



Saksbehandler: Elina Jøsang Nilsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
112/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	14.11.2023

Plan 2137 - Plansak for offentlig ettersyn - Tveit, Sevland - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2137 for Tveit, Sevland gnr. 12, bnr. 239 mfl., datert 14.11.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Hovedutvalg teknisk og miljø 14.11.2023:

Behandling:

Berdinesen (SV) redergjorde og stilte spørsmål vedrørende sin habilitet og fratrådte under habilitetsvurderingen. 8 representanter til stede.

Berdinesen enstemmig erklært habil og tiltrådte. 9 representanter til stede.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 112/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1. gangsbehandling at forslag til detaljreguleringsplan 2137 for Tveit, Sevland gnr. 12, bnr. 239 mfl., datert 14.11.2023, legges ut til offentlig ettersyn. Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Kvala Arkitekter AS har på vegne av Naravegen 32 utarbeidet forslag til privat detaljregulering for

plan 2137 – Tveit, Sevland.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av blandet boligbebyggelse, samt tilhørende fellesanlegg for parkering, lek- og uteopphold, renovasjon og friområder. Areal for *Forsamlingslokale og religionsutøvelse* reguleres i tråd med eksisterende situasjon og eiendomsgrenser.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 14 daa.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 13, bnr. 239, 299, 495, og del av bnr. 1, 12, 63, 118, 240, 317, 393, 457. 485, og er i privat eie, for utenom bnr. 457 som er fylkesveg 4836 (Sevlandsvegen).

Forhold til overordnede planer

I henhold til Regional plan for samordnet areal og transport på Haugalandet (ATP), skal området ha en utnyttelse på minimum 2,5 boliger/daa og minimum 30 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet på terreng. Ved planlegging av 25 boliger er det også krav til kvartalslekeplass. I henhold til ATP skal denne være minimum 1500 m².

I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 5.6 er tetthetskravet også 2,5, da det ligger inntil 300 meter fra kollektivaksen og FV47 (nå FV547) Vestre Karmøyveg.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser og kommunalteknisk norm skal det for <25 boliger tilrettelegges for 50 m² per boenhet leke- og uteoppholdsareal og for >25 boliger skal det tilrettelegges for 75 m².

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder arealformål. Området er avsatt til bygging med arealformål nåværende boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert, plan 217 – Sevland, del av gnr. 12, vedtatt i 1979, og avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, område for særskilt angitt almenntilleggsformål, kjørevei og friområde. Planforslaget erstatter delvis plan 217 – Sevland.

Området grenser til plan 277 – G/S Tjøsfall Bru – Haringstad, vedtatt 18.03.1997.

Eksisterende forhold

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ny bebyggelse innenfor området kan kobles til eksisterende vannledning i Sevlandvegen.

Eksisterende ledningsnett for spillvann og overvann er gammelt og har ikke den standard som kreves i dag, med tanke på kapasitet og miljø sikkerhet. I henhold til hovedplan for avløp skal dagens ledning saneres. Nytt anlegg er under planlegging, men arbeidet vil tidligst bli utført i 2025. Ny bebyggelse kan ikke kobles til overordnet ledningsnett før det nye anlegget er ferdig.

Det er heller ikke kapasitet på strømnettet i området i dag, og det må etableres en ny nettstasjon.

Deler av planområdet ligger innenfor både gul- og rød støysone.

KULTURMINNER

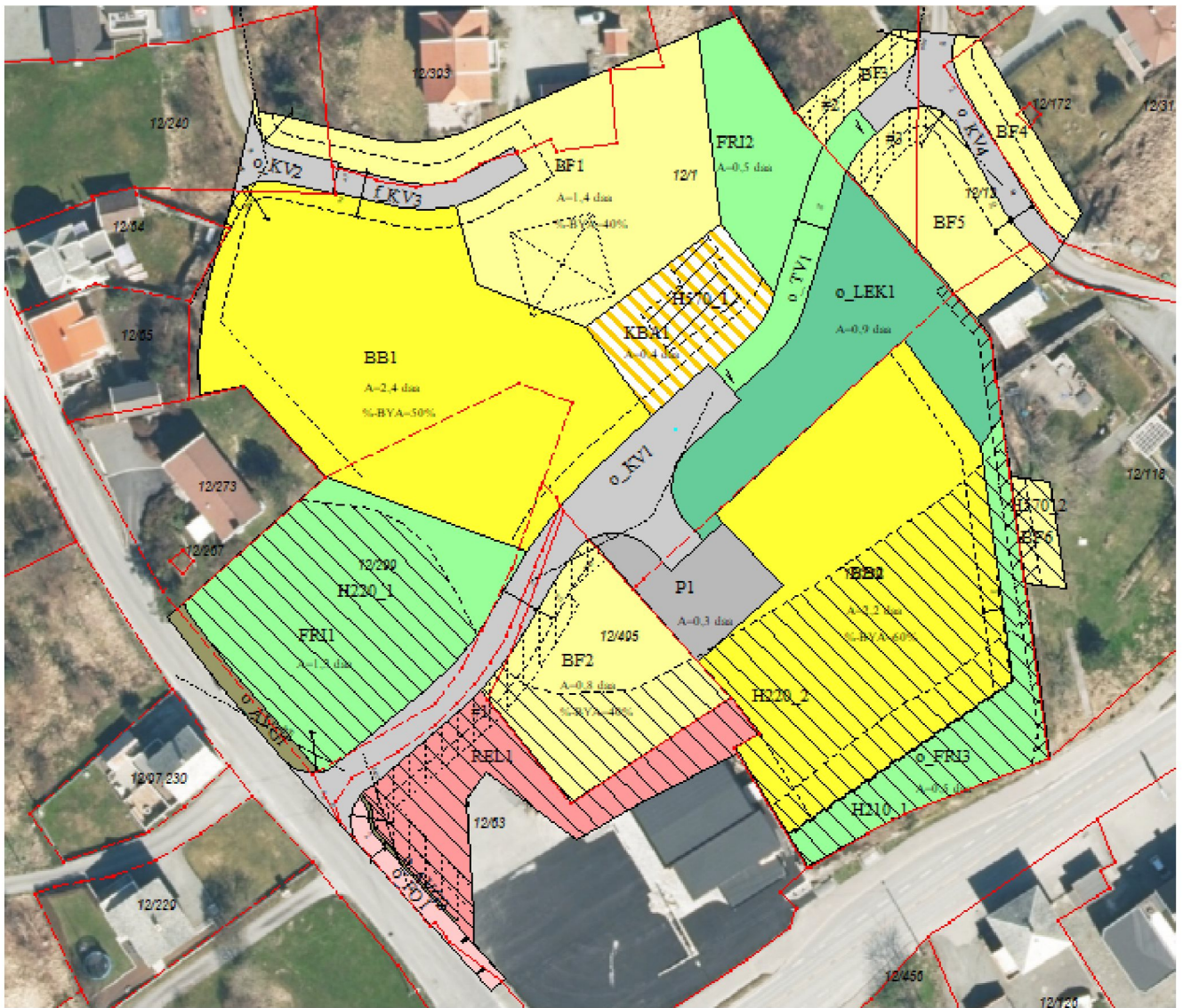
Driftsbygningen på gnr. 12/1 er Sefrak-registrert, og byggeåret er oppgitt til 1891. Registeret opplyser at bygningen opprinnelig var et sjøhus som ble flyttet hit fra Blikshavn. Konstruksjonen er derfor mest sannsynlig av eldre dato. Vegen opp til og gjennom tunet på gnr. 12/1 har vært en del av gamlevegen mellom Åkra og Vea, og det er oppført steingarder og -murer i området. Langs vegen er det også plantet trekker av bjørk og platanlønn.

Planforslaget

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for opprettelse av nye boliger og fortetting innenfor eksisterende boligområde.

Planen legger til rette for etablering av boligbebyggelse i form av lavblokker med inntil tre etasjer, og fellesanlegg for parkering og renovasjon i underetasjen. Planbestemmelsene åpner også opp for andre konsentrerte boligtyper. Det planlegges for 23-30 nye boliger innenfor området, avhengig av størrelsen på hver enkelt boenhet. Størrelsene vil variere fra ca. 70-190 m².

Den gamle driftsbygningen på gnr. 12/1 er planlagt for bevaring av kulturmiljø (KBA1 og H570_1). Bygget skal i hovedform og utstrekning videreføres, men kan tas i bruk til andre formål enn i dag. Det legges opp til at bygget skal omdisponeres og benyttes til ulike fellesfunksjoner for leilighetene.



Konsekvensutredning

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

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

Planprozess

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-8. Frist for merknader var 08.04.2022. Det kom til sammen inn 11 innspill, 5 merknader fra private grunneiere, 5 uttalelser fra offentlige instanser og 1 uttalelse fra frivillige lag og foreninger.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 05.04.2022
2. Statsforvalteren i Rogaland 29.03.2022
3. Statens vegvesen 04.04.2022
4. Direktoratet for mineralforvaltning 22.03.2022
5. Mattilsynet 25.03.2022

B: Private og organisasjoner

1. Ljosheim bedehus 16.03.2022
2. Pål Hauge 21.03.2022
3. Gunnvar Gundersen 21.03.2022
4. Else Bjørnsen 21.03.2022
5. Morten Sletten 08.04.2022
6. Aud Tønnessen 05.05.2022

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget «Merknadsvurdering»

Vurdering

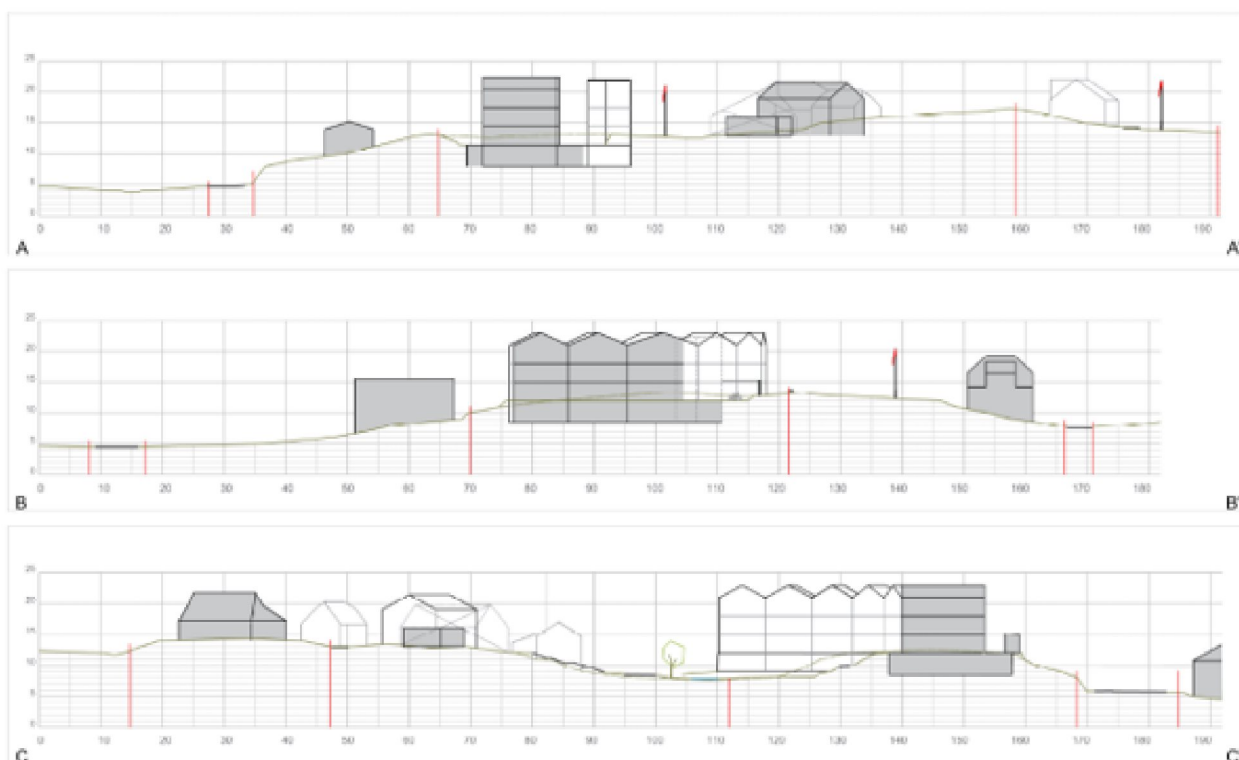
Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

I direkte nærhet til planforslaget består bebyggelsen av eneboliger med mønt tak og med relativt store tomter, samt et bedehus som i nyere tid er oppført med flatt tak. Etablering av to leilighetsbygg vil være en kontrast fra dagens boligtypologi.

Ved å legge til rette for en annen boligtypologi, med boenheter i varierende størrelser og utstrakt bruk av fellesløsninger vil det leggestil rette for at boligene kan huse mennesker med ulike bakgrunn i forskjellige faser av livet. De planlagte leilighetsbyggene vil bli plassert i to buede rekker. Leilighetsbyggene er lagt til høydedragene, og vil få direkte adkomst fra offentlig veg til felles parkeringsanlegg under bakkenivå.



Figur 2: Perspektiver over planlagte leilighetsbygg.



Figur 3: Snitt over planlagte boligblokker. Snitt A viser eiendom gnr. 12, bnr. 237 (Sevlandsvegen 59) helt til venstre og planlagt BB1 i midten. Snitt B viser BB2 med Ljosheim bedehus til venstre og eneboligen på eiendom gnr. 12, bnr.118 (Vestre Veaveg 2) til høyre. Snitt C viser Vestre Karmøyveg helt til høyre og planlagt BB2 like til venstre.

Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder

Planforslaget legger opp til to leilighetsbygg med 23-30 boenheter. Innenfor området er det to eksisterende eneboliger, hvor den ene skal rives og erstattes av en ny bolig. Planområdet er totalt 14 dekar. Det planlegges en del offentlige formål som veg, turveg og offentlig friområde, samt del av eksisterende forsamlingslokale for religionsutøvelse. Når en trekker fra disse formålene er planområdet 11,2 dekar stort. Planområdet skal da ha en tetthet på minimum 28 boliger.

Kommunen vurderer at planforslaget tilfredsstiller tetthetskrav i henhold til kommuneplan og ATP tatt i betraktning terrengformasjon og kulturvern hensyn. På denne bakgrunn må det før sluttbehandling sikres et minimumskrav på 25 boliger.

Leilighetsbyggene er foreslått med en mønehøyde opp til kote +23 og gesimshøyde opp til kote +21,5. Det er også sikret i bestemmelsene at hvert delfelt skal utformes som en helhet, med felles materialbruk og volumoppbygging, og med variasjon i fasaden. Den eksisterende løa er regulert til kombinert bebyggelse for bolig og annen bebyggelse. Målet er at bygningen skal tas vare på og videreføres gjennom ny bruk, -at bygningen får en praktisk funksjon for beboerne og eies og driftes av beboerne i fellesskap. Aktuelle funksjoner kan være felles og private boder, felles verksted, gjesterom, selskapslokale eller andre formål som man ofte ikke har plass til i egen leilighet.

Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv

I planforslaget er det regulert inn en lekeplass på 947m² som skal utstyres i tråd med kommunens norm for kvartalslek. I planen er det lagt vekt på å ivareta viktige terrengformasjoner og eksisterende vegetasjon ved utvikling av området.

Videre viser planforslaget til 2,3 daa åpne friarealer. Kommunen vurderer at friområdet o_FRI3 som ligger ned mot Fv.547 er et areal som ikke egner seg for lek- og uteopphold da store deler av det ligger som en smal stripe i støysone fra fylkesvegen og med dårlige solforhold. Videre består også FRI1 av noen bratte partier mot veganleggene i vest og sør. Men FRI1 består også av naturlig skog og vegetasjon, noe som vil være et område for naturlig lek og frilek. I planforslaget endres FRI1 fra et offentlig friområde til et friområde med «annen eierform». De to resterende friområdene utgjør da 1772 m².

I planbeskrivelsen er det lagt vekt på kommunalteknisk norm for leke- og uteoppholdsareal, administrasjonen mener det er naturlig å legge føringer i ATP til grunn for arealkrav for leke- og uteoppholdsarealer.

Legger en ATP til grunn skal det settes av 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal. For 23-30 nye boenheter blir det 690m² - 900m². Ved planlegging av 25 boliger skal det settes av et areal til kvartalslek, men ikke mindre enn 1500m². Hvis en plusses o_Lek (947,4m²), oTV1 (235 m²) og FRI2 (453,3 m²) vil kravet til 1500m² bli dekket. Men det forutsettes at FRI2 gjøres om til offentlig lekformål eller endres til offentlig lek.

Det er utarbeidet utomhusplan som viser nærmere hvordan de ulike utearealene enkeltvis og i sin helhet planlegges brukt og tilrettelagt. Utomhusplanen er ikke juridisk bindende, men vil være retningsgivende for videre planlegging av området.

Folkehelse og universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal inngå ved planlegging av bebyggelse og anlegg. Lekeplassen, offentlig veg og regulert turveg kan anlegges med stigning på maks 1:15.

Adkomst til BB1, med gangveg fra KV1 og trappeamfi øst for boligene, vil bli vanskelig å etablere med universell utforming som standard. Men boligene vil være tilgjengelige via heis fra parkeringsanlegget, og ha tilrettelagte plasser for hc-parkering i kjelleren. Disse skal være tilgjengelige både for gjester og beboere.

Innenfor prosjektet legges det opp til ulike boligstørrelser og bruk av fellesløsninger. Varierte nabolag kan i sin tur fremme kontakt mellom generasjoner og motvirke ensomhet i samfunnet. Uteområdene skal opparbeides slik at de inviterer til fysisk aktivitet og til å tilbringe tid i frisk luft. Nærheten til natur i hverdagslandskapet vil ha en positiv effekt på den enkeltes helse og velvære.

Planen legger også til rette for å ta i bruk aktive transportformer som sykling og gange.

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 saksframlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt. Opplysninger om biologisk mangfold er sjekket i Miljøstatus, Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart.

Det er en registrering for kysthumle (NT) innenfor planområdet, men denne er observert i 1954. Ingen av databasene viser at det er andre registrert prioriterte arter, trua eller nær trua arter, utvalgte naturtyper eller nær trua naturtyper i planområdet. 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.

Planområdet omfatter arealer som er delvis utbygd eller opparbeidet som hage eller veganlegg. Vegetasjonen og dyrelivet i området er allerede kultivert eller på annen måte prega av menneskelig bearbeidelse og nærvær. Planområdet ligger ca. 100 meter i luftlinje fra naturreservatet Tjøsvollvatnet. Men planområdet ligger på andre siden av en trafikkert fylkesveg og det vurderes at naturreservatet ikke bli påvirket negativt av planlagt utbygging.

Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget som godt nok, jf. § 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, jf. §§ 10 og 12. Bestemmelsen i § 11 om kostnader ved miljøforringelse blir dermed mindre aktuell i denne saken.

Kulturminner og kulturmiljø

Den eksisterende løa/driftsbygningen skal angivelig være flyttet fra Blikshavn til Sevland i 1891, og den gamle vegen fra Åkra til Veia gikk gjennom tunet. Det finnes også markante murer og steingarder i området. Driftsbygningen skal ivaretas og er vist med egen hensynssone for bevaring av kulturminner i plankartet. Hensikten er å gi bygningen nytteverdi også i framtiden, slik at bygningen bevares gjennom praktisk bruk. Det er gitt egne bestemmelser for bevaring som vil innebære involvering av kommuneantikvar, slik at de kulturhistoriske verdiene blir ivaretatt og videreført ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Steingardene og de mest autentiske murene ligger innenfor arealer regulert til friområder. Den mest markante ligger i grensa mellom gnr. 12/118 og 239, og reguleres også med egen hensynssone (H570_2) i planen. Langs dagens adkomstveg er det en allé med trær av bjørk og platanlønn. Ved etablering av ny kjøreveg inn til området må denne alleen fjernes. Det planlegges derfor å etablere en ny allé med stedegne arter. Det er ikke stilt krav til planting av ny allé i bestemmelsene.

Teknisk infrastruktur

Nytt ledningsnett for vann og spillvann skal etableres i vegarealet for KV1. Påkobling til overordnet ledningsnett er planlagt fra Sevlandvegen. Spillvann vil bli ført til Sevlandvegen ved selvfall, men kan ikke kobles til overordna ledningsnett før etter at eksisterende hovedledning er sanert og oppgradering av kommunens anlegg er gjennomført. Arbeidet er under planlegging og vil tidligst bli utført i 2025. Dette er sikret i planbestemmelsene som rekkefølgekrav.

Det må legges opp til ny brannkum i området og iht. retningslinjer fra Haugaland brann og redning iks stilles det krav om brannvann med tilførsel av minst 3000 l/min (50 l/sek) fordelt på to uttak ved

etablering av leilighetsbebyggelse.

Videre må det også etableres en ny nettstasjon i området.

Trafikk og samferdsel

De nye boligene vil få adkomst fra Sevlandvegen via KV1. Den er regulert til offentlig adkomstveg med bredde på 6 m og snuplass for lastebil, i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 i enden av vegen. Dette da de nye renovasjonsbilene skal kunne snu i enden av vegen.

KV1 vil bli adkomst for inntil 31 boliger inkludert eksisterende enebolig på gnr. 12/495. Den vil også inngå som en del av snarvegen fra Sevlandvegen til Valberglia. Eksisterende stiforbindelse opprettholdes og reguleres til turveg, men flyttes utenom tunet på gnr. 12/1 til en slakere trasé, i daldraget på østsida av løa. Turvegen reguleres stengt med bom i begge ender slik at denne ikke benyttes til kjøring.

Vegføringen for KV2/3 og KV4 er justert for tilpassing til eksisterende situasjon og gjeldende reguleringsplan.

Parkeringsarealer for leilighetene er planlagt som garasjeanlegg i nedgravd underetasje under boligene. I tillegg er det satt av areal til 5 felles parkeringsplasser på bakkeplan for gjesteparkering.

STØY

Støy og høye lyder kan være belastende om man utsettes for det over tid. Deler av planområdet ligger nær en trafikkert veg, innenfor gul og rød støysone for trafikkstøy. Det er utarbeidet beregning av trafikkstøy og stilt krav om etablering av støyreducerende tiltak før bebyggelsen kan tas i bruk.

Støyberegningen viser at store deler av friområdene vil få støy under grenseverdi. Arealene som planlegges opparbeidet til lek og uteopphold ligger utenfor støysonene. Dersom private uteplasser anlegges på stille side, vil også de få støynivå under grenseverdi. Leilighetene må planlegges som gjennomgående for at alle boenhetene skal oppnå minst en stille side. Deler av bebyggelsen langs Vestre Karmøyveg vil få støy over grenseverdi ved fasaden mot sør-øst. For disse leilighetene kan det være behov for detaljert beregning av innendørs lydnivå i forbindelse med byggesak for å fastsette lydkrav til fasadeelementer.

Beredskap

Disse punktene i ROS-analysen har fått gul score og det er foreslått avbøtende tiltak:

7. Vind	Ja	3	2	6	Se punkt 6.4
39. Støy, støv, lukt	Ja	3	3	9	Se punkt 6.4
44. Større branner i bebyggelse	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4

53. Ulykke i av- påkjørsler	Ja	2	3	6	Se punkt 6.4
54. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	4	8	Se punkt 6.4

Se planbeskrivelsens kapittel 6.4 - side 33-35, for avbøtende tiltak.

Det er ikke avdekket sårbarhet eller risiko ved området som tilsier at det ikke kan bygges ut etter planen.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

I forbindelse med gjennomføringen av planen vil det bli opparbeidet offentlig veganlegg og teknisk infrastruktur. Ferdig opparbeidet og godkjente samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur vil bli overdratt til kommunen for videre drift og vedlikehold.

Det har i forbindelse med planarbeidet vært diskusjon om hvorvidt lekearealet skal være offentlig eller felles. Dette må avklares før planen skal gå til sluttbehandling.

Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunes økonomi.

Samlet vurdering

Forslaget til reguleringsplan følger i hovedtrekk opp kommuneplanens arealdel. Kommunalsjef teknisk sin konkrete vurdering er at etablering av to leilighetsbygg vil bli en kontrast til de eksisterende eneboligene i området. Men planforslaget legger opp til en ny boligtype som vil bidra til varierende boliger for ulike mennesker. Et planforslag som totalt legger opp til under 25 boenheter, vil ikke være i tråd med ATP eller Kommuneplanen. Planforslaget hensyntar kulturverdiene i området på en god måte, og derav får en sikret vern gjennom bruk.

Endringer/ justeringer som må foretas før sluttbehandling er:

- Sikre minimum 25 boliger innenfor planforslaget i planbestemmelsene
- Sikre kvartalslek som har minimum 1500 m² ved å inkludere FRI2
- Sikre rekkefølgekrav til opparbeiding av snuhammer (o_KV4)
- Stille krav til planting av ny allé i planbestemmelsene i henhold til utomhusplanen og denne bør også gjøres juridisk bindende

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://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854)

Vedlegg:

Oversiktskart

Plankart - R2137

Planbestemmelser - 2137 Tveit, Sevland

Planbeskrivelse - 2137 Tveit, Sevland

Terrengsnitt

Utomhusplan

Soldiagram

VA-skisse

Vegprofiler

Overvannsberegning

Støyvurdering med vedlegg, Brekke-Strand

Merknadsvurdering

Uttalelser og merknader til oppstart

Planavgrensning over gjeldende reguleringsplaner

Planforslag over gjeldende reguleringsplaner