

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 5101

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

VED PLANOPPSTART: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 16.12.20

Fylkesrådmannen viser til prinsippene i Regionalplan for areal og transport på Haugalandet og forventer at planen legges til grunn for det videre planarbeidet. Viktige tema knyttet til boligbygging er blant annet parkering, boligtetthet, bokvalitet og størrelse, plassering og utforming av felles uteoppholdsareal og lekeområder.

Forslagsstillers kommentar:

ATP:

Vi foreslår en liten reduksjon i forhold til krav til boligtetthet.

I utgangspunktet skal tilhørende fellesareal også være med i beregningen av tetthet. I dette tilfellet er det et forholdsvis stort areal som er avsatt til friområde. Det finnes et automatisk fredet kulturminne her. Det var i tidligere forslag ønske om langt større utnyttelse av eiendommen. Dette ble imidlertid stoppet av fylkesmannen, pga. kulturminne. Og det ble anbefalt kun utbygging det areal som nå benyttes.

Da mener vi det vil være feil og kreve at dette arealet tas med i beregning av tetthet. Det er heller ikke ønskelig med terrenginngrep eller etablering av lekeapparater inne på dette arealet. Om en da tar utgangspunkt i det gule arealet i planforslaget, blir kravet etter ATP sin regnemåte 3,5 (4) boliger.

Det er høydeforskjell på ca 10 meter fra innkjøring til eiendommene, opp til kulturminne. Dette har vi løst ved at deler av 1 etg legges inn i terreng. Da vil en kunne gå rett ut fra 2 etg til terreng i nord og videre ut i friområdet. Det er sterkt ønskelig og unngå store skjæringer i terrenget. Skal en etablere en tomannsbolig på en av tomtene, vil en være avhengig av store skjæringer og høye forstøtningsmurer for å få dette til. Dette er ikke ønskelig mot kulturminnet. Og vil heller ikke være god tilpassing til terreng.

Vi velger da å runde 3,5 ned og foreslå 3 boligtomter, og mener dette totalt sett er den rette utnyttelsen av aktuelle området.

Administrasjonens kommentar:

Se kommentar til merknad fra Statsforvalteren i Rogaland.

2. Rogaland fylkeskommune – seksjon for kulturarv, mottatt 08.01.21

Innanfor omsøkt planområde ligg det eit automatisk freda kulturminne med ID 54163 og i tidlegare uttalar til denne planen har det springande punktet vore graden av utilbørleg skjemming av Torehaugen, jf lov om kulturminne §3.

Fylkesrådmannen – her ved seksjon for kulturarv - har tidlegare uttalt at ein ikkje vil kunne akseptere utbygging som vil ha ein utilbørleg skjemmaende verknad på det automatisk freda kulturminnet, jf. Lov om kulturminne §3. Fylkesrådmannen stiller seg positiv til planforslaget og føremålet, slik det er lagt fram nå.

Fylkesrådmannen meiner at den nordre delen av planområdet, området som grensar ned til Stølsbakken kan brukast til bustadbygging - med restriksjonar på høgde. Ein kan eksempelvis bygge to etasjar over terreng dersom flatt tak eller 1,5 etasjar over terreng dersom mønetak med takopplett. Det er altså begrensingar på høgde som er avgjerande her.

Omsynssone H730 legges over selve kulturminnet, med underformål grøntstruktur. Rundt kulturminnet regulerast omsynssone H570 (begge formål med tilhørende bestemmelser angitt i oversendt brev som ikke er gjengitt her).

Forslagsstillers kommentar:

Alle innspill legges til grunn for utforming av planforslaget.

Tidligere ønske om å regulere mindre område for bolig er etterkommet i dette forslaget.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen anbefaler at fylkesrådmannens tilrådninger følges, og at det i tillegg legges inn krav om at eventuelle støttemurer/terrengmurer i boligområdet mot friområdet ikke kan overstige 1,0 meter.

3. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 18.12.20

Forutsetter at planarbeidet skjer i tråd med gjeldende kommuneplan og Regionaplan for areal transport på Haugalandet, blant annet med tanke på boligtetthet og leke- og uteoppholdsareal.

Alle saker skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Oppfordrer til naturbaserte løsninger for overvannshåndtering. Dersom andre løsninger velges skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger velges bort.

For all massehåndtering bør ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning følges.

Forslagsstillers kommentar:

ATP: Vi foreslår en liten reduksjon i forhold til krav til boligtetthet. I utgangspunktet skal tilhørende fellesareal også være med i beregningen av tetthet. I dette tilfellet er det et forholdsvis stort areal som er avsatt til friområde. Det finnes et automatisk fredet kulturminne her. Det var i tidligere forslag ønske om langt større utnyttelse av eiendommen. Dette ble imidlertid stoppet av fylkesmannen, pga. kulturminne. Og det ble anbefalt kun utbygging det areal som nå benyttes. Da mener vi det vil være feil og kreve at dette arealet tas med i beregning av tetthet.

Det er heller ikke ønskelig med terrenginngrep eller etablering av lekeapparater inne på dette arealet. Om en da tar utgangspunkt i det gule arealet i planforslaget, blir kravet etter ATP sin regnemåte 3,5 (4) boliger. Det er høydeforskjell på ca 10 meter fra innkjøring til eiendommene, opp til kulturminne. Dette har vi løst ved at deler av 1 etg legges inn i terreng. Da vil en kunne gå rett ut fra 2 etg til terreng i nord og videre ut i friområdet. Det er sterkt ønskelig og unngå store skjæringer i terrenget. Skal en etablere en tomannsbolig på en av tomtene, vil en være avhengig av store skjæringer og høye forstøtningsmurer for å få dette til. Dette er ikke ønskelig mot kulturminnet. Og vil heller ikke være god tilpassing til terreng. Vi velger da å runde 3,5 ned og foreslå 3 boligtomter, og mener dette totalt sett er den rette utnyttelsen av aktuelle området.

Natur:

Planområdet er sjekket opp mot Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nært truede arter i planområdet. Området er antatt å ikke ha viktige eller skjelne arter. Område fremstår i dag som beitemark. Utbyggingsområdet ligger mellom og i nærheten til hager.

Fremmede plantearter kan ha spredd seg til området fra hagene. Noen av disse artene kan skade norsk flora dersom det tillates at de spres ukontrollert ved for eksempel flytting av masser.

Før igangsetjingstillatelse skal området undersøkes av botanisk fagperson for å avklare om det er fremmede arter som krever spesiell håndtering for å hindre spredning.

Klimatilpasning:

Det benyttes naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.

Massehåndtering:

Innspill tas til med i videre planlegging.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har vurdert kravet til tetthet opp mot ivaretaging av kulturminnet og tidligere tilbakemeldinger om det aktuelle kulturminnets verdi. I henhold til § 3 i kulturminneloven skal man ikke fremkalle fare for at et automatisk fredet kulturminne blir utilbørlig skjemet. I og med at dette aktuelle kulturminne har så høy verdi, og terrenget er slik det er, har administrasjonen kommet til at det ikke er ønskelig å risikere terrenginngrep i boligområdet som kan gi skjemmende støttemurer ol. mot kulturminnet. Administrasjonen har kommet til at føre-var prinsippet i kulturminnelovens § 3 veier tyngre enn ATP Haugalandet sin tilrådning til tetthet.

VED PLANOPPSTART: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

1. Merknad nr. 1, mottatt 12.01.21

Fra Cecilie Tellefsen.

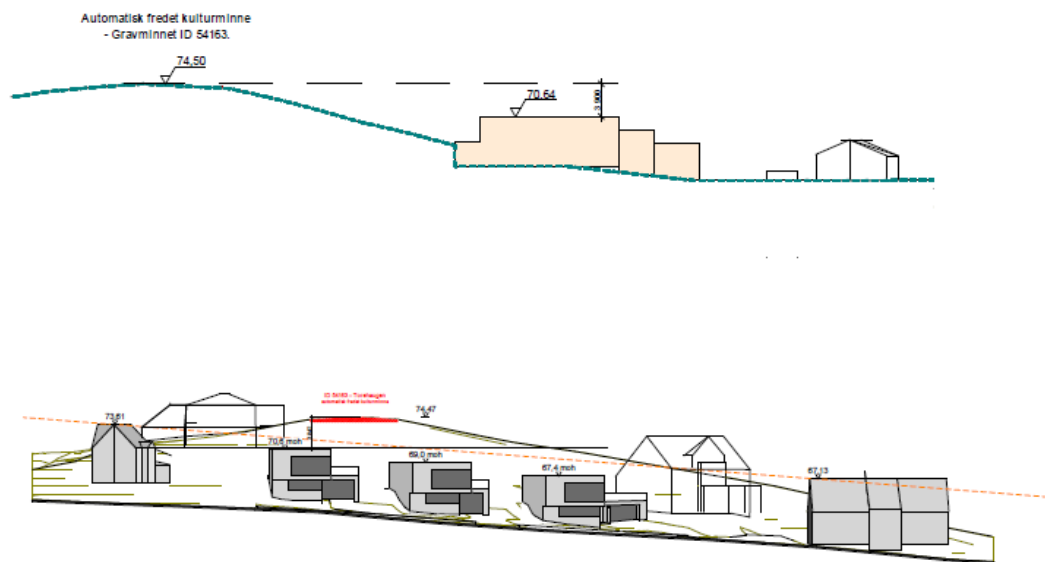
Ønsker å gi følgende følgende innspill til planarbeidet:

1. Boligenes mønehøyder reguleres i plankartet med høyder som følger dagens terreng synkende fra øst til vest.
2. Ingen oppbygging av terreng langs Stølsbakken. Bunn grunnmur følger samme høyde som vegen Stølsbakken.

Forslagsstillers kommentar:

Ansvarlig arkitekt har vurdert høydeplassering grundig, både i forhold til automatisk fredet kulturminne og omkringliggende bebyggelse. Vi har kommet frem til følgende forslag til høydebestemmelser, som vi mener er rimelige:

Det tillates bygging i to etasjer over terreng med flatt tak. Det tillates også andre takformer, men samlet bebyggelse inkl. parapet må ligge under maksimal byggehøyde angitt på plankart. Det tillates enkle tekniske innretninger, som pipe, lufteventil, osv.. over denne høyde. Høydebegrensning for de enkelte tomtene settes til: Tomt 1 kote 67,4 – Tomt 2 kote 69,0 – Tomt 3 kote 70,6.



Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar til merknaden.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 19.05.22

I henhold til ATPH skulle det vært 3,5 (4) boenheter i området. Hensynet til tilgrensende automatisk fredet kulturminne vurderes i dette tilfellet å veie tyngre enn krav til utnyttelsesgrad.

Eneboligene opparbeides med private hager, og vil grense til friområde i sør. Det opplyses at det ligger en nærlekeplass ca. 50 meter fra planområdet. I utgangspunktet skal det iht. ATPH opparbeides minst 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, noe som ikke er innfridd i planforslaget. Ut ifra de plassbegrensningene som er beskrevet og hensyn til kulturminne har fylkesdirektøren ikke vesentlige merknader til en slik løsning, men størrelsen på privat uteoppholdsareal bør sikres i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Det er tatt med i planbestemmelsene § 3.1.7 at størrelsen på private uteområder skal være minimum 30 kvm per enhet.

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 05.05.22

Av hensyn til kulturminnet, har ikke Statsforvalteren vesentlige merknader til at det legges opp til en lavere tetthet i denne konkrete saken. Statsforvalteren er positiv til at det sikres et større sammenhengende område til friområde i reguleringsplanen.

Statsforvalteren har faglig råd om at det sikres i bestemmelsene at dersom det støtes på fremmede arter, skal disse håndteres i henhold til rapporten Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige planterarter og forsvarlig kompostering med fremmede skadelige plantearter utarbeidet av Sweco.

Administrasjonens kommentar:

Det er tatt med i planbestemmelsene § 2.12 at funn av fremmede arter skal håndteres i henhold til rapporten det vises til.

3. Statens vegvesen, mottatt 19.04.22

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Administrasjonens kommentar:

Ingen kommentar.

4. Haugaland brann- og redning IKS, mottatt 11.04.22

Teknisk skisse beskriver at brannkum er plassert innenfor krav satt i brannvesenets veiledning: Tilrettelegging for rednings- og slokkearbeid. Brannvesenet har ingen kommentar utover dette.

Administrasjonens kommentar:
Ingen kommentar.

5. Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse uten merknad fra DMF.

Administrasjonens kommentar:
Ingen kommentar.

VED OFFENTLIG ETTERSYN: PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

Ingen merknader innkommet fra private og organisasjoner.