



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
039/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	02.05.2023

Plan 3053 - plansak for offentlig ettersyn - Sundvegen boliger - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3053 for Sundvegen boliger, med gnr. 69, bnr.85, datert 02.05.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 02.05.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 039/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 3053 for Sundvegen boliger, med gnr. 69, bnr.85, datert 02.05.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

RH oppmåling har på vegne av Bygg Smart AS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan 3053 – Sundvegen boliger, midtre Eide.

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende anlegg. Planforslaget omfatter et areal på ca. 4,7 daa.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 69, bnr. 85 og felles kjøreveg reguleres på deler av bnr. 1, 2 og 63. Alle eiendommene utenom bnr. 63, som eies av Rogaland fylkeskommune, er i privat

eie.

Forhold til overordnede planer

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på 2,5 boliger/daa og 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål fremtidig boligbebyggelse i kommunedelplanen for Kopervik, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Planområdet er uregulert.

Deler av felles kjørevege er regulert i planene:

- Plan 368 – reguleringsplan for g/s-veg langs fv.851 – Østrem/Skår, vedtatt 16.09.2008 og regulert til felles avkjørsel.
- Plan 379 – Vannledning Brekke – Håvik, vedtatt 16.12.2003 og regulert til VA ledninger.
- Plan 3012 – Asalheim, vedtatt 24.03.2015 og regulert til boligbebyggelse med hensynsone - støysone.

Planforslaget erstatter delvis planene som er listet opp over.

Området grenser også til plan 3000 – Øygardsvegen, Midtre Eide, i tillegg til de overnevnte.

Eksisterende forhold

Nordvest for planområdet, i gang- og sykkelvegen, ligger hovedvannledningen fra Brekke til Håvik. Det er ikke mulig å koble seg direkte på denne vannledningen. Parallelt med gang- og sykkelvegen er det etablert en åpen veigrøft for overvann. I øst ligger et tjern som strekker seg inn i planområdet. Vann fra tjernet renner i dag gjennom planområdet og til den åpne veigrøften.

Eiendommen er registrert som innmarksbeite på ca. 3,9 daa og helt i sør er det registrert produktiv skog på ca. 600 m².

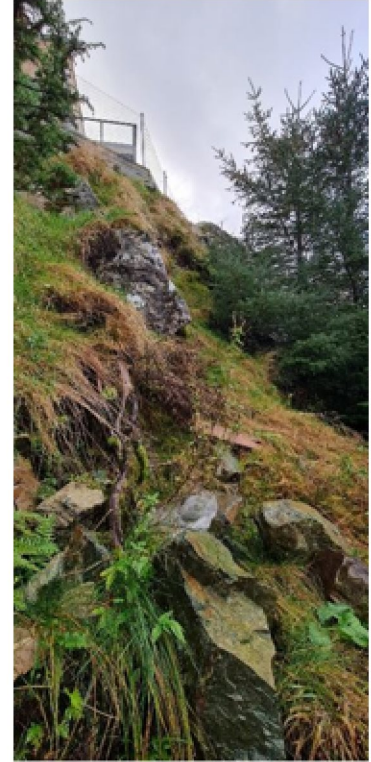
Det er ingen kjente kulturminner i området, men like utenfor plangrensen i sør, går en steingard. I sørøst er det en skrent på 6-7 meter og i bunnen av skrenten ligger det en del større steiner. Dette skal være steiner fra byggearbeidet av en firemannsbolig på toppen av skrenten, i plan 3000.



Figur 17 – bilde av Skrent



Figur 18 – bilde av Skrent

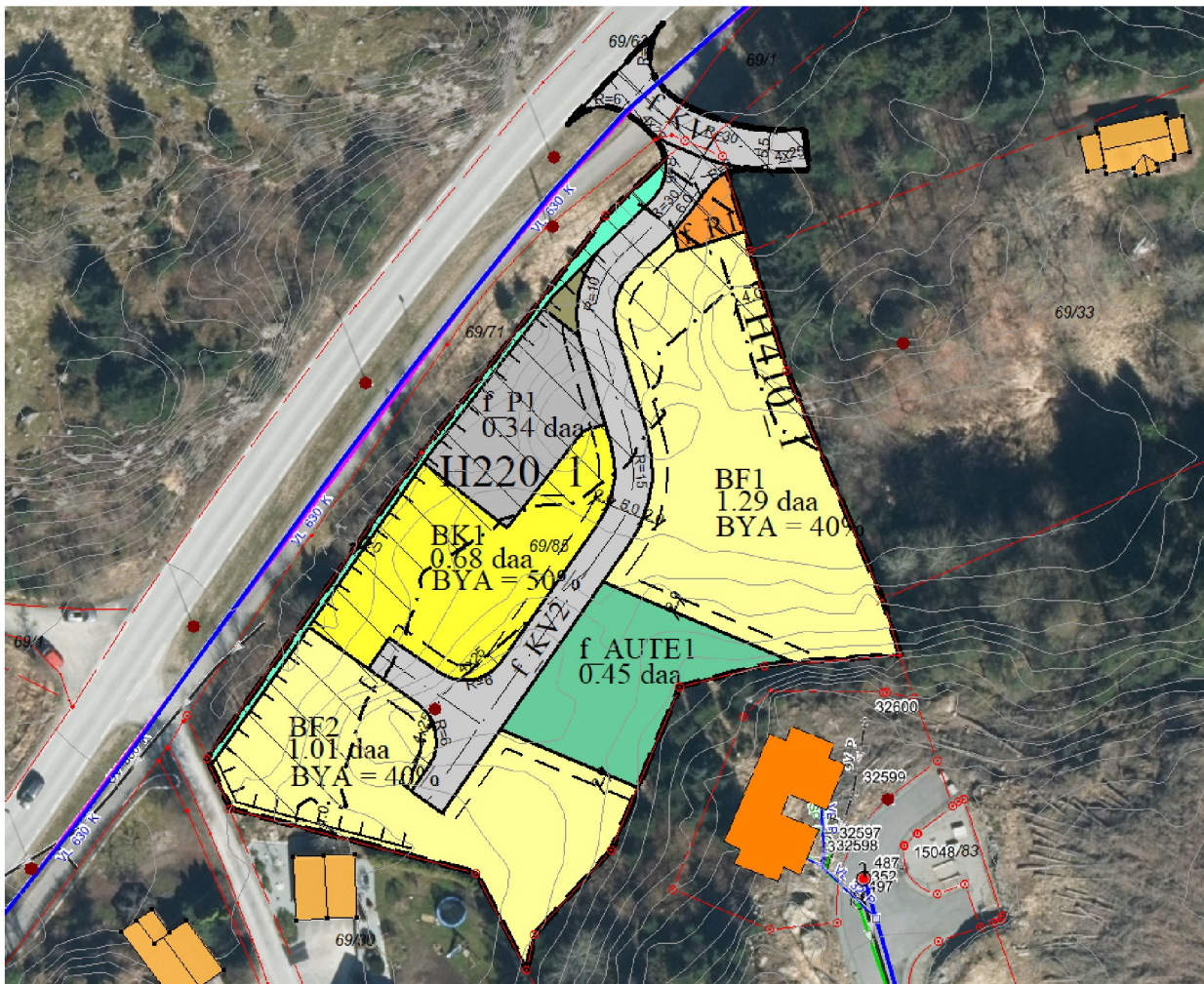


Figur 19 – bilde av Skrent

Figur 1: Utklipp av planbeskrivelsen. Bilder av skrent med steiner i bunn.

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av nye boliger. Planforslaget legger opp til en utbygging av 5 eneboliger, en firemannsbolig med felles parkeringsplass og felles leke- og uteoppholdsareal på 450 m².



Figur 2: Planforslaget.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel V «Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk», kapittel 14 med tilhørende forskrift - «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven».

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens kriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Planprosess

Innkommne merknader / uttalelse fra parter

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Frist for merknader var 21.02.22.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 17.02.22
2. Statsforvalteren i Rogaland 28.01.22

B: Private og organisasjoner

1. Norunn Johannesen, eiendom 69/85... 20.01.22

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering».

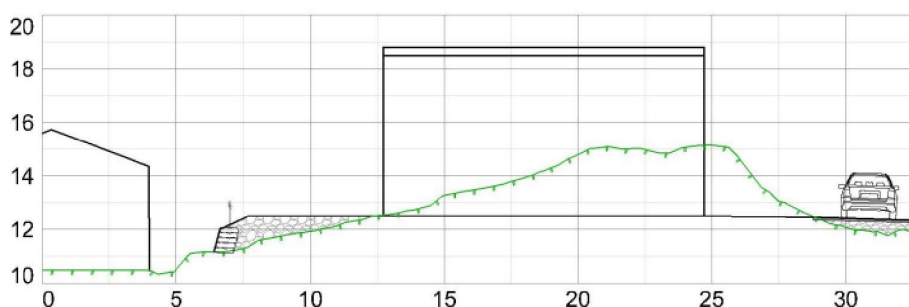
Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

Det planlegges eneboliger og en firemannsbolig i planen, noe som også er planlagt og etablert i tilgrensede planer og i området ellers. Planlagt bebyggelse tilpasser seg bygningstypologien som er vanlig i område.

Like sør for planområdet er det tre eneboliger med saltak. To av disse er bygget på 70-tallet og en er bygget på tidlig 1900-tallet, og senere ombygget. Innenfor planforslaget vil det kun bli tillatt med flate tak. Dette er en kontrast til de tre eneboligene, men i plan 3000, i sørøst, er det bygget flere boliger med flate tak.

I planbestemmelsene er det hjemlet en byggehøyde på 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng og ikke over høydekote 21 for BF2 og BK1 og kotehøyde 22 for BF1. I figur 3 under er garasjen til eiendom 69/30 (Sundvegen 104) bygget opp til kote 16. Planlagt bebyggelse er skissert som et bygg på 7 meter, som er opp til høydekote 19. Det vil si at i henhold til bestemmelsene kan det bygges to meter høyere enn skissert under, forutsatt at en fremdeles opprettholder 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Det vil gi en uheldig fjernvirkning om det tillates å heve terrenget enda høyere for å bygge opp til kote 21.



Figur 3: Snitt over byggehøyde i BF2. Garasjen til eiendom 69/30 (Sundvegen 104) til venstre i figuren.

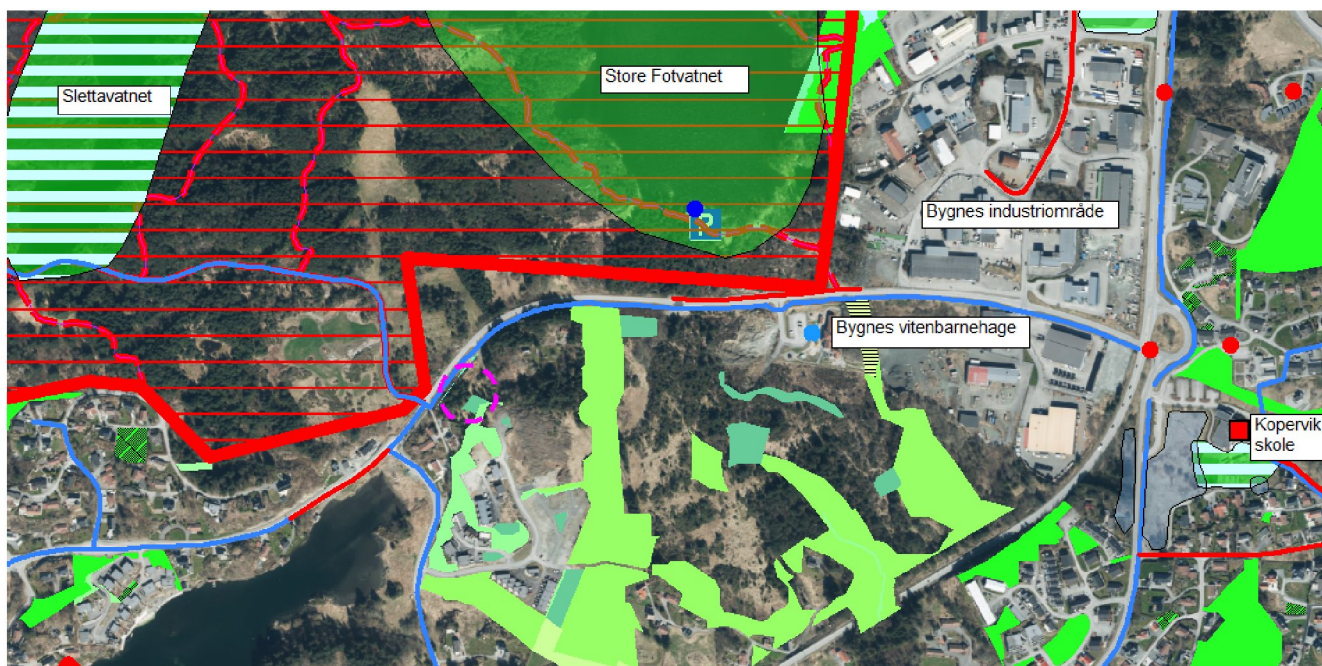
Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

Planen legger opp til nytt areal for felles leke- og uteoppholdsareal på 450 m² (AUT1). I tillegg er det hjemlet at hver boenhet skal ha minimum 8 m² privat areal på terreng eller terrasse og for boenheter på bakkeplan skal det tilstrebes 6 meter hagedybde. Situasjonsplanen, og side 26 i planbeskrivelsen, viser at hver boenhet har mye hageareal rundt boligene. I soldiagrammet viser det at disse arealene er solbelyste til ulike tider gjennom dagen. AUT1 er solbelyst mer enn 5 timer ved vår- og høstjevndøgn og tilfredsstiller krav til både størrelse og solforhold.

Det er flere større sammenhengende grøntareal i nærområdet.

Nordøst for planområdet ligger Store Fotvatnet med både bade- og fiskemuligheter, samt mange opparbeidede turstier. Mot nordvest ligger Slettavatnet som også brukes på vinteren for vinteraktiviteter. Disse områdene er kartlagt som «Viktige område for friluftsliv» i kommunens arealkartlegging (vist som rød skravur). For å komme til disse friluftsområdene må barn- og unge krysse Fv.851. Det er ikke etablert krysningspunkt over fylkesvegen i dag. På sørsiden av fylkesvegen er det flere større sammenhengende friområder og friluftsområder som er regulert i tilgrensede reguleringsplaner.

I barnetråkkregistreringen er det kartlagt trygg veg til Bygnes vitenbarnehage og videre til Kopervik barneskole (vist med blå strek). Det er god dekning av grøntareal, leke- og rekreasjonsområder for barn og unge.



Figur 4: Grøntareal, barnetråkk og friluftsområder i nærområdet. Planområdet er vist med rosa stiplet sirkel.

Folkehelse og universell utforming

Planen skal følge prinsipper for universell utforming og veg og leke- og uteoppholdsareal skal bygges universelt utformet. Planen ligger sentralt til i forhold til større friluftsområder og det er etablert gang- og sykkelveg fra planområdet og til barnehage, skole og Kopervik sentrum, noe som legger til rette for økt gange.

Planområdet ligger i gul støysone og i slike områder er det en vurderingssone hvor kommunen skal vise varsomhet ved å tillate etablering av nye boliger. I slike områder bør det kun tillates bebyggelse hvis avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)». Kommunen vurderer at planforslaget tilfredsstiller kravene i fremlagt forslag. Det kommer frem i planbeskrivelsen side 24 og støyrapporten at to av boenhetene i firemannsboligen, ikke klarer krav til et soverom mot stille side, uten noen form for støyskjerming.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som

retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksfremlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Ingen av disse viser at det et registrert prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i området. Arealet ligger ikke innenfor INON-område. I forbindelse med planarbeidet kom det heller ikke frem opplysninger fra lokalt hold om spesielle forekomster av biologisk mangfold. Det er derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke trua eller verdifulle arter eller naturtyper.

Kommunen vurderer derfor kunnskapsgrunnlaget som godt nok (§ 8) og at det er tilstrekkelig kunnskap om virkningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av dette får føre-var-prinsippet i loven § 9 mindre vekt i denne saken.

Siden arealet ikke blir vurdert å inneha landskapstyper, økosystem, naturtyper eller arter som krever særlig aktsomhet, finner kommunen at området vil tåle den aktuelle belastningen uten irreversibel skade på naturmangfoldet i særlig grad (§§ 10 og 12). § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

Teknisk infrastruktur

Planforslaget kan ikke koble seg til i kommunal hovedvannledning, som ligger i gang- og sykkelvegen, i vest. En må derfor koble seg på vann i kum nede i Øygardsvegen, rett under 100 meter sør for planområdet. Det vil være avstandskrav til hovedvannledningen for ny vannledning som etableres.

Øst for planområdet ligger et tjern. Dette tjernet har flomvei og avrenning gjennom planområdet i dag. Nytt overløp skal legges i rør og det reguleres krav til infrastruktur over. Dagens åpne grøft, langs gang- og sykkelveg, går inn på forslagsstillers eiendom i nord. Ved realisering av planen vil denne grøften måtte flyttes noe vestover, nærmere etablert gang- og sykkelveg og fylkesveg.

Trafikk og samferdsel

Det reguleres inn to felles kjøreveger i planforslaget. F_KV1 har avkjørsel til Fylkesvei og krever godkjenning av Rogaland fylkeskommune. KV1 og deler av KV2 skal brukes av renovasjonsbilen til å snu ved henting av søppel. Ved behov kan det også kjøres gjennom området og snu i enden av KV2. Det legges opp til å tillate rygging ut i KV2 for de frittliggende boligene. Det er få biler som benytter KV2 og trafikken på fellesvegen vil totalt være 45 ÅDT. Helt i enden vil ÅDT være 10.

Beredskap

Det vurderes av forslagsstiller at det må gjøres avbøtende tiltak for strømledning, flom og støy. Kommunen er enig i denne vurderingen, men ønsker at det skal stilles strengere krav til sikring av skrenten for underforliggende leke- og uteoppholdsareal og krav til støyskjerming for firemannsboligen, slik at det kan etableres en stille side på bygget.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget innebærer ingen kjente økonomiske konsekvenser for kommunen.

Samlet vurdering

Forslag til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommunedelplanen for Kopervik.

Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at planforslaget er det siste feltet innenfor området avsatt i kommunedelplanen for Kopervik, som ikke er regulert eller bygget ut enda. Planområdet ligger i prioriteringsområde 3 og anbefalt utbygging i fase 2, i ATP (side 39).

Planområdet ligger i utkanten av Kopervik sentrum, men ligger i nærheten av Bygnes, hvor nærmeste butikk ligger (1,3 km). Utbygging i et slikt området legger til rette for økt bilbruk til og fra funksjoner som butikk, tjenesteyting ol. Når det er sagt, er det etablert en trygg sammenhengende gang- og sykkelveg til viktige funksjoner som barnehage og skole, samt at planområdet ligger i nærhet til viktige natur og rekreasjonsområder. I vurderingen over er det kommet frem momenter som ikke er tydelig avklart i planforslaget.

Endringer/ justeringer som må foretas før sluttbehandling er:

- Krav til støyskjerm for å tilfredsstille stilleside for firemannsboligen.
- Tydeligere krav til sikring av skrenten for underliggende leke- og uteoppholdsareal.
- Fastsette byggehøyde noe lavere enn hjemlet i bestemmelsene.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, anbefaler kommunalsjef teknisk at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Forskrift om konsekvensutredninger. (2017). (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>

Naturmangfoldloven - nml. (2009). Lov om forvaltning av naturens mangfold (https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). (2021). [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(regjeringen.no\)](https://regjeringen.no)

- 1.
- 2.

Vedlegg:

Plankart - 3053

Planbestemmelser - 3053

Planbeskrivelse - 3053

ROS-analyse - 3053

Oversiktskart

Vei og VA-notat

Situasjonsplan

Soldiagram

Snitt

Rapport - veitrafikkstøy - AKU-01

Oversiktskart over natur og kulturminner

Merknadsvurdering

Merknader