



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
080/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	21.06.2022
079/22	Kommunestyret	19.09.2022
102/22	Kommunestyret	17.10.2022

Plan 5101 - sluttbehandling - Stølsbakken - detaljregulering

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5101 for Stølsbakken med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 23.08.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Hovedutvalg teknisk og miljø 21.06.2022:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 080/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5101 for Stølsbakken med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 23.08.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyret 19.09.2022:

Behandling:

Saken ble ikke behandlet grunnet tidsmangel.
Saken utsettes til neste møte i kommunestyret.

KST- 079/22 Vedtak:

Kommunestyret 17.10.2022:

Behandling:

Habilitet

Nilsen (H) redegjorde for sin habilitet da han er grunneier av naboeiendom til den aktuelle eiendommen.

Nilsen (H) fratrådte.

Nilsen (H) ble erklært direkte inhabil, jf. fvl. 6 (1).
43 representanter til stede ved realitetsbehandling.

Votering:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Nilsen (H) tilrådte.
44 representanter til stede før behandling av sak 104/22.

KST- 102/22 Vedtak:

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering 5101 for Stølsbakken med tilhørende reguleringsbestemmelser (vist på kart sist datert 23.08.22), jf. plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen kunngjøres og grunneiere og rettighetshavere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Formålet med planen er å tilrettelegge for 3 stk. eneboliger og ivareta automatisk fredet kulturminne. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4,4 daa. Kulturminnet er en gravhaug med høy verneverdi. Dette legger føringer for utforming av planforslaget, og videre for planlagt bebyggelse innenfor planens boligområde. Byggehøyde er vist i plankart og angitt i planbestemmelsene. Antall enheter er basert på en vurdering av hva som vil være minst skjemmende mot kulturminnet.

Planområdet ligger i Stølsbakken, mellom Norheim og Spannatoppen.



Bakgrunn for saken

Saks- og faktaopplysninger

Planprosess

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 14.01.21.

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av hovedutvalg teknisk og miljø 1.gang i møte den 15.03.22. – sak 034/22, og følgende vedtak ble fattet:

1. *Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at administrasjonen gjør endringer i planforslaget i henhold til kommunalsjef teknisk sin vurdering og at forslag til detaljreguleringsplan 5101 for Stølsbakken, gnr/bnr 149/416, datert 15.03.22, legges ut til offentlig ettersyn etter endringer. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.*

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 21.03.22-10.05.22.

Planstatus

Reguleringsplaner:

Planområdet er uregulert i dag. Det grenser til detaljreguleringsplan 5015 Spannatoppen godkjent 25.03.2014 og reguleringsplan 513-2 Spanne, del av gnr 149 kons. og frittliggende bolig, godkjent 01.04.2008.

Kommuneplanen:

Området er vist til bolig i kommuneplanens arealdel.

Regionale planer:

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa.

Forslagsstiller

Holon Haugesund har fremmet planforslaget på vegene av JHG Eiendommer.

Eiendomsforhold

Eiendom gnr/bnr 149/416 er i privat eie. Planforslaget omfatter også et automatisk fredet kulturminne som ligger delvis på eiendom gnr/bnr 149/127, også i privat eie.

Innkomne merknader / Uttalelse fra parter

Følgende uttalelser er kommet inn etter offentlig ettersyn:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavd. 19.05.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 05.05.22
3. Statens vegvesen, region Vest 19.04.22
4. Haugaland brann og redning IKS... 11.04.22

B: Private og organisasjoner

Ingen merknader innkommet fra private og organisasjoner.

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

På bakgrunn av uttaler fra Statsforvalteren i Rogaland og fra fylkesdirektøren i Rogaland fylkeskommune er det gjort mindre justeringer i planbestemmelser. Endringene er spesifiseringer av planbestemmelsene.

Vurdering

FNs bærekraftsmål

For å oppnå FNs bærekraftsmål nr. 11, gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige burde det vært flere enheter i planforslaget, med en annen bygningstypologi enn enebolig. Det er allerede mange eneboliger i området.

På den annen side, oppfyller hensyn til kulturminnet at kulturminnet bidrar til lokal identitet, ivaretagelse av historien og et større sammenhengende grøntområde, som bidrar til god helse (fysisk og mental helse), og samtidig beskytter det insekter, karplanter og andre arter i engen rundt kulturminnet (bærekraftsmål nr. 3 og 15).

Økonomiske konsekvenser

Kommunen skal overta offentlig fortau for drift og vedlikehold.

Beredskap

ROS – analysen avdekker ikke hendelser hvor det må settes inn ekstra tiltak som resultat av alvorlig eller svært alvorlig risiko.

Tiltak er gjort i planen for å ivareta automatisk fredet kulturminne. Avkjørsel til vei anlegges med siktsoner.

Fortau opparbeides langs eiendommen. Dette løser ikke hele strekningen som er uten fortau i Stølsbakken, men senere prosjekter må få tilsvarende krav om fortau langs «sin» grense til veggen.

Områdets karakter, tilpasning til omgivelsene

Utnyttelsesgrad og høyder

Utnyttelsesgrad er satt til 40% i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Høyder er satt for hver enkelt tomt slik at siktlinjer fra kulturminnet i FRI1 skal bevares. Høydene står i kart og i bestemmelser.

Estetiske kvaliteter

Boligene skal med første etasje delvis inn i terrenget. Det skal ikke oppføres støttemurer parallelt med grensen mot friområdet over 1 meter. Dette er for å unngå terrenginngrep som kan virke skjjemmende på kulturminnet. Illustrasjoner av utforming av bygninger og terreng gjøres førende gjennom planbestemmelsene.

Bosetting

Bygningene skal ha samme formspråk seg imellom, men det er ikke satt krav til farge- eller materialvalg. Området er utbygd over lengre tid, med varierende hustyper og formspråk. Det er derfor ikke sett på som hensiktsmessig å kreve at nye boliger skal være innenfor et spesielt formspråk, annet enn at innad i planen skal de relatere til hverandre.

Folkehelse

Planforslaget ligger innenfor gangavstand til barneskole, barnehage, idretts- og friluftsområder og sentrumsfunksjoner. Ungdomsskole ligger på Vormedal, utenfor gangavstand.

Fylkesrådmannen har gitt fagligråd om at siden det ikke stilles krav til felles uteoppholdsareal i henhold til Areal- og transportplanen for Haugalandet, må det sikres minimum 30 kvm privat uteoppholdsareal på hver tomt. Dette er tatt med i planbestemmelsene. Dette innebærer ikke at det er krav om 30 kvm plattning eller lignende, men at der er minimum 30 kvm med plattning, hage, plen og annet som har kvaliteter som et uteoppholdsareal. Parkeringsplasser, snuplass og annet areal som asfalteres for lignende bruk regnes ikke som uteoppholdsareal.

Planforslaget omfatter ellers bare 3 boenheter, og antas å ha liten innvirkning på folkehelsen og kriminalitetsforebygging.

Barn og unge

Ved tre enheter er det ikke krav til lekeplass i planforslaget. Det er 50 meter til nærmeste lekeplass, og 300 meter til nærmeste ball – løkke.

Stølsbakken er skolevei, og vei til idrettsanlegget på Norheim, samt til friområdet Moksheimskogen. Stølsbakken er stengt for gjennomkjøring i nord ved miljøgata Spannavegen, men mangler fortau i østlig del. Planforslaget har krav til opparbeiding av fortau langs sin del av Stølsbakken.

3 enheter vil ha liten innvirkning på dekningsgraden i barnehager og skoler i området, som for øvrig har ledig kapasitet.

Universell utforming

Bygninger oppføres i henhold til TEK17. Fortau anlegges 2,5 meter bredt, og følger stigningen til eksisterende veg (Stølsbakken).

Nærmiljø og friluftsliv

Området ligger mellom to mulige turruter, Spannhelgalandsvegen og Moksheimstien. Begge rutene går parallelt sørover mot Vormedal. Det er 5 – 7 minutter å gå til idrettsanlegg og barneskole. Planområdet ligger mellom Norheim sentrum (Oasen) og Raglamyr, og har dermed kort vei til alle sentrumsfunksjoner. Oasen ligger i ca. 10 minutters gangavstand, mens Raglamyr ligger i ca. 15 – 20 minutters gangavstand, avhengig av ruten man tar.

Nærmiljøet ellers består av boligområdet Spannatoppen og boligfelt med eneboliger tilknyttet Stølsbakken i nord og nordøst, landbruksområder i sør, boligområder i sørvest mot Norheim sentrum og boligområder i nordvest. I nord krysser Stølsbakken inn på miljøgaten Spannavegen (stengt for gjennomkjøring mot Spannavegen), og i sør krysser Stølsbakken inn på Norheimvegen.

Naturmangfold

Jordsmonnet i planområdet består av skrinne overflatedyrket jord (beitemark). Masser vil bli benyttet i planområdet etter utbygging. Dersom det skulle bli overskuddsmasser, er det krav om plan for bruken av jorden i planbestemmelsene før det gis igangsettingstillatelse.

Planområdet er sjekket opp mot Artsdatabanken og Naturbase. Det er ikke registrerte arter eller miljø som krever spesielle tiltak. Det er heller ikke forhold ved stedet som tilsier at det skal være sjeldne eller truede arter i området. Før igangsetting skal stedet undersøkes for fremmede arter etter forskrift om fremmede organismer på grunn av faren for spredning fra hager i nærområdet. Ved funn må dette håndteres for å hindre videre spredning.

Landbruk

Arealet har tidligere vært benyttet til beitemark. Det er ikke i drift i dag. Planbestemmelsene åpner for at friområdet i planforslaget kan beites som skjøtselsform.

Kulturminner, kulturmiljø

I planområdet er et automatisk fredet kulturminne (vist med H730). Det er et gravminne som har høy bevaringsverdi i henhold til uttalen fra kulturminnemyndighetene. Gravhaugen har siktlinjer til gravhauger på Karmøy, blant annet Rehaugene og Storhaug. Siktlinjene er vesentlige for

forståelsen av kulturminnet. For å ivareta siktlinjene er det satt restriksjoner på høyde i plankartet, og det kan ikke bygges nærmere kulturminnet enn det som er vist i kartet som boligformål. Dette skal hindre at kulturminnet skjemmes (kulturminneloven § 3).

Teknisk infrastruktur

En fremtidig utbygging av området kan knyttes til offentlig ledningsanlegg. Det er utarbeidet en skisse til teknisk plan som viser hvordan slik tilknytning i prinsippet kan løses (se side 15 i planbeskrivelsen).

Overvannshåndtering

Det må anlegges et fordrøyingsmagasin før overvannet går inn på eksisterende ledningsnett.

Vann og slokkevann

Vannforsyning kobles til kum 7121. Kapasitetsberegning viser at det kan tas ut 20 l/s fra denne, som er nok til brannvann ved frittliggende småhus.

Avløp

Spillvann kobles til spillvannskum ved siden av brannkum.

Avfallshåndtering

Boligene skal ha renovasjonspunkt på egen eiendom.

Strømforsyning

Strømforsyning i området er en gammel 230 V luftledning som forsyner 20 enheter. Det er ikke mulig å knytte til flere enheter uten tiltak som frigjør kapasitet.

Fibernet

Det er tilstrekkelig utbygd fibernet.

Samordnet areal og transport

Trafikk

Planområdet har tilkomstvei Stølsbakken, som blir forsynt fra samleveg Norheimsvegen. Stølsbakken er skolevei for barn til og fra Norheim barneskole, men også for gående og syklende til/fra idrettsanlegget på Norheim samt friluftsområdet Moksheimskogen. Stølsbakken er sperret for gjennomkjøring mot Spannavegen i nord, og mangler fortau i østre del.

Sikkerhet

Det er ikke registrerte trafikkulykker i Stølsbakken. I krysset Stølsbakken – Norheimvegen er der registrert to utforkjøringer, en hver i henholdsvis 2003 og 2006. De registrerte ulykkene er over 10 år gamle, og antas ikke å være relevant for dagens trafikksituasjon

Avkjørsel mot Stølsbakken skal anlegges med siktsoner i henhold til kommunalteknisk norm.

Gange, sykkel

Stølsbakken er del av skoleveien til/fra barneskolen på Norheim, og til idrettsanlegg og friluftsområdet Moksheimstien. Østre deler av Stølsbakken er ikke anlagt med fortau.

Planforslaget stiller krav om fortau langs den strekningen planområdet dekker.

Parkering

Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, garasjeplass inkludert, i henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

Støyhåndtering

Det er ikke krav om støyutredning eller støyhåndtering i planforslaget. I henhold til kommunalteknisk norm kommer dette når en gate/vei har ÅDT 1500. Stølsbakken har ikke en slik trafikkmengde.

Grunnforhold

Det er ikke oppdaget forhold i grunnen som tilsier behov for tiltak.

Samlet vurdering

Forslag til reguleringsplan er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke innsigelse fra fylkeskommune eller statlig fagmyndighet, og planen kan godkjennes av kommunestyret.

Høringsrunden har ikke avdekket vesentlige konflikter knyttet til planforslaget. Rådmannen vil i denne sammenheng vise til gjennomgangen av de enkelte uttalelsene i den vedlagte merknadsvurderingen.

Rådmannens konkrete vurdering av planen er at det er gjort vurderinger av kulturminnet i planområdet, og nødvendige tiltak i planforslaget for å ivareta bevaringsverdien til kulturminnet. Dette går på bekostning av tettheten (bolig/daa) i planforslaget, men dette anses som et nødvendig grep i akkurat denne planen. Det er ikke gitt protester på dette i innkomne merknader og uttalelser.

Planforslaget oppfyller ellers de kravene kommunens normer og planbestemmelser til kommuneplanens arealdel stiller.

Rådmannens konklusjon

Det er i denne gjennomgangen ikke foreslått endringer i planforslaget som betinger nytt offentlig ettersyn. På bakgrunn av det som er sagt over, vil rådmannen anbefale at planforslaget med tilhørende bestemmelser, datert 23.08.22, godkjennes.

1.

Vedlegg:

Plankart

Planbestemmelser

Oversiktskart

Planbeskrivelse

Beregning fordrøyningsmagasin

Skisse til teknisk plan

K1813-01 Skisse til teknisk plan - 28.05.2021

K1813 - 201 Lengdeprofil trase og fortau

Sol_skyggediagram

Oppriss - Høydeplassering

Oppriss - kulturminne-boliger

Skisseprosjekt - Illustrasjon 1

Skisseprosjekt - Illustrasjon 2

ROS-analyse

Merknadsvurdering etter offentlig ettersyn

merknader sammenslått-komprimert

Rogaland fylkeskommune-Regionalplanavd.-16.12.20

Rogaland fylkeskommune - Seksjon for kulturarv-11.01.21

Hensynssoner Stølsbakken

Cecilie Tellefsen og Eirik Styve -12.01.21

Fylkesmannen i Rogaland-22.12.20