

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
098/2017	Formannskapet	PS	15.11.2017

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ørjan Djuv	PlanID - 22/008, NAVN - ØYE, TORE NESS	14/121

Detaljeregulering for Teien - gnr. 22 bnr. 16 og 208 m.fl.

Forslag til vedtak:

I henhold til § 5 – 2 og § 12 – 10 i plan – og bygningsloven sendes forslaget til reguleringsplan (detaljeregulering) for Teien – gnr. 22 bnr. 16 og 208 m. fl. på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankartet

Område BF reduseres til ca. halvparten av arealet ved at området mot sørøst tas ut av planen

Reguleringsbestemmelsene.

§33, 34, 36, 38, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 50, 51 og 68 justeres i henhold til rådmannens forslag i saksforarbeidet.

Før utbyggingen starter må det foreligge vedtatt utbyggingsavtale mellom Sauda kommune og utbygger/grunneier

Formannskapet - 098/2017

FOR - behandling:

2. avsnitt (Plankartet Område BF reduseres til ca. halvparten av arealet ved at området mot sørøst tas ut av planen) strykes.

3. avsnitt i forslag til vedtak endres til:

Reguleringsbestemmelsene. §33, 34, 36, 41, 43, 46, 47, 48, 50, 51 og 68 justeres i henhold til rådmannens forslag i saksforarbeidet.

§38 – endres til følgende setning: «Tilgjengelighetsstandard for røyslehemma skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang – og sykkelveger, så langt dette i praksis kan gjennomføres.»

§42 – I første avsnitt strykes «skjermvegger og trapper m.v «da disse tiltakene ligger på bakkenivået.

I utbyggingsavtalen skal det legges inn kr 20 000 per tomt i rekkefølgekrav til gang/sykkelveg (Vedtak i FOR 006/2015)

Rådmann utreder størrelse på rekkefølgekrav til finansiering av utbetring kryss Grønsdal. Dette legges fram for formannskapet ved neste behandling.

Enstemmig vedtatt.

Knut Atle Seim, H.
Kristian Landro, KrF
Asbjørn Birkeland, SP
Asle Rafdal, AP
Øyvind Viland, AP
Ørjan Djuv orienterte om saken.

FOR - vedtak:

I henhold til § 5 – 2 og § 12 – 10 i plan – og bygningsloven sendes forslaget til reguleringsplan (detaljeregulering) for Teien – gnr. 22 bnr. 16 og 208 m. fl. på høring og legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

2. avsnitt (Plankartet Område BF reduseres til ca. halvparten av arealet ved at området mot sørøst tas ut av planen) strykes.

3. avsnitt i forslag til vedtak endres til:
Reguleringsbestemmelsene. §33, 34, 36, 41, 43, 46, 47, 48, 50, 51 og 68 justeres i henhold til rådmannens forslag i saksforarbeidet.

§38 – endres til følgende setning: «Tilgjengelighetsstandard for røyslehemma skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang – og sykkelveger, så langt dette i praksis kan gjennomføres.»

§42 – I første avsnitt strykes «skjermvegger og trapper m.v «da disse tiltakene ligger på bakkenivået.

I utbyggingsavtalen skal det legges inn kr 20 000 per tomt i rekkefølgekrav til gang/sykkelveg (Vedtak i FOR 006/2015)

Rådmann utreder størrelse på rekkefølgekrav til finansiering av utbetring kryss Grønsdal. Dette legges fram for formannskapet ved neste behandling.

Enstemmig vedatt.

Vedlegg:

VS teien planbeskrivelse
Planbeskrivelse datert 19.10.17
Planbeskrivelse datert 19.10.17
Regbestemmelser Teien revidert 13.09.17

VS Teien revidert plankart og bestemmelser
planforslag datert 13.09.17
Regbestemmelser Teien revidert 13.09.17
Regbestemmelser Teien revidert 13.09.17_
skisse teknisk plan revidert 13.09.17
VS Teien revidert plankart og bestemmelser
reguleringsplanforslag 13.09.17
Vedlegg G - støyfaglig vurdering_A
VS Reguleringsplanforslag - Teien
Vedlegg H - Skredfarekartlegging RIG_A01
Vedlegg J - Ingeniørgeologisk vurdering
Vedlegg I - luftvurdering med spredningsberegning
Vedlegg K - Notat_trafikkvurdering_kryss
Vedlegg L - temarapport natur 03-2017
Vedlegg M - Sjekklister_reguleringsplan

Saksopplysninger:

Formål med saken

Legge til rette for ny boligbebyggelse i området

Lover og regler

Plan – og bygningsloven

Gjeldende planer, retningslinjer og vedtak

Plan for boliger på del av Teien fra 2005 og arealdelen til kommuneplanen

Folkehelse

Planen må legge til rette for gode og trygge boforhold

Fakta

På vegne av Berge Sag og Trelast AS og grunneieren har Cowi AS laget forslag til reguleringsplan (detaljeregulering) for Teien, gnr.22 bnr. 16 og 208 m.fl. Planforslaget legges fram for formannskapet (planutvalget) for behandling.

Planområdet ligger sørøst for boligområdet på Grønsdal. (se vedlagt planbeskrivelse).

Det er tidligere varslet oppstart av reguleringsplanen i 2014 og i desember 2016. I forbindelse med varslingsprosessen er det kommet inn en del uttalelser (se nedenfor)

Innkomne uttalelser

Statens vegvesen, Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland, Haugaland Kraft AS, Beboerne i Grønsdal (se side 10 -18 i planbeskrivelsen)

Vurdering og konklusjon

I forbindelse med planprosessen mener rådmannen at det er utført et omfattende og godt utredningsarbeid. Det er laget planbeskrivelse, plankart, reguleringsbestemmelser, skisser til

teknisk plan, illustrasjoner ang. mulig bygningsvolum/soldiagram, støyfaglig vurdering, notat skredfare, luftvurdering, ingeniørgelogisk vurdering, notat trafikkvurdering, ROS - vurdering og temarapport naturmangfold.

Utredningene gir kommunen et godt grunnlag for å kunne vurdere planforslaget.

Deler av reguleringsområdet ligger over tunellen på fylkesvegen i Saudasjøen. Dette skaper spesielle utfordringer nå det gjelder støy, støv, sikkerhet, rasfare og rystelser i forbindelse med utbygging i området.

Rådmannen mener at vedlagte rapporter/notater på en god måte har avdekket problemstillingene i området og konklusjonene er innarbeidet på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

I forbindelse med varslingsprosessen er det kommet inn en del uttalelser. Disse er gjengitt og kommentert av Cowi. (se side 10 – 18 i planbeskrivelsen). Rådmannen viser til vurderingene som er gjort.

Plankartet (se vedlegg)

I planforslaget er det lagt opp til ca. 27 nye boenheter. Det er lagt til rette for både eneboliger, rekkehus og tomannsboliger i planområdet. Planen har lagt opp til en fleksibel utbygging slik at forskjellige kjøpegrupper kan kjøpe boliger i området.

Plankartet er i hovedsak i samsvar med arealdelen til kommuneplanen. Det er imidlertid lagt et boligområde sørvest for tunellen (BF2) som ikke er vist i arealdelen til kommuneplanen. Utbygger ønsker tomter i dette området på grunn av spesiell god utsikt mot fjorden og gode solforhold. Rådmannen er negativ til utbygging i dette området på grunn av for stor eksponering av framtidige bygg mot fjorden og Saudasjøen. På grunn av bratt terreng i den sørøstlige delen av BF2, vil det være nødvendig med betydelig sprengning i området, samt større murer. Dette vil virke skjemmende og negativt i området.

I den vestlige del av BF2 er det et flatere terreng som ikke medfører så store terrenginngrep. Området er i dag dyrket og det er lett å få til en god adkomst i denne delen. Rådmannen vil tilrå at det blir tillatt med boliger i dette området med begrenset størrelse og høyde. Rådmannen vil derfor tilrå at ca. halvparten av område BF2 tas ut av planen (mot sørøst).

For å vise tomteplasseringen av BF 2 er det satt ut tomtegrenser (trepinner) i terrenget.

Rådmannen vil tilrå at formannskapet foretar befaring i området før vedtak blir gjort (ta med egnet fottøy og passende klær)

Reguleringsbestemmelsene (se vedlegg)

Teknisk enhet har hatt møte og befaring med utbygger og grunneier. Etter dette er det gjort noen endringer i reguleringsbestemmelsene som er vist med rød farge (datert den 13.09.2017).

Etter gjennomgang av bestemmelsene vil rådmannen foreslå følgende endringer:

Skred og rasfare

§34

Rådmannen mener at det er viktig at skred – og rasvurdering i et område blir gjort før et prosjekt blir godkjent og påbegynt. Dette for at utbygger skal bli gjort kjent med eventuelle kostnader før utbyggingen starter. Det er også viktig for kommunen å få dokumentert at det er trygt å bygge i et område før byggetillatelse blir gitt. Det er derfor i siste setning i § 34 foreslått at sikringstiltak skal være gjennomført **før byggetillatelse** gis, ikke brukstillatelse som planlegger har foreslått.

I første setning er det foreslått at geolog, eller andre med fagkunnskap på området skal foreta en skred – og rasvurdering. Her vil rådmannen foreslå at det kun er geolog som skal foreta denne vurderingen slik at kommunen slipper å vurdere utdanningsnivået/kompetansen til eventuelle andre yrkesgrupper.

Forslag til ny tekst i §34:

«Innenfor området skal utsprengring av byggegrøper for ny bebyggelse eller andre terrenginngrep vurderes med tanke på fare for ras/steinsprang av geolog. Vurderinger av sikringstiltak skal gjøres for det enkelte delområde. Alle nødvendige sikringstiltak innenfor det aktuelle delområde og tilhørende lekeplass skal være gjennomført før det gis byggetillatelse for bygninger innenfor delområdet. Planen har følgende delområder: BK1, BK2, BK3, BF1 og BF2»

Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg (#1)

§36

Rådmannen foreslår følgende tilleggsetning for å sikre at adkomsten til snølagringsområdet blir opparbeidet samtidig som området blir opparbeidet:

«Tilkomsten til snølagringsarealet skal bygges når det blir gitt byggetillatelse i område BK3»

§38 – endres til følgende setning:

«Universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang – og sykkelveger, så langt dette i praksis kan gjennomføres.»

Byggesøknad og fradeling

§41 – I siste avsnitt strykes «adkomst» da det er viktig med bindende plassering av adkomst ved fradeling i et byggefelt med tett utbygging.

Byggegrenser.

§42 – I første avsnitt strykes «skjermvegger og trapper m.v «da disse tiltakene ligger på bakkenivået.

Siste avsnitt bør strykes da alle bygg bør plasseres innenfor innregulert byggegrense. Det er også viktig å unngå brannspredning i området.

§43

«inntil 2 meter fra innregulert vegside» endres i henhold til byggegrenser på plankartet til «inntil 3 meter fra regulert vegside»

Garasje /carport må være under 50 kvm (legges inn i bestemmelsen)

§45 – Tas ut av bestemmelsene da § 29-4 i plan – og bygningsloven krever 4 meter til nabogrense. I spesielle tilfeller kan det eventuelt søkes som dispensasjon.

Garasje/carport

§46 – I henhold til plan – og bygningsloven skal gesimshøyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng, ikke fra garasjegalv. Dette rettes.

§47 – «Ved byggemelding av bolig» rettes til «Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig»

§48 – Endres til: «Garasje /carport plassert med utkjørsel vinkelrett på kjørevege, skal plasseres minst 5 m ifra regulert vegside»

VA – anlegg

§ 50

I andre setning erstattes «*Etappevis godkjenning av teknisk plan kan godkjennes*» med «*Etappevis utbygging kan godkjennes*» o.s.v.

Utbygger har forutsatt at kommunen skal overta drifting av veg, vann og avløp etter at feltet er utbygget. Rådmannen mener at dette er naturlig da omkringliggende bebyggelse har kommunaltekniske tjenester. Imidlertid bør det inngås en utbyggingsavtale med utbygger før anleggsarbeidene starter. Her må kommunen kontrollere at den tekniske standarden er i henhold til kommunens krav. Rådmannen mener at utbyggingsavtaler er en god og forutsigbar løsning både for utbygger og kommunen.

Gjerder/murer

§51 – «byggemeldes» erstattes med «søkes»

Rekkefølgebestemmelser

§68 – I første setning etstattes «*brukstillatelse*» med «*byggetillatelse*». Dette for å sikre at alle sikringstiltak blir gjennomført i forbindelse med opparbeidingen av området.

Sauda, den 20.10.2017
Rune Kloster Tvedt, rådmann