er att av den særprega gamle bygningsmassen i sentrum av Leirvik, og vidareutvikla området i tråd med dette. Utbygging i området, slik som Brotalio, har ført til at bygningar som fyrst var med i planen, er blitt rivne, difor er det særs viktig å hegne om den eldre trebygnaden og bygningsmiljøet som endå eksisterer. Det at ein del av enkeltbygga i kulturmiljøet er endra, påbygde eller dårleg istandhaldne kan mogelegvis gjere det vanskelegare å sjå verneverdien. I dette høve er det særleg dei historiske og kulturelle vernekriteria, framfor det byggetekniske eller stilmessige, som er avgjerande. Prestlio og Øvre Borggata er eit interessant bygningsmiljø med viktig historieforteljande verdi som illustrerer lokalsoga til Stord. Kulturtenester rår på det sterkaste i frå at dei to verna bygga, Bjørganhuset (27/30) og naust (27/186) vert rivne. Nokon med bygningsvernkompetanse bør vurdere tilstanden til Bjørganhuset, og dersom det ikkje er mogleg å redde huset, bør det førast opp att til opphaveleg utsjånad. Særleg bør fasaden mot Borggata vera identisk med opphavleg fasade. Frå sjøsida står det nye bustadområdet fram som ei massiv eining og uheldig stor i forhold til omgjevnadane. For å i større grad harmonisere med Brotalio i sør, og betre tilpassast Prestlio i nord rår me til at bygg A, B og C blir senka med to etasjar og bygg D, E og F med minst ein etasje.

   Kommentar:
   ABO har teke merknader frå Hordaland fylkeskommune til følgje og kome med eit notat som supplerer dei tekniske tilstandsrapportane med teikningar og fotografi (vedlegg 11). Når det gjeld oppføring att til opphavleg utsjånad skriv ABO «Det er mogleg å rive bygningen og bygge opp at ein kopi av bygningen slik den opphaveleg såg ut. Ein antar at dette vil vera noko meir kostnadskrevjande m.o.t. vindauge, tak- og kledningsmateriale. Det er delte meiningar om dette er god forvaltning av kulturmiljø. Me stør oss til oppfatningar som legg til grunn at når eit verna bygg er rive, er den konkrete verneverdien borte.» De viser også til Tore Lande Moe(Sunnhordland Museum) si bok om historisk utvikling av området, «Kulturhistorie i eit utbyggingsområde», der det går fram at det er lite dokumentasjon frå dei første åra og at det er seinare gjort fleire endringar på bygget. Lande Moe skriv*: «Det er ingen beskrivelse av huset frå dei første åra. Med tolv menneskje buande der i 1875 lyt ein tru det minst var to tømra stover og kammers, og kjøken i reisverk. Lemen/loftet har nok og vore i bruk. Foto frå ca. 1910 syner eit mindre, kvitmåla forretningshus med markant sveitserdekor på listverk og vindskier. Huset fekk tidleg eit ark mot sjøen, og seinare eit pultark mot gata. Dette vert utvida i 1954. Med store vindauge får huset såleis ein meir «moderne» fasade, men samstundes beheld ein sveitserpynten i gavlane. I 1960 vert det bygt eit tilbygg til bustaddelen ned mot sjøen. Familien Klingsheim budde i huset til ca. 1990.»*
   Det er lagt inn ny føreseg §9.4, med rekkefølgjekrav som sikrar dokumentasjon av Bjørganhuset med bilete og teikningar før huset vert rive. I tillegg er det regulert eit bestemmelsesområde (#1_1) som det er knytt føresegn til. Føresegn § 8.3 er revidert og det er det teke inn ny føresegn for (BKB1) § 3.8.3., der det går tydelegare fram krav til at nye bygningsdelar mot Borggata skal ha ein fargebruk, fasade og takmateriale som ein finn elles i gateløpet og som reflektere bygningsmiljø- og historie i Øvre Borggata. Rådmannen viser elles til avsnitt om kulturminne og kulturmiljø, og avsnitt om landskap, terreng, estetikk og konsekvensar for naboar under vurdering.

8. *Fiskarlaget Vest, datert 20.06.2019* gjer merksam på at fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggjande avhengig av eit reint og produktivt kyst- og havmiljø mestmogleg fritt for miljøgifter, framandstoff og legemiddel.

   Kommentar:

   Naturmangfald er vurdert i planomtalen kap. 4.7. Etter ei vurdering av naturmangfaldlova §§ 8-12 kan ein ikkje sjå vesentlege negative konsekvensar for naturmangfald og kyst- og havmiljø. Ut frå kjent kunnskap om området og naturmangfald i området, er det vurdert at det ikkje er behov for å gjennomføre avbøtande, førebyggande eller kontrollerande tiltak, for å redusere fare for skade på naturmangfald i området. Det er sett føresegner knytt til handtering av framande artar og tilførte massar, som skal vera reine og fri for framande skadelege artar.

9. *Stord Næringsråd, datert 21.08.2019* meiner detaljreguleringsplanen har gode kvalitetar. Fasade og næringsbygg med tilkomst frå Borggata vil vera positivt for næringsutvikling. Berre 6% av p-plassane har el-ladepunkt, som dei trur vert for lite då del El-bilar aukar. Meiner det bør leggjast til rette for takterrassar for å få sol så lenge som mogleg

   Kommentar:

   Gjeldande kommuneplan regulerer at minst ein p-plass skal leggjast til rette for bruk av el-bil ved utbyggingar som krev min.20 plassar. ABO skriv at talet vil verta endeleg avklara i prosjekteringsfasen, og viser til parkeringsforskrifta § 35 som gir at «Virksomheten har likevel ikke plikt til å tilby lademulighet på mer enn seks prosent av det totale antallet plasser». Rådmannen legg til grunn at tal på el-ladepunkt i kommuneplanen er minimumskrav og at behov for fleire plasser kan avklarast i detaljprosjekteringa. Det er av omsyn til estetikk og best mogeleg tilpassing til eksisterande bygde omgjevnader sett krav til salttaksform, men skisseprosjektet syner nokre takterrassar på deler av bygningskroppar.

10. *Brotalio Sameige gnr/bnr 27/172, datert 16.08.2019* meiner at kvar enkelt eigar, i tillegg til sameiget skulle fått tilsendt høyringsbrevet. Dei peiker på at tingrettslig sameige ikkje er ein juridisk person men ein samanslutning av fleire eigarar. Dei ber om at dette vert retta frametter. Styret meiner at bygningsmassen si høgde og plassering vil føre med eit forringa bumiljø i Brotalio. At høgde på bygget er nærmast Brotalio har redusert høgde hjelper ikkje tapet av utsikt mot nord/nordaust all den tid høgaste husa er plassert lengst ut i prosjektet og vil få ein takhøgde godt over nivå med bygg G i Brotalio. Meiner at omsynet til bebuarane og bustadmasse i Brotalio ikkje er tilstrekkeleg ivareteke. Dei ønsker at høgda vert redusert og at bygningsmassa vert trekt lenger bak. Dei peiker på at avstand frå gjestehamn til bygg C i Brotalio vert svært kort, og kan verta ein belastning for nummer 44 som vil få den tett inn mot sitt soverom. Styret skriv at strandpromenaden i Brotalio er eigd, bygd og finansiert gjennom bustadprosjektet Brotalio. Styret motsett seg ikkje ei vidareføring av strandpromenaden, sjølv om auka trafikk vil kunne verta belastande for bebuarar i front der leilegheita ligg heilt på gateplan utan buffer av kjellar eller anna. Styret krev ein tinglyst vedlikehaldsavtale, og at koplinga skjer utan å skade fundament for eksisterande promenade. Ev. kostnadar må belastast Leirvik sjø.

    Kommentar:

    Ved varsling av naboar har kommunen praktisert og lagt til grunn departementet (Kommunal- og moderniseringsdepartement 2010) si vurdering av at det er tilstrekkeleg å varsle styret i eit sameige. Det går her fram at det er antatt at styret er legitimert/berettiga til å motta nabovarsel på vegne av sameigarar og at eierseksjonslova tar utgangspunkt i at styret representerer seksjons-/sameigarane i slike saker. Det, bør soleis kunne forsvares at det er nok å sende varsel til styret, men med ein uttrykkeleg anmodning om at det forutsettes at styret vidare-varslar til

dei enkelte seksjons-/sameigarane som registrerte grunneigarane. Rådmannen vil vurdera nærare denne praksisen.

Når det gjeld konsekvensar for naboar er verknadar no utgreidd ytterlegare i kap. 4.4 og 4.5.5 i planomtalen og er supplert med nye illustrasjonar. Rådmannen viser elles til avsnitt om landskap, terreng, estetikk og konsekvensar for naboar under vurdering.

11. *Svein Grutle, eigar av 27/172, Brotalio 20, datert 18.08.2019 2019* meiner at kvar enkelt eigar, i tillegg til sameiget skulle hatt tilsendt høyringsbrevet. Dei påpeiker at tingrettslig sameige ikkje er ein juridisk person men ein samanslutning av fleire eigarar. Dei ber om at dette vert retta frametter. Han skriv at det at prosjektet tilpassa eksisterande bygningar i Brotalio og Prestlio, er lite til gagn når alle bygningane i prosjektet er svært høge samanlikna med tilstøytande områder, samt trekt lengre ut i sjøen enn Brotalio og Prestlio. Han meiner ar prosjektet i mykje større grad må følgje terrenget og tilpassa bygningsmasse slik at det følgjer terrenget på same måte som i Brotalio. Der er alle hus like høge (4 etasjar) unnteke ein, og dei følgjer terrenget slik at dei bakre husa kjem høgast. Kommenterer at han vil misse 1/3 av utsikta mot sjø, dvs. kyrkja, Hystad-/Aslaksvikjo, heile Storhaug og Kvinnheradsfjella vil forsvinna. Det er svært forringande og vil få direkte innsyn i frå prosjektet. Grutle meiner at mønehøgde i prosjektet må samsvare med Brotalio, dvs. at BBB1-3 må trekkjast fleire meter bakover, avgrensa til 3-4m utanfor vindaugefabrikkens plassering i dag. Maks. byggehøgde på BBB4 må vere 17-18m som i Brotalio 34. Maks mønehøgde på BB3 må vere 12-13m, som i Brotalio 40, og BBB2 maks ein etasje over det.
Han er ikkje motstandar av prosjektet, og kjende til at området skulle byggjast ut når han kjøpte leilegheita i 2015. Han reagerer på kor omfattande prosjektet er planlagd å vere både med tanke på mønehøgde og plassering i sjøen.

    Kommentar:

    Rådmannen viser til kommentar under punkt 10 ovanfor, og til avsnitt om landskap, terreng, estetikk og konsekvensar for naboar under vurdering.

12. *Rita Berger,27/172, Brotalio 22 datert 19.08.2019* meiner kvar enkelt eigar, i tillegg til sameiget skulle hatt tilsendt høyringsbrevet, og ber om at dette vert retta fram-etter. Ho skriva at på grunn av høgde og at bygga er tenkt etablert så langt fram frå dagens sjøline,
vil ho etter all sannsynlighet miste all utsikt mot Hystadvika og Kvinnheradsfjella. Dette vil verta en vesentlig reduksjon av kvaliteten i eigen bustad. Dokumenta har ingen skisse av korleis prosjektet vil sjå ut frå øvste nivå i Brotalio, men skissen sett nedenfrå tyder på at heile nordsiden av Brotalio vil tape utsikt. At bygget nærmast Brotalio er redusert i høgde, vil ikkje ha nokon betydning for tapet av utsyn all den tid de høgaste byggene som er plassert lengst framme mot nordøst, har ei høgde over makshøgda i bygg G i Brotalio der hennar leileghet ligg. Ho opplyser at sjøarealet er beiteområde for hummar.

    Kommentar:

    Plankonsulent skriv at aktuelt areal ikkje er eit registrert fredings- og bevaringsområde for hummar, og at dette er teke med og omtala i kapittel 4.7 i planomtale. Sjå elles kommentar under punkt 10 ovanfor og avsnitt om landskap, terreng, estetikk og konsekvensar for naboar under vurdering.

13. *Åge Østrem, eigar av 27/37, Prestlio 11, datert 21.08.2019* skriv at ein sti langs sjølinja med tilhøyrande utfylling av masse vil øydeleggja mykje. Han meiner at prosjektet vil forringa og øydeleggje Prestlio, eit område som er det einaste som er att av den gamle busetnaden i Leirvik. Han viser til verneplanen for området. Her står det mellom anna på s.43 :"Reguleringsplanen slår fast at så langt det er mogeleg skal bygningane vernast slik dei står eller førast attende til opphaveleg utsjånad, og vidare at "Skal det intime bygningsmiljøet overleva, må det visast respekt for heilskapen i området.» Han ber om at ein noterer og respekterer dette siste punkt om respekt for heilskapen i området. Så bør ein forsøke å verne dei få «grøne lungene» som er att av det gamle Leirvik. Meiner at utfylling i sjø framfor dei verna eigedommane/husa i Prestlio vil forringa bukvaliteten mykje. I tillegg vil

det ta utsyn, sjølv om arkitektane seier at høgda er 5,8, men i tillegg kjem det steinfylling/fundament som vil auke høgda.

Kommentar:

Landskapsmessige konsekvensar av utfyllinga er omtala ytterlegare i planomtalen kap. 4.4, samt under avsnitt landskap, terreng, estetikk under vurdering. Etter føresegn § 3.6.2 er maksimal byggehøgde (møne) på område (BUN) sett til kote +5,8, maks mønehøgde 3,5 m, overkant golv skal liggja på min.+2,3. I høve til den grøne skogen som store deler av planområdet består av i dag, vil prosjektet innebere ei endring frå dagens situasjon. Bustader her er i tråd med både gjeldande reguleringsplan og kommuneplanen sin arealdel, og ei høgare utnytting av arealet er i tråd med overordna føringar for utbygging i sentrumsområde. Det er lagt vekt på å få god tilpassing til Prestlio gjennom avsetting av til liggjande areal som grøntområde og nedtrapping av byggjehøgder. Gangpassasjer og strandpromenade kan bidra til ei opning av det fine trehusområde i Prestlio som i dag lite kjent. Når det gjeld planens verknader for eksisterande kulturmiljø i Prestlio viser rådmannen til avsnitt om kulturminne under vurdering.

14. *Sigvald Hansen, 27/59, Prestlio 14, datert 12.07.2017* skriv at det planlagt avløpsanlegg (BVA) og ein gangsti på hans eigedom. Gangstien vil i praksis dele tomta hans i to, noko som vil påføre eigedomen betydelig forringelse av verdi. Han nemner også at gangstien er smal på utbygger si tomt men på hans tomt er stien prosjektert med dobbel breidde. Han meiner at fylling i sjø stoppe fullstendig eller delvis for hans moglegheit til innseiling til naustet hans, noko som også føre til ein betydelig forringelse av eigedommens verdi. Skjæret tilhøyrer også han eigedom og meiner at hans eigedom strekk seg til inntil 2 m djup. Området er prega av uklare grenser og Hanssen meiner det er kritikkverdig at utbygger ikkje har fått kartlagt eigne grenser før igangsettinga. Peiker på at Statsbygg eig ei nausttomt som blir rørt. I følge munnlege referansar er plasseringa av naust plassert på kommunal/statleg eigedom. Meiner at ein tett og moderne busetnad i eit verna område er uforståeleg og sjenerande. I hans hage finnes det ein gamal handlødd mur, som vil komme i direkte kontakt med gangstien. Ønsker klarheit i kven som har ansvar om muren skulle rase og forårsake objekt eller personskade.

Kommentar:

Den regulerte strandpromenaden er regulert over eigedomen 27/59 mot vegane Prestlio og Nesjaberget. Strandpromenade er vidareført i frå gjeldande reguleringsplan, og er i tråd med føringar i kommuneplanens arealdel. Det vert vurdert at denne er av stor offentleg interesse, og at den ikkje vil vera til urimeleg stor ulempe for grunneigaren. Gangvegen er breiare øvst for å sikre parkering knytt til vedlikehald av avløpsanlegget (BVA). ABO skriv at avløpsanlegget er i sin heilskap plassert utanfor Hansen sin eigedom. Tilgjengelege sjøkart viser grunne djupneforhold utanfor naustet, som gjer det vanskeleg med tilkomst for større båtar i dag også. Planen reduserer areal for innsegling, men det er framleis rom for tilkomst med mindre båtar. ABO skriv at tiltakshavar ønsker å tilby Hanssen ein tinglyst båtplass i nytt småbåtanlegg, for slik å skilje badegjester i offentleg park og badeområde i frå båttrafikk. Når det gjeld eigedomsgrenser er desse i ferd med å kartleggjast. ABO skriv at offentleg strandpromenade vil gå gjennom muren, som vil måtte flyttast og settast opp att etter Hanssen sitt ønske. Spørsmål om eventuell erstatning vil verta avklara i samband med grunnerverv og grunnavtalar før prosjektet startar opp.

Vurdering

Krav om konsekvensutgreiing

Konsekvensutgreiinga er delt i følgjande hovudtema:
- Byutvikling
- Trafikksituasjon
- Kulturminne og kulturmiljø

- Landskap
- Oppvekst – og bustadmiljø (tilgjenge og uteareal, støy, lokalklima og soltilhøve)
- Strandsone
- Naturmangfald
- Teknisk infrastruktur
- Leirvik hamn og sjøverts ferdsle

- Beredskap og ulykkesrisiko (Samfunnstryggleik og beredskap, ROS-analyse)

Vurdering av ovannemnde tema er del av planomtale, og er fletta inn i vurderingar av tema i kapittel nedanfor.

Byutvikling

Regional plan for attraktive senter i Hordaland slår fast at bustader i sentrum kan gje auka folkeliv og kan bidra til å skapa eit betre økonomisk grunnlag for butikkar, tenester og opplevingstilbod. Det vert vidare poengtert at bustader er noko av det viktigaste når det gjeld tryggleik i sentrum, samt at det er stor grunn til å utnytte fortettingspotensialet i sentrum fullt ut for å minske transportbehovet.

Byutvikling er eitt av satsingsområda i kommuneplanen for Stord 2011-2021. Her er eit delmål at *byen skal vidareutviklast som regionssenter med eit levande sentrum og framtidsretta lokalsenterstruktur*. Kommuneplanen slår fast at Leirvik skal vera sentrum i byen Stord, og at sentrum skal utvikla seg vidare med omsyn til bystruktur. Dette inneber mellom anna høgare utnyttingsgrad og høgare bygg enn det som har vore praksis til no. Høgare utnytting av tilgjengeleg areal hindrar utflyting av sentrumskjerna og skapar vekstgrunnlag. Samstundes legg ein tilhøva betre til rette for kombinasjonar av næring og bustad innanfor sentrum.

Vidare utbygging og fortetting av sentrumsnære bustadområde er i samsvar med kommuneplanen sine målsetnader om at «det skal stimulerast til fortetting i eksisterande utbyggingsområde både ved tilrettelegging av mindre felt, deling av større tomt og meir konsentrert utbygging i sentrum og sentrumssnære område», og planområdet er i kommuneplanen definert som eit framtidig bustadområde. Regional plan for attraktive senter har ein retningslinje «bustader bør som hovudprinsipp ikkje lokaliserast over 5.etasje». Kommuneplanen har ikkje lagt føringar for tillate byggehøgder i det aktuelle området, men kommunedelplan for Leirvik har angjeve byggehøgder i sentrum. Her er det lagt føringar på bygg mellom 4. til 6 etasjar. I seinare tid har både Hamnetind og Meierikvarteret gjennom reguleringsplanar fått godkjent 9 etasjar pluss parkeringsanlegg under, medan Teinevikjo har fått godkjent tre bustadblokker i 5 etasjar.

Det er fleire byrom innanfor bustadområdet som er planlagt ope for allmenta. Det er tenkt at passasjen frå Borggata og byromma innanfor skal invitere allmenta inn i planområdet, og vidare ned til sjøfronten og strandpromenaden. Dette er ei stor forbetring av dagens situasjon i denne delen av sentrum, då Borggata i dag består av lukka rom med særs avgrensa mogelegheit for tilgjenge og kontakt mot sjø. Reguleringsplanen legg til rette for ei utviding av strandpromenaden som bindeledd mellom indre del av byen og kringliggande område. Saman med planlagd park betrar dette tilhøva ikkje berre for busette i planområdet og sentrum, men vil også vere positivt for heile Stord samfunnet.

Parkeringsbehovet for bil og sentrum er regulert i samsvar med krav i gjeldande kommuneplan. All parkering, inkludert gjesteparkering, skal leggjast til felles parkeringsanlegg jf. § 2.7.

Det er opplyst om at det vil vera nok kapasitet på eksisterande leidningsnett til å forsyne den planlagde utbygginga med vatn til naudsynte sprinklaranlegg og bustadblokkene, samt brannvatn. Det er regulert eige areal for etablering av privat avløpsanlegg med pumpekum (BAV) innanfor 27/10 som er eigd av Statsbygg. Lokaliseringa ved Nesjaberget og strandpromenaden gjev lett tilkomst til stasjonen med omsyn til vedlikehald og drift. I tillegg til avløp frå planområdet er det teke høgde for at avløp i frå busetnaden i Prestlio òg kan kople seg på avløpsanlegget. Busetnaden her har i dag avløp direkte ut i sjø. Det er

vurdert at eksisterande og planlagt ny infrastruktur vil stette krav og gje akseptable forhold for vatn, avløp og overvatn.

Føresegnene set krav til teknisk plan for veg og VA, og til ferdigstilling og sluttdokumentasjon, , jf. §2.10, §9.1. Vidare er det fastsett at det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvass-handtering i planområdet, og røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida.

Når det gjeld renovasjon skal det etablerast løysingar for lett tilgjenge til bossdunkane på tømmedag innanfor bygget (BKB1), med tilkomst frå Borggata. Der det lagt føringar for at utbyggingsprosjektet skal nytte seg av løysinga der SIM sin transportør trillar dunkane i frå bygget på tømmedag.

Kulturminne og kulturmiljø

Framlegg til ny reguleringsplan opnar for riving av til saman fire bygg. Ingen av desse er freda etter kulturminnelova, men to er verna gjennom reguleringsplanen for Øvre Borggata. Det er føreslege å rive Bjørganhuset (verna) 27/30, eit naust 27/186 (verna), vindusfabrikken 27/110 (ikkje verna) og bustadhuset «Klippen» 27/38 (ikkje verna). Konsekvensane av riving er vurdert og gjort greie for i planomtale (vedlegg 3). Eksisterande bustadhus, 27/54, Skansen (B) skal ikkje rivast, men vidareførast med omsynssone bevaring kulturmiljø H570.

Planområdet grensar i nord til Prestlio. Bygga i Prestlio/Øvre Borggata er frå siste kvartal av 1800-talet og byrjinga av 1900-talet. Bygningsmiljøet representerer ein tidsperiode i Leirvik si historie og er såleis særskilt nemnt i Kommunedelplan for kulturminne og kulturmiljø, som bygger på Bygningsverneplan for Stord kommune. Hovudintensjonen med eksisterande reguleringsplan for Øvre Borggata R-065-000 er å verna det som er att av den særprega gamle bygningsmassen i sentrum av Leirvik. Øvre Borggata utgjer den største samlinga av trebygningar bygd i sveitserstil i Stord. Tiltakshavar skriv at verneområdet som er teke med i reguleringsplanen inneheld bygningar av blanda verneverdi. Dei har gjennomgått til dels store endringar bort frå det opphavlege stilpreget. Nokre av bygningane er også sterkt prega av manglande vedlikehald.

Det er skildra at det er sjølve bygningsmiljøet, småhusmiljøet frå same tidsperiode, og innbyrdes samanheng mellom desse og gata, som gjer bygningane verneverdige. Dei to bygga som ikkje er verna, «Klippen» og «Vindusfabrikken», har få særskilte tidstypiske trekk, og har såleis mindre påverknad på bygningsmiljøet i området. Riving av desse bygga er vurdert til å ikkje medføra ein vesentleg reduksjon i verdi for bygnings-/kulturmiljøet i Prestlio.

Det er i planframlegget vurdert at det planlagde bustadområdet vil ha relativt stor påverknad på kringliggjande bygningsmiljø. Mot sentrum ligg store delar av området tett på moderne bustadblokker i Brotalio. Mot Prestlio ligg området tett på det verna trehusmiljøet. Det er relativt liten avstand mellom nytt utbyggingsområde (BBB5 og BBB1) og eksisterande busetnad i Prestlio, 7-10m, noko som gjer at nye punkthus/blokker kan verka massive og at brannkrav i TEK17 slår inn. Mot Borggata er gateløpet bevart, og skala på nye bygg er søkt tilpassa eksisterande situasjon. Reguleringsplan for Turnhallen, på motsett side av Borggata, legg til rette for to separate blokker i to nybygg i Borggata. Det er kulturmiljøet i Prestlio som får størst negativ påverknad av det nye bustadprosjektet. Det er vurdert i planomtalen at ny busetnad kan verka dominerande og massivt i retning mot sentrum. Samstundes kan det nye prosjektet bidra til ei revitalisering og opning av eit flott trehusområde som i dag er lite tilgjengeleg, og for mange lite kjent.

To bygga som er verna, «Bjørgan-huset» på 27/30 og naustet på 27/186, og som er føreslege å rive, er verna på bakgrunn av at dei er ein del av ein gamal bygningsmasse som skal vera med å fortelja ei bygningshistorie, jf. føresegner i gjeldande reguleringsplan. Desse bygga vart undersøkt av ingeniør og takstmann i 2010, sist revidert i 2017. Tilstandsrapportane for begge bygga konkluderer med at tilstanden til bygga er sterkt redusert med store råte- og konstruksjonsskadar, og ber preg av manglande vedlikehald og oppgradering over lengre tid. Når det gjeld handelsbygning «Bjørgan huset» (27/30) er det i tilstandsrapporten slått fast at bygninga er i så dårlig stand at den bør/må rives.

Riving vil medføra ein reduksjon i verdi for den lokale kulturhistoriske bygningshistoria i området. Dei to bygningane ligg ikkje direkte knytt til bygningsmiljøet i Prestlio.
Vidare vurderer tiltakshavar måten dei kringliggande areala er bygd ut på tilseier at verdien desse bygningane utgjer, som deler av eit bygningsmiljø, vert noko avgrensa. Tiltakshavar vurderer etter ei heilskapleg tilnærming at konsekvensen av å fjerna desse to bygga er akseptabel i lys av å sikre ei vidare utvikling av området. Konklusjon i konsekvensutgreiinga er at planframlegget vil samla ha negativ konsekvens for kulturminne (verna bygningar) innafor planområdet og for tilgrensande bygningsmiljø (Prestlio). Tiltakshavar skriv at det er i planarbeidet søkt utvikling av eit realiserbart bustadprosjekt med best mogleg tilpassing til bygate, landskap, strandsone og kulturmiljø, og ein vurderer at dei positive sidene overstig dei negative konsekvensane med omsyn til kulturmiljø og bygningsvern.

Det er utarbeidd eit notat som supplerer dei tekniske tilstandsrapportane med teikningar og bilete frå innsida og utsida av huset. Det er også lagt inn ny føreseg § 9.4, eit rekkefølgjekrav, som sikrar dokumentasjon av Bjørganhuset (bilete og teikningar) før huset vert rive. Om kostnadskalkyle skriv ABO følgjande: «Den dårlege tilstanden med omfattande råteskader gjer at ei rehabilitering av bygningen ikkje kan gjennomførast, og vi vurderer at det dermed ikkje er naudsynt å utarbeide ein kostnadskalkyle for rehabilitering då ein i prinsippet må erstatte alle bygningsdelane med nytt materiale.»

Rådmannen vil i denne samanheng vise til utgreiing som rådmannen gjorde hausten 2018. Det vart på bakgrunn av interpellasjon laga ei referat -sak/prinsippsak til forvaltningsstyret 08.11.2019 RS 17/18, der ein gjorde greie for heimelsgrunnlaget i plan og bygningslova med omsyn til å kunne påleggje vedlikehald og/eller sikring av verneverdige bygg som står til forfall. Det vart konkludert:
«...Kommunen har heimel til å gje pålegg om sikring og utbetring av bygg med høg verneverdi om verneverdien står i fare for å gå tapt på grunn av manglande vedlikehald innanfor ei økonomisk forsvarleg ramme etter SAK §§ 19-5 og 19-6.
Kommunen kan også med heimel i plan- og bygningslova § 31-3 gje pålegg om sikring og istandsetting av eksisterande bygg. Heimel til pålegg etter pbl § 31-3 gjeld i situasjonar der det konstaterast fare eller vesentleg ulempe, og gjev ikkje heimel til å sikre verneverdi. Sjølv om eit bygg vert vurdert som høgt verneverdig må alle vilkåra i SAK § 19-5 vere oppfylt for at kommunen kan gje pålegg. Det betyr at eit bygg kan vere høgt verneverdig og ha eit klårt forfall, men vurderinga kring kostnadane, bygninga si bruksmoglegheiter og innteningsevne og eigars/den ansvarlege sin situasjon kan føre til at eit pålegg ikkje kan gjevast, jf. alle vilkår i SAK § 19-5 må vere oppfylt.

I følgje Statistisk sentralbyrå er det få kommunar som har nytta seg av kap. 19 i byggesaksforskrifta. Det syner at det er utfordringar knytt til bruken av forskrifta. Fleire kommunar, spesielt større byar har ytra at forskrifta ikkje kan nyttast til å hindre spekulativt forfall av verneverdige bygg. Sjølv om kommunen har heimel til å gje pålegg er det fleire vilkår som i mange saker vil vere vanskeleg å oppfylle. Det er difor ikkje gitt at kommunen har høve til å utstede pålegg i alle saker som gjeld forfall av verneverdige bygg...» Rådmannen har tidlegare gjeve pålegg om naudsynt sikring av «Bjørgan-huset» på 27/30 slik at det ikkje utgjer fare eller vesentleg ulempe for person eller miljø i området, jf. plan og bygningslova §31-3. Pålegget er følgd, men som nemnd ovanfor vil ikkje pbl §31-3 sikre verneverdi.

Etter rådmannen sitt syn er det uheldig at planframlegget inneber riving av to verna bygningar. Når det er sagt fastslår tilstandsrapportar at tilstanden på bygga er sterkt redusert med store råte- og konstruksjonsskadar, og ber preg av manglande vedlikehald over lengre tid. Bjørganhuset er i følgje rapporten i så dårleg forfatning at det bør rivast. Etter offentleg ettersyn er det lagt inn ny føreseg § 9.4, eit rekkefølgjekrav, som sikrar dokumentasjon av Bjørganhuset (bilete og teikningar) før huset vert rive.

Når det gjeld naustet som er føreslege rive, ligg det tett opp til bustadområdet Brotalio. Samanlikna med ein del av dei andre verna bygningane i området ligg naustet isolert, men føresegnene til gjeldande reguleringsplan fastslår at naustet er ein del av ein bygningsmiljø som skal vera med å fortelja ei bygningshistorie. Det er nemnd i Bygningsvernplanen at utbyggingar i området, som til dømes Brotalio, har ført til at bygningar som frå starten av var med i planen, er vorte rivne. Det kan truleg forklara kvifor naustet per i dag ikkje ser ut til å vera ein del av ein samanhengande bygningsmasse. Deler av bygningsmiljøet som

naustet var ein del av er såleis endra, og bygget er ikkje verna på grunn av kvalitetar knytt til bygget i seg sjølv.

Det er sett krav i føresegnene til avbøtande tiltak gjennom krav til utforming, tilpassing til eksisterande bygningar og bygningsmiljø. For å ta omsyn til bygningsmiljø i Borggata er det i føresegner §8.3 sett krav om at: *Delområdet #1_1 skal ha ei estetisk og arkitektonisk tilpassing til tilgrensande verna bygg i Borggata, som reflekterer bygningsmiljø- og historie i Øvre Borggata. Bygningsdelar mot Borg-gata skal ha ein fargebruk, fasade- og takmateriale som ein finn elles nedover i gateløpet.*

Avbøtande tiltak og grep som er gjort med tanke på tilpassing til omkringliggjande område er gjort greie for i kapittel 4.4 om avsnitt landskap, terreng, estetikk og i planomtale og punkt 7 i kommentar til merknader ovanfor.

Landskap, terreng, estetikk og konsekvensar for naboar

Planområdet ligg eksponert mot sjøen og er del av sjøvegs innfallsport til Leirvik. Det er soleis viktig at området og dei einskilde bygga får gode arkitektoniske kvalitetar og at volum og byggehøgder i så stor grad som råd er tek omsyn til og tilpassar seg tilliggjande område og ikkje påfører andre eigedomar urimelege ulemper.

Krav til estetikk går fram av plan- og bygningslova § 1-1, der det er kravd at estetisk utforming av omgjevnadane skal ivaretakast i planlegginga. Det går vidare fram i pbl § 29-2 at: *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelse og plassering.»* Når omgrepet estetikk vert nytta i pbl er dette særleg knytt til dei visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgjevnader.

Det går vidare fram i kommuneplanen § 1.54 at *«I alle plan- og byggesaker skal det liggja føre ei utgreiing av tiltaket sine estetiske sider i høve til seg sjølv, omgivnadane og fjernverknad. Det skal leggjast vekt på å bevara åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak innretta seg etter kotane i terrenget og ikkje bryta horisonten. Det skal leggast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/byggeområde.»*

Planområdet har stor høgdeforskjell og ligg delvis i, samt grensar til det eldre bygningsmiljø i Prestlio. Området er soleis eit utfordrande område å planlegge i. Detaljplanen bygger på eit skisseprosjekt frå jk. arkitektur as. Konsekvensane av planframlegget er grundig synleggjort i 3D modellar for vurdering av nær- og fjernverknadar og verknadar på sol og skugge. Det ligg føre snitt teikningar og situasjonsplan for kvart etasjenivå.

Bygga si avgrensing, maks byggehøgde, krav til saltak og maks takvinkel m.m. er sett i plankart og føresegner. Desse er bindande. Illustrasjonane ikkje er juridisk bindande. Føresegnene § 2.9 set krav om at bygg innanfor planområdet skal ha ei felles arkitektonisk utforming og ta estetiske omsyn både internt i området og til omkringliggjande areal. Materialbruk på fasadar til bustadblokkene skal vera av ein «lett» karakter som t.d. lufta kledning, vérbestandig materiale av tre, glas og stål slik at det gir slektskap til eksisterande busetnad. Elles kan det nyttast materiale av betong, plater og skifer. Bygningsmassen mot Borggata skal ha aktive og opne fasadar, med unntak av bygg for miljøstasjon (BKB1). Rådmannen legg til grunn at prosjektet må detaljprosjekterast og at estetikk vil verte ivareteke for prosjektet då endeleg utforming av bygg med arkitektur og visuell karakter skal vurderast og godkjennast i byggesaka.

Fylkesmannen og fylkeskommune er i hovudsak positiv til prosjektet, men begge vurderer at prosjektet legg opp til for høge byggehøgder og at dette vil kunne gje ein for dominerande verknad i strandsona og for tilgrensande bustadområde. Dei rår kommunen til å vurdera å redusera byggehøgdene mot sjøen og mot nabobygg i nord og sør. Kultureininga i kommunen har også merknader til høgder og volum, i tillegg til det kulturfaglege. I tillegg har naboar i Brotalio og i Prestlio kome med merknader til høgde og

plassering av nye blokker. Dei meiner m.a. at omsynet til naboar ikkje er tilstrekkeleg ivareteke. Dei peikar på ulempar som tap av utsikt mot sjø og ynskjer at høgda vert redusert og at bygningsmassen vert trekt lengre vekk frå sjøen. Nabo i Brotalio peikar på at bygga i Brotalio er på 4 etasjar. Nabo i Prestlio meinar prosjektet vil forringa og øydelegge det gamle bygningsmiljøet i i Prestlio.

Rådmannen har etter offentleg ettersyn bede tiltakshavar og ABO om å vurdera om dei kan redusera byggehøgder i prosjektet. I revidert planforslag er det berre gjort små endringar. ABO grunngjev dette med at for å kunne sikre universell tilkomst til dei ulike bygningane i planområdet med ein høgdeforskjell på 20 meter, er byggjehøgda i planforslaget sett ut i frå tilkomst frå Borggata. ABO peikar på at å ta ned høgde med ein etasje eller fleire i fremste blokk mot sjø vil få konsekvensar for tilkomst frå Borggata, og for balanse og proporsjonar mellom blokkar internt. Det er i planframlegget lagt opp til at ein får direkte, universell tilkomst frå Borggata via gangpassasje og bru inn til 6.etasje i bygget. Blokkene er trappa ned i sør og nord jf. føresegner § 3.2.2, som fastsett maks byggehøgder for å mjukne opp overgangen mot eksisterande busetnad i Brotalio og i Prestlio og for å skape ein samlande men variert sjøfront. Ny utbygging får eit stort bygningsvolum i forhold til bustadmiljøet i Prestlio, og kan verka dominerande og massivt i retning mot sentrum. Ein har i prosjektet søkt å få til ei god tilpassing til Prestlio gjennom avsetting av tilliggjande areal som grøntområde, og nedtrapping av byggjehøgder så langt det let seg gjere ut i frå utgangspunktet til prosjektet i Borggata nivå. Det er i prosjektet vurdert om det er mogeleg å trekke nordlegaste delen av bustadblokka i (BBB1) lenger bak, men her gjer terrenget og parkeringskjellaren i bakkant dette vanskeleg. Det vil då vera for lite rom for vindaugsflater og dagslys i leilegheitene i dei først etasjane. I staden er det i føresegnene lagt inn nytt punkt i § 3.2.2 etter offentleg ettersyn med krav om at hushjørner mot nordaust skal vera «opne», og bestå av balkongar/terrassar med transparent rekkeverk, for slik å ta vare på lysforhold og siktlinjer i frå Prestlio.

Rådmannen vurderer at i høve til at store deler av planområdet i dag er eit ubebygd område med skog, vil prosjektet innebere ei stor endring frå dagens situasjon. Planforslaget er i tråd med overordna arealplanar. Sjøområdet i kommuneplanens arealdel er avsett til framtidig bustadområde og i gjeldande reguleringsplan er området regulert til byggeområde for bustader. Planområdet ligg nær Leirvik sentrum, kollektivtilbod, butikkar og servicetilbod, noko som vil kunne redusera transportbehovet.

Planframlegget legg opp til ei høgare utnytting av arealet enn gjeldande reguleringsplan opnar for. Dette er i tråd med målsetting om høgre utnytting i kommuneplanen for utbygging i sentrum og sentrumsnære område og statlig planretningslinje for samordna areal og transportplanlegging. I planretningslina går det fram m.a. følgjande: «*Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer*»

ABO peikar på at av omsyn til kringliggjande busetnad i Prestlio og Brotalio, er det i planframlegget nytta mindre delar av sjøarealet til bustadføremål enn kommuneplanen opnar opp for og det er heller valt å nytte dette arealet til strandpromenade og bypark.

For Prestlio vurderer rådmannen at det er bustadhuset på 27/36 (Borggata 55) som vil få størst negative konsekvensar av prosjektet, som vil påverka denne eigedomen på tre sider, mot Borggata, mot innkøyringsrampen til parkeringsanlegget, og mot sjø. Som avbøtande tiltak for bustadhuset er felles uteopphaldsområde (BUT2) lagt framom bygninga på kotehøgde + 18,6 slik at området vert tilpassa 27/36 sitt terrengnivå.

Siktliner til sjø er for dei fleste nabobygga uendra, med unnatak av bustadhus på eigedom gnr./bnr. 27/36. Sol- og skuggeanalyse syner at den nye busetnaden ikkje vil skygge Prestlio meir enn dagens skog. På sommaren vil bygningane kasta skugge på sine tilhøyrande uteområde, men Prestlio vil vera tilnærma uberørt. Brotalio ligg vest for planområdet, og vert slik lite rørt.

For Brotalio i sør er næraste bygningskropp mot Brotalio i (BBB3) er trekt lenger bak i terrenget enn (BBB1) og (BBB2). I tillegg er byggjehøgder trappa ned mot Brotalio. Føresegnene § 3.2.2 angir maks tillate etasjetal, planeringskote og maks byggehøgde for område (BB1-BB5). Maks høgde for bygningskropp mot sør i (BBB3) er kote +18,5 og mot sør i (BBB4) er maks kote +12,5. Blokka nærast sjøen i Brotalio (nr.34-44) har møne på kote +13/+ 18, så her er forskjellen ikkje så stor. Areal regulert til småbåtanlegg (BBS) mellom (BBB3) og Brotalio vil skape luft og avstand melom blokkene. Det vert om lag 18 meter mellom (BBB3) og eksisterande busetnad, noko som er meir enn avstanden internt mellom bygningar i Brotalio. Der står blokkene svært nære kvarandre og har vindauga som vendar mot areal mellom blokkene. Dei næraste blokkene i Brotalio vil mista noko utsikt, men utsikt i frå stovene er primært retta mot sjø i aust, og rådmannen vurderer at ei utbygging i nord slik sett får avgrensa negativ verknad. Leilegheitene i Brotalio vil kunne mista utsyn til Hystad-/Aslaksvikjo, og Kvinnheradsfjella.

Blokk (BBB1) vil med sine avtrappa 4 etasjar likevel verta høge i høve bygg i Prestlio. Blokkbygga vil bryta markant med Prestlio sin tradisjonelle låge småhusbebyggelse, men det er regulert inn grøntområde og uteopphaldsareal for ein grøn overgang mellom områda. I tillegg vil krav til arkitektur vera med å at estetiske omsyn til omkring liggjande bygg. Mot sør vurderer rådmannen at ved å trappa av sørlege del av (BBB3) til 4 etasjar så vil ikkje bygga bryte vesentleg med Brotalio sine bygg med 4 etasjar. Krav om saltak på bygg gjer at bygga vil passa inn i området.

Eigedomen 27/30 har stor høgdeforskjell med kotehøgd i Borggata på om lag kote + 20 og ned til kote 0 ved sjøen. Slik sett vurderer rådmannen at denne tomta toler høgare bygg. Punkthusa har opne siktliner mot sjø mellom bygga, gangaksar mot sjø som skal vera open for ålmenta, byrom og uteopphaldsareal, torg og småbåtanlegg, noko som er positivt. Opparbeiding av strandpromenade og park framfor bustadområde mot sjøen vurderer rådmannen vil ha positiv verknad for nærområdet, men også for Leirvik, som kjem nærare realisering av samanhengande strandpromenade mot Frugardbrua.

Sentrum av Leirvik er frå før forma av fleire høge bustadblokkar. Både Hamnetind og Meierikvarteret midt i sentrum har bustadblokk i 9 etasjar, medan Teinevikjo har tre bustadblokker i 5 etasjar. Illustrasjonar viser at volum og høgder i planframlegget ikkje gjev silhuettverknadar mot bakanforliggjande bebyggelse eller terrenghøgder. Sol-/skuggediagram viser at solforhold på naboeigedom og uteareal ikkje vert redusert som følgje av utbygginga. Rådmannen kan etter ei samla vurdering godkjenna høgdene på blokkene slik dei ligg føre.

Uteopphaldsareal og leikeareal

Uteopphaldsareal for bustadar er fordelt på fem uteområde (BUT1-5). Uteareala ligg på ulike høgdenivå, frå kote +2,0 til kote + 18,6. Uteareal og bygningsvolum er plasserte slik at ein får best mogleg soltilhøve, og at områda er planlagt med ei urban og parkmessig utforming med grøne element for å harmonere med den nye busetnaden i området. Uteområde (BUT 3) er tenkt at skal vera eit byrom og ein samlingsplass for både bebuarar og ålmenta. Innanfor dette området skal det opparbeidast leikeplass på min. 150m2.

Det er lagt det til grunn krav som for uteopphaldsareal for sentrumsnære område er 15 m2 per bueining, jf. kommuneplanen. I tillegg skal det vere balleikeplass (1000 m2) innanfor 150m frå bustaden og grendeleikeplass (1500 m2) innanfor 500 meter frå bustaden. Alle krav i kommuneplanen vert ikkje dekka, men det er ein stor balleikeplass (3000 m2) ved Åsbanen, som ligg om lag 800 m unna. I tillegg ligg Vidsteenparken, som er m.a. mykje brukt av skuler, 100-200m frå planområdet. Rådmannen vurderer at regulert park ved

sjøen (o_GP) og strandspromenaden vil delvis kompensere for manglande kvadratmeter/avstand i høve balleikeplass og grendeleikeplass.

Det er i planomtale skildra dei ulike kvalitetar og funksjonar knytt til dei ulike uteopphaldsareala:

Delar av (BUT1) og (BUT2), samt (G1) og (G2), skal fungere som ein buffer mellom ny busetnad i planområdet og eldre busetnad i Prestlio, med naturleg beplanting som t.d. tre for å mjuke opp overgangen. BUT1, som er ei gate med 5 breidde, inn mot (BBB2) er tenkt som eit knutepunkt, og her er tilkomst til parkeringsanlegget og sykkelparkering. Her vil krav til belysning i byggteknisk forskrift gjere at areal følast trygt ved utforming av uteopphaldsarealet.

(BUT2) er tenkt å vera eit uteområde for bebuarar, med hage og sitjeplassar. (BUT4) er tenkt som ei forlenging av (BUT5) og (BUT1), som eit knutepunkt mellom nedre del i (BUT5) og gate på eit mellomnivå i (BUT1). Arealet er ei forlenging av torg-rommet i (BUT5), og er nært knytt til småbåtanlegget og kontakt med sjø. (BUT5) er del av sjøfronten i prosjektet, og ligg mellom strandpromenaden og ny busetnad. Her er det tenkt eit torg, park, stiar og mindre hagar og hekk for å skjerma i frå innsyn.

Rådmannen vurderer at når det gjeld uteopphaldsareal er planframlegg grundig gjennomarbeidd. Det er lagt vekt på å få solrike private areal (balkong, terrasse) og park og byrom som gagnar ikkje berre bebuarar i området men også Leirvik sentrum og ikringliggjande området. Tilkomst til sjø frå Borggata, Prestlio, Brotalio og Nesjaberget er sikra gjennom planområdet gjennom føresegn § 3.7.1 og offentleg eigarform på strandpromenade og park. Intensjonen med at uteopphaldareal (BUT3) i planområdet skal vere tilgjengeleg for ålmenta er bunden i føresegner, jf. §3.7.1 og §3.7.2:
Det skal møblerast med sitjemøblar av offentleg karakter, slik at uteområde og gangstiar skal opplevast som ein del av byen, og ikkje privatiserast meir enn det som er naudsynt. Områda skal vera til felles bruk for bustadane innanfor planområdet, og skal samstundes sikre allmenta si ferdsle gjennom planområdet. Det bør settast opp skilt med informasjon om ålmenta sin tilgang gjennom området.

Det kan leggjast til rette for leikeområde av ein meir urban karakter, der området vert tilrettelagt for bruk av alle aldersgrupper. Det er ikkje tillate med privatiserande tiltak som t.d. private hagar og møblering eller gjerder, då arealet skal vera eit opphaldsareal som ber preg av bypark.

Økonomiske konsekvensar for kommunen

Strandpromenaden (SGG1 og SGG2) og park (GP) er regulert med offentleg eigarstatus. Planen heimlar for at Stord kommune skal overta eige av grunn, samt drift og vedlikehald. Vedteken reguleringsplan gjev grunnlag for ekspropriasjon av areal, noko som vil medføre kostnader for kommunen.

Dersom ein skal oppnå samanhengande strandpromenade mot Leirvik, må ein få tilkomst over Brotalio sin eigedom 27/172. Dette må kommunen pårekna vil medføra utgifter for drift- og vedlikehald av eksisterande veg. Det same gjeld den private vegen Nesjabergvegen, der strandpromenaden kjem ut i nord.

Føresegnene § 9 set rekkefølgjekrav til utbygginga. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for (BBB1-BBB3) skal strandpromenaden (SGG1 og SGG2) vera ferdig opparbeidd. Før det kan gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for den femte av i alt sjette bustadblokkar (BBB1-BBB5/BKB2) skal park (GP) vera ferdig opparbeidd. Tiltaka er naudsynt som følgje av utbygginga jf. Pbl § 12-7 nr. 10.

ABO peikar på at det ikkje er avklara kven som skal koste utføringa av strandpromenade og park og at ei utbyggingsavtale eller annan avtale med Stord kommune kan vera aktuelt.

Rådmannen legg til grunn at fylling i sjø er naudsynt i samband med bygging av blokker på eigedomen og at strandpromenaden (SGG1) grunna brannberedskap må opparbeidast kjørbar for tilkomst for brannvesenet. Rådmannen legg vidare til grunn at rekkefølgjekrava i

seg sjølv ikkje seier kven som skal koste utbygginga, men berre set krav om kva som må vera ferdig utført før det kan gjevast bruksløyve eller ferdigattest. Rådmannen viser til prosjektet i Teinevikjo der regulert strandpromenade vart kosta og opparbeidd av utbyggjar. Rådmannen legg til grunn at utbygginga også her vert kosta og opparbeidd av utbyggjar. Rådmannen viser elles at Stord kommune nyttar justeringsavtale som avtalemodell ved inngåing av avtalar om kompensasjon av meirverdiavgift når privat utbyggjar byggjer kommunal infrastruktur.

Grønstruktur, tilgjenge til strandsone og friluftsliv

Stora deler av planområdet er i dag ubebygd grønt område. Gjeldande reguleringsplan syner ein gangveg langs/nære strandlinje, men gangvegen er ikkje opparbeidd og er delvis lagt i bakkant av bygningane. Strandsona i planområdet i dag er lite tilgjengeleg, og planframlegget med strandpromenade langs sjøen og offentlege tilgjengelege gangaksar gjennom planområdet vil vesentleg betre allmenta sin tilgang til området. Det er få sjønære offentlege parkar i Leirvik sentrum, så ei strandpromenade og eit område for rekreasjon ved sjø i Leirvik sentrum eit kjerkomen element, som kan bidra til meir fysisk aktivitet og auka trivsel.

Naturmangfald

Det er konkludert med at ein kan ikkje sjå at planen eller utbygginga i tråd med den vil føre til stor skade på naturmangfald innanfor planområdet eller i influensområdet til planen. Fylkesmannen sin merknad om handtering av framande artar og jordmassar er ivareteke ved at det teke inn ei ny føresegn knytt til handtering i § 2.6.

Folkehelse, born og unge

Gjeldande reguleringsplan har ingen areal avsett til leik eller grøntareal, så i høve gjeldande plan har planframlegg ei positiv verknad for folkehelse og barn og unges interesser. Slik Rådmannen ser det har ein i planarbeidet fokusert på å få til gode uteareal, kontakt med sjø og ein har opna for rekreasjon ved sjø for ålmenta. Strandpromenade, fellesareal og parkområde ved sjøen er eit helsefremjande tiltak som kan bidra til meir fysisk aktivitet og auka trivsel. Ein må likevel i prosjektet ha i mente at møteplassane bør ha ei utforming som er attraktiv for alle generasjonar, og leikeplassen bør leggjast til rette for trygg leik for dei yngste barna, og skjerma frå risiko knytt til trafikk og sjø.

Universell utforming

Krav til universell utforming og tilgjengelege bustader i teknisk forskrift (TEK17) må følgjast. Føresegner §2.2 slår fast at krav til universell utforming sett i gjeldande teknisk forskrift skal liggje til grunn for utforming av bygningar og anlegg, vegsystemet, strandpromenaden og leikearel. Ein stor høgdeforskjell mellom Borggata og sjø har gjort det utfordrande å planlegge i område. Tilkomst frå bygg, parkering og frå Borggata til byrom/uteopphaldsareal i (BUT3) skal vere universelt utforma ved tilkomst via heis i parkeringsanlegget (BKB2). Gangsti ved sidan av køyrerampe til garasjenanlegg leder til heis. Direkte tilkomst frå Borggata til byrom/uteopphaldsareal (BUT3) får ein stigning på 1:5, men det er sikra i føresegner §2.14 at tilkomsten likevel skal utformast slik at det er mogleg å sykle og trille barnevogn m.m. til området

Skule og barnehage

Avstand frå planområdet til Leirvik barneskule, Stord ungdomsskule og Stord Vidaregåande skule er om lag 6-700 meter. Skulevegen går gjennom sentrum og det er gang- og sykkelvegnett størstedelen av strekket. Det er også fleire barnehagar med gangavstand i nærområdet, mellom anna i Sæ og på Ås. Kapasiteten ved Leirvik barneskule har dei seinare åra vore fullt nytta. Rådmannen har vurdert om det bør setjast rekkefølgjekrav til dokumentasjon av skulekapasitet. Gjeldande skulebruksplan 2012-2020 vart vedteken i 2013, og er no under rullering. Skulekapasitet vil verte vurdert i samband med dette arbeidet og blir følgt opp i handlingsplanen.

Klima og energi

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning fastslår at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderast korleis omsynet til eit endra klima kan ivaretakast, og at det bør leggjast vekt på

gode heilskaplege løysningar og ivaretaking av økosystemer og arealbruk med betyding for klimatilpassing, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder.

Området er ikkje særleg nedbørsutsett, og nærleik til sjø gjer det enkelt å få gode løysingar for overflatevatn internt i planområdet. Det skal fokuserast på tilstrekkeleg overvasshandtering i planområdet, og røyr skal vera dimensjonert for auka ekstremnedbør i framtida, jf. føresegner §2.10. Det er sett krav til minimum innvendig golv i dei fremste bustadkroppane skal ligge på kote +2,8, som skal vere tilstrekkeleg for å tole naturpåkjenningar. Utfylling i sjø må dimensjonerast for å sikre utbyggingsområda innanfor. Reguleringsplan er i tråd med overordna retningslinjer på kommunalt, regionalt og nasjonalt nivå når det gjeld fortetting og utnytting av sentrumsområde, som t.d. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og vil òg bidra til etablering av gode uteområder. Elles må teknisk forskrift sine krav til energiforsyning oppfyllast.

Trafikk og trafikktryggleik

Eit bustadprosjekt med ca. 54 nye einingar vil generere noko nyskapt trafikk i området sett opp mot gjeldande reguleringsplan. Statens vegvesen har uttalt at krysset på fv61 har kapasitet til å ta utbygginga. Innkøyring til parkeringsanlegget frå Øvre Borggata vil krysse etablert fortau, noko som kan skape trafikkfarlege situasjonar for mjuke trafikantar. Dette har ein teke omsyn til ved etablering av frisiktsoner i tråd med handbøkene til Statens vegvesen. Det er låg fart i området, og også tilkomst til dei eksisterande eigedomane langs Borggata kryssar fortau i dag. Fv. 61 har buss-stoppar i begge køyreretningar innanfor gangavstand. Leirvik er eit godt trafikk-knutepunkt både i regional og lokal samanheng, og det er gangavstand til kystbuss og snøggbåtkai. Fleire små bustader med få personar, godt kollektivtilbod og lokalisering nær sentrum, fører til mindre bilkjøring.

Risiko og sårbarheit (ROS-analyse)

I ROS-analysen er det ikkje avdekka forhold der førebyggande eller skadereduserande tiltak må gjennomførast (rød sone). Det er likevel fleire av forholda og hendingane som ligg i gul kategori enten med omsyn til at hendinga utgjer stor økonomisk kostnad, eller at konsekvensen har store verknadar for ytre miljø eller liv og helse. Etter vurderingar i ROS-analysen er planframlegget vurdert til å ha akseptabel risiko. Dette føreset at dei risikoreduserande tiltaka nemnd i analysen vert gjennomført. ROS-analyse i sin heilskap ligg vedlagt og del av planomtale.

For nærare informasjon vert det vist til plankart, føresegner, planomtale og illustrasjonar.

Konklusjon

Med heimel i § 12-12 i plan – og bygningslova vedtek kommunestyret detaljregulering for Gnr/bnr 27/30 m.fl., Leirvik sjø med tilhøyrande føresegner.