

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
032/2020	Formannskapet	PS	18.03.2020
007/2020	Formannskapet	PS	22.01.2020
026/2020	Kommunestyret	PS	01.04.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Alexander Drange Svendal	GNBR - 42/008, Navn - VATNE, KRISTIN	18/289

Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt gnr.42, bnr. 008 Sakspapir

Forslag til vedtak:

Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt vedtas etter §12-12 i lov om planlegging og byggessaksbehandling (plan og bygningsloven) med følgende endringer i plankartet og bestemmelsene:

1. Endringer i Plankartet:

Tomt 13 Fjernes og områdene reguleres som naturområde.

Tomt 23 Fjernes og områdene reguleres som naturområde.

2. Endringer i bestemmelsene

Punkt 1.10 legges til: Før utbygging av planområdet bør det utarbeides en utbyggningsavtale for krysset slettedalsvegen/FV520 mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger. Innholdet av denne avtalen skal avtales mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger.

Punkt 1.5 endres til: Det tillates ikke inngjerding av tomter. Det kan åpnes for midlertidig inngjerding i beitesesong for sau for å hindre uønsket skadevirkning på privat terrasse og/eller uteområde.

Punkt 2.6 endres til: På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m² (BYA) med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 8 m frå hovudhytta med maksimal gesimshøgde 2.5 m og maksimal mønehøgde på 3 m. Dersom bod/uthus bygges som tilbygg til hytten kan møne og gesims høgde være

samme som for hytten. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.

Vedtak som innstilling frå Formannskapet 18.03.2020

Enstemmig vedtatt.

Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt vedtas etter §12-12 i lov om planlegging og byggessaksbehandling (plan og bygningsloven) med følgende endringer i plankartet, bestemmelsene og med følgende vilkår:

1. Endringer i Plankartet:

Tomt 13 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

Tomt 23 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

2. Endringer i bestemmelsene

Punkt 1.10 legges til: Før utbygging av planområdet bør det utarbeides en utbygningsavtale for krysset slettedalsvegen/FV520 mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger. Innholdet av denne avtalen skal avtales mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger.

Punkt 1.5 endres til: Det tillates ikke inngjerding av tomter. Det kan åpnes for midlertidig inngjerding i beitesesong for sau for å hindre uønsket skadevirkning på privat terrasse og/eller uteområde.

Punkt 2.6 endres til: På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m² (BYA) med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 8 m frå hovudhytta med maksimal gesimshøgde 2.5 m og maksimal mønehøgde på 3 m. Dersom bod/uthus bygges som tilbygg til hytten kan møne og gesims høgde være samme som for hytten. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.

3. Vilkår

a) Plandokumentasjon inkludert plankart og digitale kartdata skal oppdateres av tiltakshaver før kunngjøring av vedtak og start av arbeid i planområdet.

b) Flyttingen av tomt 13 og tomt 23 skal følge planbestemmelsene datert 16.12.2019 på same måte som de resterende tomtene.

Formannskapet - 007/2020

FOR - behandling:

Formannskapet utset saka og ber rådmannen om å kvallitetsikre ny plassering av tomt 13 og 23 slik utbygger foreslår. Nytt oppdatert plankart legges ved saka. Enstemmig vedtatt.

Følgende hadde ordet i saken: Hallgeir Amdal AP, ordfører, rådmann, Siv Hege Lund SP, Sigrid B. Fatnes SP, Vegard B. Rød SP, Jane Ilstad SP.
Asbjørn Birkeland fremmet tilleggforslag.

FOR - vedtak:

Formannskapet utset saka og ber rådmannen om å kvallitetsikre ny plassering av tomt 13 og 23 slik utbygger foreslår. Nytt oppdatert plankart legges ved saka. Enstemmig vedtatt.

Formannskapet - 032/2020

FOR - behandling:

Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt vedtas etter §12-12 i lov om planlegging og byggessaksbehandling (plan og bygningsloven) med følgende endringer i plankartet, bestemmelsene og med følgende vilkår:

1. Endringer i Plankartet:

Tomt 13 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

Tomt 23 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

2. Endringer i bestemmelsene

Punkt 1.10 legges til: Før utbygging av planområdet bør det utarbeides en utbygningsavtale for krysset slettedalsvegen/FV520 mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger. Innholdet av denne avtalen skal avtales mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger.

Punkt 1.5 endres til: Det tillates ikke inngjerding av tomter. Det kan åpnes for midlertidig inngjerding i beitesesong for sau for å hindre uønsket skadevirkning på privat terrasse og/eller uteområde.

Punkt 2.6 endres til: På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m² (BYA) med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 8 m frå hovudhytta med maksimal gesimshøgde 2.5 m og maksimal mønehøgde på 3 m. Dersom bod/uthus bygges som tilbygg til hytten kan møne og gesims høgde være samme som for hytten. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.

3. Vilkår

a) Plandokumentasjon inkludert plankart og digitale kartdata skal oppdateres av tiltakshaver før kunngjøring av vedtak og start av arbeid i planområdet.

b) Flyttingen av tomt 13 og tomt 23 skal følge planbestemmelsene datert 16.12.2019 på same måte som de resterende tomtene.

Siv Hege Lund (AP)

Hallgeir Amdal (AP)

FOR - vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt vedtas etter §12-12 i lov om planlegging og byggessaksbehandling (plan og bygningsloven) med følgende endringer i plankartet, bestemmelsene og med følgende vilkår:

1. Endringer i Plankartet:

Tomt 13 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

Tomt 23 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

2. Endringer i bestemmelsene

Punkt 1.10 legges til: Før utbygging av planområdet bør det utarbeides en utbygningsavtale for krysset slettedalsvegen/FV520 mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger. Innholdet av denne avtalen skal avtales mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger.

Punkt 1.5 endres til: Det tillates ikke inngjerding av tomter. Det kan åpnes for midlertidig inngjerding i beitesesong for sau for å hindre uønsket skadevirkning på privat terrasse og/eller uteområde.

Punkt 2.6 endres til: På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m² (BYA)

med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 8 m frå hovudhytta med maksimal gesimshøgde 2.5 m og maksimal mønehøgde på 3 m. Dersom bod/uthus bygges som tilbygg til hytten kan møne og gesims høgde være same som for hytten. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.

3. Vilkår

a) Plandokumentasjon inkludert plankart og digitale kartdata skal oppdateres av tiltakshaver før kunngjøring av vedtak og start av arbeid i planområdet.

b) Flyttingen av tomt 13 og tomt 23 skal følge planbestemmelsene datert 16.12.2019 på same måte som de resterende tomtene.

Kommunestyret - 026/2020

KOM - behandling:

Punkt 1.5 endres ikkje. Opprinneleg formulering vedtas: 1.5 Hyttetomtene kan inngjerdest.

Maksimalt inngjerda areal er 700 m².

Vedtatt mot 1 stemme. Sigrd Bojesen Fatnes, SP stemte mot forslaget.

Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt vedtas etter §12-12 i lov om planlegging og byggessaksbehandling (plan og bygningsloven) med følgende endringer i plankartet, bestemmelsene og med følgende vilkår:

1. Endringer i Plankartet:

Tomt 13 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

Tomt 23 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

2. Endringer i bestemmelsene

Punkt 1.5 endres til: Det tillates inngjerding av tomter.

Punkt 2.6 endres til: På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m² (BYA) med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 8 m frå hovudhytta med maksimal gesimshøgde 2.5 m og maksimal mønehøgde på 3 m. Dersom bod/uthus bygges som tilbygg til hytten kan møne og gesims høgde være same som for hytten. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.

3. Vilkår

a) Plandokumentasjon inkludert plankart og digitale kartdata skal oppdateres av tiltakshaver før kunngjøring av vedtak og start av arbeid i planområdet.

b) Flyttingen av tomt 13 og tomt 23 skal følge planbestemmelsene datert 16.12.2019 på same måte som de resterende tomtene.

3.1 Kjøreveg til hyttene er på sommertid via privat veg frå brua over Berdalselva. Innan reguleringsplanen kan 13 tomter få kjøreadkomst frå dei interne vegane SKV 1 og SKV 2. Dette gjeld 7 tomter (nr 14-20) i område H1, 2 tomter(nr 1 og 2) i område H2 og 4 tomter(nr 3-6) i område H3. Andre tomter får adkomst via stiar frå parkeringsplassane. Vinteradkomst er skiløypa «Slettedalen Rundt» frå brøyta parkeringsplass på Minnehaugen

Forslaget falt mot 13 stemmer. 6 stemte for. AP og H stemte for forslaget.

Hallgeir Amdal, AP
Dagfinn Birkeland, H
Sigrid Bojesen Fatnes, SP
Vegard Birkeland Rød, SP
Jane Nordhagen Ilstad, SP
Øyvind Grassdal, SV
Fredrik Larsson, AP
Kristian Landro, KrF
Ivar Johannes Handeland, SP
Aud Hege Jørgensen Hebnes, H
Asbjørn Birkeland, SP
Morten Maldal, SP
Siv Hege Lund, AP
Sigrid Bojesen Fatnes, SP ba om 5 minutter som ble innvilget.

KOM - vedtak:

Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt vedtas etter §12-12 i lov om planlegging og byggessaksbehandling (plan og bygningsloven) med følgende endringer i plankartet, bestemmelsene og med følgende vilkår:

1. Endringer i Plankartet:

Tomt 13 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

Tomt 23 Flyttes og området reguleres som naturområde. (se vedlegg: Illustrasjon fra saksbehandler 03.03.2020 og flytting av tomt nr 13 og 23)

2. Endringer i bestemmelsene

Punkt 1.10 legges til: Før utbygging av planområdet bør det utarbeides en utbyggingssavtale for krysset slettedalsvegen/FV520 mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger. Innholdet av denne avtalen skal avtales mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeiger.

Punkt 2.6 endres til: På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m² (BYA) med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 8 m frå hovudhytta med maksimal gesimshøgde 2.5 m og maksimal mønehøgde på 3 m. Dersom bod/uthus bygges som tilbygg til hytten kan møne og gesims høgde være samme som for hytten. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.

3. Vilkår

a) Plandokumentasjon inkludert plankart og digitale kartdata skal oppdateres av tiltakshaver før kunngjøring av vedtak og start av arbeid i planområdet.

b) Flyttingen av tomt 13 og tomt 23 skal følge planbestemmelsene datert 16.12.2019 på same måte som de resterende tomtene.

Forslaget ble vedtatt mot 6 stemmer. AP og H stemte mot forslaget.

Punkt 1.5 endres ikkje. Opprinneleg formulering vedtas: 1.5 Hyttetomtene kan inngjerdest.

Maksimalt inngjerda areal er 700 m².

Vedtatt mot 1 stemme. Sigrid Bojesen Fatnes, SP

Vedlegg:

Planforklaring, revidert 16.12.2019

Reguleringsføresegner 16.12.2019

ROS analyse, revidert 25.11.2019

Ras og flaum vurdering

R-20-00-01 Detaljplan Skårastølen hyttefelt - rev. 04.11.19 NY

Kommentar til uttaler frå Vegvesenet

Kommentar til uttaler frå Fylkesmann og mattilsyn

Linjekryss, kart og skisse utbetring

18_143542-2Uttale til detaljregulering for Skårastølen hyttefelt på gnr. 42 bnr. 8 i Slettedal

Uttalelse til offentlig ettersyn av plan 2011002 på gnr./bnr. 42/8 Skårastølen hyttefelt i Slettedalen, Sauda

Høringsuttalelse- detaljregulering for Skårastølen hyttefelt på gnr 42 bnr 8 i Slettedalen

Detaljreguleringsplan for Skårastølen - invendinger til vedtaksforslag

Flytting av tomt nr 13 og 23

Illustrasjon fra Saksbehandler 03.03.2020

Saksopplysninger:

Formål med saken

Hovedformålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for 23 hytter på utmarken og øke næringsgrunnlaget for gården Ekrå (gnr. 43, bnr 8.) i Hellandsbygd.

Sammendrag

Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt ligger innerst i Slettedalen på østsiden av Slettedalsvatnet

Hytter: Detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt legger til rette for 23 frittliggende hyttetomter fordelt på fire områder som vist på plankartet datert 04.11.19, H1: 10 hytter, H2: 2 hytter, H3: 10 hytter og H4: 1 hytte. Byggene kan være på intill 100 m² BYA med uthus på intill 15 m² BYA. Hver hytte kan ha inntil 700 m² tomt (punktfeste, festetomt eller grunneiendom). Seks av tomtene langs vegen i områdene H2 og H3 kan tilrettelegges for universelt utformet uteområde.

Veg: Alle samferdsesanlegg er private. Det er regulert inn enfelts kjøreveg. 13 av hyttetomtene har direkte avkjørsel til veg med parkering på egen grunn. Avkjørslene er møteplasser for biltrafikken.

Parkering: Det er regulert tre parkeringsplasser med til sammen 55 plasser. Dette er mer enn 2 plasser pr tomt.

Grønnstruktur: Tre naturområder er innregulert. Mindre anlegg (stier, grillplass, område for ballspill) kan opparbeides. Området er godt egnet for skilek.

Hensynssoner: Omfatter sikringssoner for stråling fra høgspenlinjen, snøras og steinsprang

ROS analyse: Planområdet er vurdert som lite sårbart. Risikoen ved brann er akseptabel selv om slukkekapasiteten ikke er tilfredstillende. Ved ekstremvær vil vegnettet kunne bli satt ut av drift.

Ras og flom vurdering: Generelt ingen fare for skred i løsmasser, fjellskred eller flatskred i snø. Løssnøsskred vil kunne forekomme med utløpsområde intill 40 m inn i planområdet for

1000-årsskred. Hensynssonen er derfor 45 m på kartet for å ivareta sikkerheten til de nærmeste hyttetomtene. Sørpeskred vil kunne forekomme i Skårastølsbekken, men det vil ikke kunne nå hytteområdet. 200-årsflom i Berdalselven, flodbølge fra steinsprang i Berdalsvatnet eller dambrudd på Berdalsdammen medfører ingen fare for hyttefeltet da det ligger på en sikker høyde. Adkomstvegen over Berdalsbrua blir stengt ved slike hendelser.

Lover og regler

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Gjeldende planer, retningslinjer og vedtak

Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Folkehelse

Det legges til rette for opparbeiding av stier, grillplass, område for ballspill o.l. i områder regulert til grønnstruktur. Området er ellers godt egnet til skilek. Vinterstid er det lagt opp til at fremkommeligheten til hyttene er med ski på bena som igjen legger opp til aktivisering som er positivt for folkehelsen. Det er mulig å benytte Slettedalen til jakt og fiske samt tur og andre friluftaktiviteter.

Konsekvenser for barn, unge, eldre og funksjonsnedsatte

Negativ: På grunn av vinterstengte veger vil avstanden fra nærmeste parkering være stor på vinterstid. Dette vil gi redusert fremkommelighet og hyttene vil gjerne tiltrekke seg folk som er vandt til ski og er i generelt god fysisk form. Eldre, funksjonsnedsatte, og barnefamilier vil ha reduserte muligheter til å utnytte hyttene på vinterstid på grunn av redusert fremkommelighet.

Positiv: Området i seg selv er godt egnet til skilek på vinterstid og det legges til rette for mulig utarbeiding av mindre anlegg som blant annet område for ballspill, grillplass og stier. Området inviterer til lek og sosialt samvær. Det er mulig for 6 av hyttene i områdene H2 og H3 kan legge til rette universelt utforma uteområde som gjør det mulig for eldre som er dårlig til beins og funksjonsnedsatte å benytte hyttene på sommer halvåret. Sauda Idrettslag har transportløyve med snøscooter i Slettedalen, dermed vil det være muligheter for funksjonsnedsatte og personer som er dårlig til beins å benytte området på vinterstid. Slettedalen har ellers gode jakt og fiske muligheter samt gode tur muligheter og muligheter for andre friluftaktiviteter.

Økonomiske konsekvenser

Utbygging av hytter vil gi økt næringsgrunnlag for gården Ekrå og økonomiske goder for grunneiger.

Hyttenæring er viktig for Sauda kommune

Fakta

Eiere av gården Ekrå, Jofrid Handeland Vatne og Reidar Vatne satt i gang planarbeidet. I 2013 overtok datteren, Kristing Vatne gården men foreldrene er fortsatt oppdragsgiver. Knut Georg Nilsen startet planarbeidet i 2010. I 2013 ble han ansatt i firma Tredjemann AS, som nå står ansvarlig for planarbeidet. Juli 2010 ble det kunngjort oppstart av planarbeidet. Oppstartsmøte ble holdt 11.10.10, Sauda kommune pekte i brev datert 31.08.2010 at oppstartsmøte burde være holdt før kunngjøring av oppstart. I oppstartsvarslingen lå planen på eiendom med gnr 42, bnr 96 men i 2015 ble denne slått sammen med 42/8. Plannen ligger i dag på eiendom 42/8

Varslingsbrev ble sendt ut 10.07.2010 med kart til de tre hytteierene innenfor planområdet, naboer, Sauda Idrettslag v/Slettedalen Skianlegg og offentlige planorgan. Oppstart ble annonsert i lokalavisen Ryfylke og sto på trykk 20.07.2010. Av ulike grunner har planarbeidet pågått i flere år fra 2010 til 2019, deriblant var det i 2014-2016 en 3 års pause i planleggingen. Ved oppstart av planen var planområdet på 300 daa. I 2017 ble planområdet redusert til 63 daa. Planen ble sendt på høring i formannskapet den 16.05.2018 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 21.06.2018 til 31.08.2018. Det kom inn tre uttaler etter offentlig ettersyn

Innkommne uttaler

Det er kommet uttaler fra 3 instanser etter førstegangsbehandling og offentlig ettersyn.

1. Mattilsynet 25.06.2018

Uttale: Mattilsynet vil anbefale at planen tar inn en bestemmelse om at det etableres felles vannforsyning for å sikre nok og helsemessig trygt drikkevann for hyttene. Mattilsynet er redd for at det dannes lappeteppes av avløpsanlegg og brønner etter hvert som hyttene bygges og med det økt fare for forurensning av drikkevann. De mener dermed vannforsyning og avløpshåndtering bør ses i sammenheng. Skårastølsbekken vil være en usikker vannkilde uten omfattende rensing, og anbefaler at det planlegges en vannkilde som vil gi trygt drikkevann. Det minnes om at vannforsyningsystem som skal dimensjoneres for å gi produsert vann per døgn på minst 10 m³ drikkevann er plangodkjenningspliktig. Vannverkseier må dermed søke Mattilsynet om godkjenning av etablerings- og driftsplanen.

Kommentar fra Tredjemann AS: Plan og bygningsloven setter ikke krav til innlagt vann i hytter. Skårastølsbekken var ikke tørr i årets tørkesommer (2018). Den kan gi nok vann til hyttene. En brønn med sandfilter i denne bekkedalen i rett høyde vil gi trygt drikkevann til alle hytter uten bruk av elkraft. Reguleringsbestemmelsene punkt. 1.3 setter krav om utslippsfrie godkjente klosett. Valg av utbyggingstakt og VA løsning er ikke gjort. Punkt 1.3 blir derfor endret

Konklusjon fra Tredjemann AS: Reguleringsbestemmelsen punkt 1.3 er endret.

2. Fylkesmannen i Rogaland, 24.08.2018

Uttale: Fylkesmannen i Rogaland mener at utbyggingen vil kunne bli for omfattende med en bygningsstruktur som kan skli ut og virke skjemmende på landskapet. For å motvirke dette er det listet opp 6 punkt som bør legges til i reguleringsbestemmelsene.

Kommentar fra Tredjemann AS: Målsettingen i Skårastølen er at veger og hytter skal ligge lett i terrenget. Tomtestørrelsen er inntil 700 m² og avstanden mellom hyttene skal være minst 30 m. Mellom hyttene skal det være skog. Det kan være et grep å gå ned på tomtestørrelsen for å hindre de uheldige utslagene som Fylkesmannen er redd for, men det er vel heller en god tomteavgrensing tilpassa terrenget som er det viktigste grepet.

Konklusjon fra Tredjemann AS: De 6 rådene fra fylkesmannen blir tatt til følge med følgende presisering:

- Bod/uthus skal ligge maksimalt 15m fra hovedbygget
- Terasse kan vere maksimalt 30 m³
- Areal rundt hytten som blir planert kan være maksimalt 150m² inkludert terrasse

Vurdering fra Sauda kommune: SK foreslår at avstanden mellom hovedbygg og bod/uthus endres fra 15 m til 8 m for å etterkomme bestemmelser i den kommende kommuneplanens arealdel 2019-2031.

3. Statens vegvesen 28.08.2018

Uttale: Statens vegvesen mener at krysset mellom FV520 og Slettedalsvegen er utflytende og må snevrest inn. De har faglig råd om at krysset må utbedres før videre utbygging i området.

Kommentar fra Tredjemann AS: Tredjemann AS er enig i at krysset ikke er i samsvar med geometrisk utforming etter vegnormalene for T – kryss. Spørsmålet er om hvor mye mer trafikkfarlig krysset blir ved videre utbygging i Slettedalen

Konklusjon fra Tredjemann AS: Trafikksikkerheten i krysset blir ikke vesentlig forverret av planen om hyttebygging i Slettedalen på gnr.42, bnr.8 . Derfor er det ikke grunn til å kreve utbedring av krysset som rekkefølgetiltak i detaljreguleringsplan for Skårastølen hyttefelt. Økt trafikk til Slettedalen friluftsområde og øke i trafikk som følge av at FV 520 er Nasjonal turistveg, medfører at krysset bør utbedres og at tiltak bør utføres innen 2023 når Nasjonal turisveg prosjektet skal avsluttes.

Vurdering fra Sauda kommune: SK stiller seg bak konklusjonen fra Tredjemann AS. Men har ytterligere kommentarer. Det vil være urimelig å stille krav til utarbeiding av krysset i detaljreguleringsplan for skårastølen. Men ved ytterligere utbygging av slettedalen må det settes rekkefølgekrav til utbedring av krysset før utbygging. Tredjemann AS har utarbeidet skisse av krysset til utbedring som kan benyttes som grunnlag for senere utbedring av kryss. SK forelår at det lages en utbyggingsavtale mellom, hytteeigere, Sauda kommune, og

eventuelt vegeier.

Vurdering og konklusjon

Sauda kommune viser til konsulentens vurdering av uttaler etter offentlig ettersyn, og har ingen merknader til vurderingene som er gjort. Men har likevell kommentert på uttalen fra Statens vegvesen og Fylkesmannen.

Sauda kommune foreslår følgende endringer i plankartet:

Tomt 13: Denne hyttetomten fjernes og reguleres som naturområde. Hyttetomten har en avstand på 90 m fra nærmeste hyttetomt mot 30 m avstand som ellers går igjen innenfor H1, H2 og H3. Det er ønskelig å holde hyttene samlet i flere store felt, fremfor å spre dem utover mindre områder. Dette gir en mer effektiv arealutnyttelse.

Tomt 23: Hyttetomt 23 ligger på en mindre høyde. Uheldig plassering av hytte på toppen av en høyde vil gjøre hytten svært synlig i terrenget og kunne gi et negativt visuelt inntrykk fra store avstander. Ved å legge hytten tett på eller på toppen av en høyde vil det samtidig bidra til å privatisering høyden og hindrer bruk til offentlige formål. I reguleringsbestemmelsene punkt 2.4 er det skrevet «*Hytter og boder skal ikkje plasserast på toppar eller areal som gir skjemmaende landskapsverknad*». Høyden egner seg godt til bruk som samlingsplass eller utsiktspunkt, her kan opparbeides grillplass, sittegrupper e.l. Hyttetomt 23 fjernes dermed for å hindre uønsket plassering av hytter og åpne området for allment bruk. Området reguleres til naturområde.

Sauda kommune foreslår å legge til følgende punkter i reguleringsbestemmelsene:

1.10 Før utbygging av planområdet bør det utarbeides en utbygningsavtale for krysset Slettedalsvegen/FV520 mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeier. Innholdet av denne avtalen skal avtales mellom utbygger, Sauda kommune og eventuelt vegeier.

Sauda kommune gjør følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

1. Punkt 2.6 i bestemmelsene endres fra 15 m til 8 m for å redusere privatiserende inntrykk og oppdeling av området. Det foreslås å legge til maksimal gesimshøyde på 2.5m og maksimal mønehøyde på 3m for bod/uthus. Dette for å hindre at uthus blir store og dominerende i landskapet. Dersom bod/uthus bygges som tilbygg i hytten kan møne og gesims høyde være samme som for hytten.

Nåværende bestemmelse: 2.6 På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m² (BYA) med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 15 m. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.

Foreslås endret til: 2.6 På kvar tomt kan det i tillegg oppførast eit bygg som uthus på inntil 15 m² (BYA) med same form og farge som hytta. Bygget skal liggja maksimalt 8 m frå hovudhytta med maksimal gesimshøgde 2.5 m og maksimal mønehøgde på 3 m. Dersom bod/uthus bygges som tilbygg til hytten kan møne og gesims høgde være same som for hytten. Parkeringsplass på eiga tomt skal ikkje gå inn i dette arealet.

2. Punkt 1.5 i bestemmelsene. Sauda kommune foreslår at det ikke tillates permanent inngjerding av hyttetomt for å unngå uønsket struktur og oppdeling av området. Det kan åpnes for midlertidig inngjerding i beitesesong for sau for å hindre uønsket skadevirkning på privat terrasse og/eller uteområde.

Nåværende: 1.5 Hyttetomtene kan inngjerast. Maksimalt inngjerda areal er 700 m².

Foreslås endret til: 1.5 Det tillates ikke inngjerding av tomter men det kan åpnes for midlertidig inngjerding i beitesesong for sau for å hindre uønsket skadevirkning på privat terrasse og/eller uteområde.

Etter saksbehandler har levert fra seg saken har tiltakshaver sendt inn følgende E-post.

Hei

Eg viser til tilsendt vedtaksforslag.

Grunneigar og planleggjar har diskutert vedtaksforslaget.

Grunneigaren likar ikkje at hyttetalet vert redusert. Me foreslår derfor at tomt nr 13 og 23 vert flytta til «ledige» tomteplassing i H1 og H3 som vist på vedlagte plankart. Formålendinga til naturområde for av desse to tomtene er ok.

Endringane om bod - plassering og storleik er ok. De same gjeld inngjerding og utbyggingsavtale.

Ein reknar med at plankart og reguleringsføresegner vert oppdatert etter kommunestyret sitt vedtak.

Helsing

Knut Georg Nilsen

Tredjemann AS

Også på pallen

Kjelsbergkroken 19, 4050 Sola

TEL 905 20 118

E-post: knut.georg.nilsen@tredjemann.no

Rådmannen har forståelse for at tiltakshaver ønsker å opprettholde antallet hytter i feltet. Sauda kommune har ikke fått kvalitetssikret at det lar seg gjør å flytte hytter inn i feltet som foreslått av tiltakshaver og samtidig opprettholde reguleringsbestemmelsene som er foreslått. Rådmannen foreslår ikke endring i forslag til vedtak basert på tiltakshavers e-post.

Sauda, den 27.11.2019
Rune Kloster Tvedt, rådmann