

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Ole Martin Dahle	K2-L12	20/113

Saksnr	Utval	Type	Dato
086/21	Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)	PS	07.09.2021

Gnr.103 Bnr.268 m.fl. Detaljplan for Randåsen-Klypa- 1.gongs handsaming.

Kommunedirektøren si innstilling

Sand, 10.09.2021

Karin Dokken Austvik
Kommunedirektør

Dokumentliste:

ROS og Planskildring - Detaljregulering for Randåsen -Klypa, revidert 08.07.2020
Detaljregulering for Randåsen-Klypa - Reviderte dokument og geoteknisk rapport
Planforslag detaljregulering for Randåsen-Klypa
Planforslag detaljregulering for Randåsen-Klypa
Fråsegn -nytt planvarsel utvida område Maleniusåsen og Randåsen - Klypa på Sand - kopi av brev til Omega Areal As
Detaljreguleringsplan for Randåsen - Klypa - Nytt varsel om oppstart
Innspeil - Nytt varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Randåsen - Klypa
Utlægging på nett - NYTT varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Randåsen - Klypa
NYTT varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Randåsen - Klypa
Gnr 103 Bnr 268 m.fl. - Fråsegn - planvarsel bustader Randåsen - Klypa, Sand
Detaljreguleringsplan for Randåsen - Klypa - Varsel om oppstart - kopi av brev til Omega Areal AS
NVEs generelle innspel - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Randåsen - Klypa - Sand - kopi av brev til Omega Areal as
Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Randåsen - Klypa

Vedlegg:

02 - Omega Areal - Planskildring - v2
03 - Omega Areal - ROS analyse - v2
01 - Omega Areal - Føresegner - Rev 20210701
Geoteknisk prosjekteringsnotat COWI 20210629
910 Reguleringsplan 02102020

Saksopplysningar**Samandrag**

Planforslaget legg til rette for 22 nye bustadtomter som ein utviding på austsida av det eksisterande bustadområdet på Maleniusåsen/Randåsen. Planen legg til rette for bygging av fleirmannsbustadar på to av bustadtomtene (BKS3 og 4), og frittliggjande bustadar på dei resterande tjue (BFS15-24). Innafor det eksisterande bustadfeltet er det eksisterande situasjon som er regulert inn med leikeplass, barnehage, frittliggjande bustader og konsentrerte bustader. Her står det att tre frittliggjande bustadtomter som pr. no ikkje er utbygd.

Kommunedirektøren rår til at ein leggje planframlegget ut på offentleg ettersyn slik det ligg føre.

Fakta

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for einebustader og rekkehus/ konsentrert busetnad i området Randåsen - Klypa på Sand. Område for nye bygg og anlegg inngår i dei eldre planane for Sand terrasse (1980) og Randåsen II (1997), begge med bustader som hovudføremål.

Etter fyrste varsling vart området utvida til å også inkludere dei to eldre planane for Randåsen II (1997) og Maleniusåsen (1968) i sin heilskap der begge er av dårleg teikneteknisk karakter. Byggeområda omfatta av desse planane er stort sett utbygde, og vart tatt med etter møte med

kommune for å kunne oppdatere det digitale planregisteret og ha oppdatert plangrunnlag.

Det er ikkje planlagt for endring i dagens bruk av eigedomar, veganlegg eller fellesareal i det eksisterande bustadfeltet. Hovudtilkomsten til området vil skje frå Randåsen sida via Eidssjøvegen/ Eidsvikvegen. Eidsvikvegen er vurdert utvida i samband med utbygging av nye bustader i det til no ubebygde området Randåsen – Klypa.

Bustadområdet er lokalisert 1 km aust for Sand sentrum og ligg på eit høgdedrag som fell på alle sider. Eidssjøvegen fører forbi planområdet og vidare til skule- og idrettsanlegga 1 km mot nordvest. Planområdet inkluderer eksisterande bustader i feltet Maleniusåsen og Randåsen, medan heile austsida ligg urørt forutan ein grusa veg som bind Klypa og Randåsen saman. Vegen fører fram til bl.a. naturmøteplassen omtalt som «Stubbeplassen» med lavvo og benker, og det ligg v/a- anlegg i vegen. Heile planområdet er ca. 166 daa, der området for nye bustader utgjer ca. 63 daa.

Området er i arealdelen til kommuneplanen sett av til byggjeområde for bustader, friområde og LNF- område. Område for plassering av bustader med tilhøyrande infrastruktur og teknisk anlegg ligg delvis i område avsett til friområde og delvis i LNF- område. Slikt sett vil delar av planframlegget avvike frå overordna plan. Området inngår i dei eldre reguleringsplanane for Sand terrasse (1980) og Randåsen II (1997), begge med bustader som hovudføremål.

Planforslaget legg til rette for 22 nye bustadtomter som ei utviding på austsida av det eksisterande bustadområdet på Maleniusåsen/Randåsen. Planen legg til rette for bygging av fleirmannsbustadar på to av bustadtomtene (BKS3 og 4), og frittliggjande bustadar/ tomannsbustadar på dei resterande tjue (BFS15-24). Bustadane vil få ein nye leikeplass på ca. 1500 m² i same område der «Stubbeplassen» er lokalisert i dag.

Det nye bustadområdet vil hovudsakleg få tilkomst med bil frå Eidsvikvegen, men tre av bustadtomtene vil få tilkomst via Klypa. Delar av arealet kvar terrenget er høvesvis bratt, er satt av med grøne areal. For å sikre god tilgang for mjuke trafikantar i feltet er det lagt til rette for gangareal og turveggar som snarveggar mellom veganlegga.

Innafor det eksisterande bustadfeltet er det i all hovudsak eksisterande situasjon som er regulert inn med leikeplass, barnehage, frittliggjande bustader og konsentrerte bustader. Her står det att tre frittliggjande bustadtomter som pr. no ikkje er utbygd.

Innanfor områda for frittliggjande bustader BFS1-BFS14, konsentrerte bustader BKS1-2 og leikeplass BL2 med tilhøyrande veganlegg er dagens situasjon regulert inn. Leikeplass BL1 går fram av gjeldande plan, men er enno ikkje realisert. Denne er vidareført til planforslaget slik at ein skal kunne opparbeide denne ved behov.

Utvidinga av bustadområdet skjer innafor felt BFS15-24, BKS3-4 og BL3 med tilhøyrande veganlegg. Tomtene og tilkomstvegane er lagt langs med høgdekontene for å oppnå best mogleg landskapstilpassing i det forholdsvis bratte terrenget. Dei nye bustadane vil kunna sjåast saman med dei eksisterande bustadane i området, og vert ei naturleg utviding av feltet.

Maksimal utnyttingsgrad er satt til 40% BYA for tomtene for frittliggjande bustader, og ein høgare utnyttingsgrad på 50% BYA for dei konsentrerte bustadane. Føresegnene set krav til maksimale

byggjehøgder på frittliggjande og konsentrerte bustader.

Det er gjennomført ROS-analyse i samsvar med rettleiar «Samfunnsikkerhet i kommunens planlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (2017). Byggteknisk forskrift – TEK 17 gir tryggleikskrav i forhold til naturfare (TEK 17 §7-1, 2, 3 og 4), der det er stilt krav om at byggverk skal utformast og lokaliserast slik at det er tilfredsstillande tryggleik mot framtidige naturkrefter. Det er laga ei sjekklister der relevante farekategoriar er greia ut nærare. ROS- analysen konkluderer med nokre risikoreduserande tiltak som skal førast vidare i føresegnene til planen. Desse tiltaka gjeld:

- Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet i samband med detaljprosjektering, utbygging
- Tilstrekkeleg avstand til Sandselva
- Sikre tilstrekkeleg sløkkjevatn
- Sikre tilstrekkeleg avstand til høgspent luftline

Det er i samband med planarbeidet innhenta geoteknisk vurdering av aktuelle område.

Lover, føresegner, rundskriv

Plan- og bygningslova kap 12

Økonomiske konsekvensar

Folkehelse

Omsynet til folkehelse blir ivareteken i planarbeidet.

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

Kommuneplan 2015-2024 samt eldre reguleringsplanar for Sand terrasse(1980), Randåsen II (1997) og Maleniusåsen (1968).

Innkome uttalar

Omega Areal as varsla fyrst oppstart av planarbeidet 14. januar 2020, med frist for å kome med uttale 14. februar. I ettertid vart det behov for å utvide planområdet for å innlemme dei to eldre planane for resten av bustadområdet på Randåsen og Maleniusåsen. Nytt varsel vart sendt ut 20. februar 2020, med frist for å kome med uttale 22.mars.Følgjande merknader ligg føre med

kommentar frå forslagsstillar:

Randåsen Vel, 06.02.20

Randåsen Vel skriv at hovudtilkomsten til feltet gjennom Eidsvikvegen har for trong inn- og utkøyring, manglar fotgjengarfelt ved enden av Eidsvikvegen, har trong passasje innover mot barnehagen kvar det også er parkeringsplassar langs vegen og at Eidsvikvegen er generelt trong lenger innover, kvar det kan vera utfordrande når køyretøy passerer kvarandre. Velforeininga skriv at dei trur eit utvida felt vil medføra meir trafikk, og at krysset Eidssjøvegen/Eidsvikvegen allereie i dag er svært dårleg utforma.

Forslagstillars kommentar:

Eidsvikvegen er i planforslaget regulert med breidd på 5.5 m, som gir mogelegheit for ei mindre utviding på dei smalaste plassane. I området der det står parkert bilar i køyrebane er det også regulert 8 langsgåande parkeringsplassar som ei vidare utviding av vegen.

Krysset Eidssjøvegen/Eidsvikvegen er regulert i tråd med Håndbok N100. Dagens situasjon er noko blanda i kryssområdet, der sirkelkurvaturen og busshaldeplassen har ei uheldig tilpassing på staden. Planen gir rom for justering av dette.

Vegen inn til barnehagen er justert frå 3.5 til 5.5 regulert breidd, men kan i realiteten berre sjåast i sjølve avkøyringsområdet. Det vil likevel bli ei betring frå dagens situasjon. I enden av den eksisterande parkeringsplassen tilknytt barnehagen er det regulert ein snuplass for personbil.

Mattilsynet, 16.01.20

Mattilsynet gjer merksam på at det blir tatt omsyn ved eventuell flytting av jordmassar slik at det ikkje blir spreia smitte som kan gi planteskader.

Forslagstillars kommentar:

Det er ikkje registrert funn av svartelista artar innafor området som vil tilseie krav til handsaming av jordmassane ved utbygging av nye bustader.

Suldal Orienteringslag, 24.03.20

Orienteringslaget i Suldal skriv at de er opptekne av at det vil bli lagt til rette med gangstiar i området, slik det vert gjort i Preståsen i sin tid. Dei skriv vidare at det burde vera mogleg å bevega seg utanom bilvegane i området, utan å kome i konflikt med grunneigarar og privat eigedom. Dei

poengterer også at det tidlegare var mogleg å koma seg frå toppen av Maleniusåsen og ned til Eidsvikvegen på austsida, som nå ikkje er mogleg.

Forslagstillars kommentar:

Merknaden som gjeld gangsamband på stiar/ snarveggar internt i planområdet er vidareført til plankartet og vil gjere det mogleg å bevega seg utanom bilvegane i området. Grunna terrengtilhøva vil ikkje desse vere universelt utforma.

Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE), 14.01.20 og 20.02.2020

Skriv at det må gjerast ein nærare vurdering for å forebygge skader frå flaum-erosjon og skred, der krav Plan- og bygningsloven og byggtknisk forskrift (TEK17) sett tydelege krav til sikkerheit. Dei legg også fram at omsyn til flaum skal sjåast i samheng med lokal overvannshåndtering, og at dersom vassdraget ikkje har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planleggast med tilstrekkeleg fordrøyingstiltak i nedbørfeltet som kompensera aukinga. Planen må ta omsyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivinga, og ivareta nasjonale og vesentlege regionale interesser.

Forslagstillars kommentar:

Omsynssone for flaum dekker eit lite område av friluftsføremål i planen. Byggeområder er ikkje omfatta av omsynssona, og dei ligg meir enn 20 meter vekk får Sandselva. Det er i samband med planen blitt utarbeida geoteknisk vurdering som gjeld områdestabilitet (fare for kvikkleire), og det er i denne konkludert med at det ikkje er fare for kvikkleireskred i området. Det er i ROS-analysen gjort ei vurdering av fare for snøskred, og konkludert med at dette ikkje er sannsynleg.

Rogaland Fylkeskommune, 11.02.20 og 11.03.2020

Ventar at planen vil sikre gode bukvalitetar i form av grønt- og uteopphaldsareal. Skriv at området ser ut til å ha dårlege solforhald på grunn av bratt austvendt terreng, og at planen derfor burde tilpassast dette, kvar sol på ettermiddagstid burde prioriterast.

Varslar om at tiltaket ikkje vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne, men understrekar at dersom planen utvidast til å omfatte eit større området, må dei få høve til å vurdere eventuelle utvidingar av planområdet. Dei gjer merksemd på at sjølv om det ikkje per i dag ikkje er kjende automatiske freda kulturminne innanfor planområdet, må Rogaland fylkeskommune varslast snarast om det skulle koma fram funn i samband med utarbeiding av planen. Alt arbeid må då stoppast inntil

dei har fått vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

Dei forutset at tilkomsten til området blir via Eidssjøvegen, der det må gjera greie for om eksisterande vegnett er dimensjonert for å tåla trafikkbelastninga frå planområdet. Skriv at konsekvensar og ev. behov utbetring av fylkesvegnettet må belyst i saken. Skriv også at vegnormalane skal i høve til forskrift i veglovens § 13 gjeld for all planlegging og bygging av veger og gater på det offentlege vegnett. Eventuelle tiltak i tilknytning til fv. 4716 skal gis ein teknisk utforming jf. Krav stilt i gjeldande handbøker, N100 og V121. Skriv til slutt at gjeldande forskrift T1442/2016, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging må leggjast til grunn i planarbeidet, og sikrast i reguleringsføresegnene.

Forslagstillars kommentar:

Det er fleire stadar i planforslaget sett av areal til grønne område som er lett tilgjengeleg for bustadane i planområdet. Det er i tillegg sett krav om eit minste uteopphaldsareal i føresegnene. Planen legg opp til tre kvartalsleikeplassar, der det er krav til at leikeplassen ved det nye bustadfeltet skal byggjast ut samtidig med bustadane. Leikearealet har ein storleik på over 1500 m², og skal leggje til rette for ulike typar leik, aktivitetar og opphald for born i ulike aldrar og funksjonsnivå. Bustadane vil få gode utsiktsforhold retta mot Suldalslågen. Alle planlagde bustadar vil ha eigna privat uteplass med gode solkvalitetar.

Det er ikkje gjort funn av kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet, og tiltaket vil derfor ikkje koma i konflikt med nokon automatisk freda kulturminne.

Hovudtilkomsten til dei nye bustadane er planlagt via Eidssjøvegen. Det er gjort greie for om eksisterande vegnett er dimensjonert til å tåla den aukande trafikkbelastninga, og det er gjort tiltak som mogeleggjjer ei utbetring av trafikksituasjonen gjennom plan.

Fylkesmannen i Rogaland, 12.02.2020 og 23.03.2020

Fylkesmannen forutset at planen blir utarbeida i tråd med overordna planar, der dei visar særleg til Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke (2017-2030). Skriv at det skal leggjast til rette for universell utforming og gode soltilhøve på uteopphaldsareala, og at det skal takast omsyn til barn og unge i planlegginga, jf. «*Barn og unge i plan og byggesak – Hvordan sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling*». For handtering av overvatn skal ein vurdere naturbaserte løysningar, jf. «*Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning*». Skriv til slutt at dei forutset at eksisterande reinseanlegg for

avløp har tilstrekkeleg kapasitet til å handtera utbygginga.

Forslagstillars kommentar:

Planen er utarbeida i tråd med overordna planar, med særleg omsyn til både Regionalplan for samordna arealbruk og transport i Ryfylke (2017-2013), og «Barn og unge i plan og byggesak- Hvordan sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling». Det er vidare gjort ei vurdering av overvatnet, og det vil bli utarbeidd ein teknisk plan før realisering av feltet.

Statens Vegvesen, 20.02.2020

Skriv at de legg til grunn for at drøfting og avklaring knyta til trafikkikkerheita og framkomelegheit på vegane ved planområdet skjer i dialog med de aktuelle vegmyndigheitene. Dei legg til grunn for at verkingane av planløyisingane vil ha for vegtransport og vegnett utgreiast og framkjem tydeleg av planskildringa, ROS- analyse og eventuell konsekvensutredning som gjeld:

- Trafikkikkerhet for ulike trafikantgrupper. Spesielt sikker skuleveg, da dette er ein plan for eit bustadområde.
- Tilkomstløyisingar
- Forventa trafikkmengd og kapasitet på vegnettet
- Trafikkmønster og reisemiddelfordeling
- Parkeringsdekning og- behov
- Framkomelegheit for ulike trafikantgrupper
- Ivaretakinge av ovennevnt hensyn i anleggsperioden

Forslagstillars kommentar:

Viser til omtale kring desse temaene under 5 «Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve» og 6 «Skildring av planforslaget».

Haugaland Kraft Nett AS, 17.02.20

Har vedlagt kartutsnitt som viser deira eksisterande leidningsanlegg innanfor reguleringsplanområdet. Skriv at for dei høgspente luftlinjene må det leggjast inn ei omsynssone i

reguleringsplankartet med krav i føresegnene om at forskrift FEF 2006 må følgjast.

Dei skriv også at det vidare kan skrivast at det er etter nærmare kontakt med nettselskapet (Haugaland Kraft Nett AS) kan vera moglegheit for å inngå ein avtale om jordkabling av dei høgspente luftlinjene og at det må vere mogeleg å tilretteleggje for nye trafoar i området.

Forslagstillars kommentar:

Omsynssoner i tråd med uttalen er påført plankartet og med tilhøyrande føresegner som skal sikre tilstrekkeleg tryggleik. Føresegnene opnar også for at det kan inngåast avtale om jordkabling av dei høgspente luftlinjene, og at det kan førast opp nye nettstasjonar/ trafoar i området.

Nabo Jarle Nilssen, 24.01.2020

Nilssen er eigar av bnr. 535. Skriv at han ynskjer friområdet som er på gjeldande reguleringsplan på nedsida av bnr. 534, 535 og 536. Det er ikkje ynskjeleg med bustadar over 1,5 etasje i framkant, med tanke på utsikt utan innsyn.

Forslagstillars kommentar:

Grunna høge terrengskilnader i området vil det ikkje kunne kome bustader som hindrar sikt for denne bustaden.

Nabo Bernd Elmies, 19.03.20

Elmies er eigar av bnr. 426. Har innspel som gjelder helikopterplassen på andre sida av Suldalslågen, kvar han skriv at støybiletet i dag er diffus og uavklart. Skriv at han opplev helikopteraktiviteten med uheldig vindretning og vêrforhold som plagsam, og at det ville ha vært nyttig med ein ny støymåling før konsentrert busetnad blir sett i gang i området.

Forslagstillars kommentar:

Sintef har på oppdrag frå Fonnafly AS i 2014 utarbeidd ein støyanalyse med prognoseår 10-20 år fram i tid som syner at det berre er eit lite avgrensa område nedst mot Suldalslågen som kan definerast å vere innafor gul støysone. Det betyr at ingen av bustadane i feltet ligg i konflikt med statlege retningslinjer for støy frå helikopterplassen på Garaneset, og dei nye bustadane kan byggjast ut utan nærare vurdering.

Nabo Marcel Przystuppa og Claudia Block, 17.02.20

Eigar av bnr. 534. Skriv at dei ynskjer å behalde fritidsområdet på nedsida av bustaden sin, sidan dei kjøpte tomte grunna dette fritidsområdet, og at dei ikkje ynskjer nabo så nært bustaden. Dei skriv også at de ynskjer å behalde skogen som i dag skjermar for vinden. Dei skriv at dei har vært klar over at området nedanfor stien tidlegare er regulert som bustadføre mål, og at dette er i orden.

Forslagstillars kommentar:

Området nedanfor eigedomen er i planen sett av til friluftsføre mål.

Vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren ser det som ein fordel at eldre tilliggjande reguleringsplanar som Randåsen II og Maleniusåsen no blir innlemma i eit større planområde og oppdatert etter dagens lovverk.

Planforslaget legg opp til ei bustadutbygging i eit område avsett til slikt føremål i overordna plan og i gjeldande eldre detaljplan. Utbygginga vil vere ei utviding av eit eksisterande bustadfelt, og vil kunne rydde opp i ein tidvis uoversiktleg trafikksituasjon ved barnehagen/ avkjøyrsla mot Eidssjøvegen. Det nye feltet vil ha krav til opparbeiding av ny kvartalsleikeplass samtidig med nye bustader, og vil tilføre bustadfeltet kvalitetar som det ikkje har i dag, bl.a. ved etablering av balløkke og aktivitetar for ulike aldersgrupper og funksjonsnivå. Planforslaget legg opp til ei vidareføring av eksisterande gangsamband i feltet, og bind dei ulike bustadområda Maleniusåsen, Randåsen og Klypa saman med snarvegar. Utvidinga av bustadfeltet skjer i eit område som er klart definert og avgrensa mellom eksisterande bustadfelt på Maleniusåsen/ Randåsen i vest, Klypa i sør/ søraust og Suldalslågen i aust/nordaust.

Kommunedirektøren meiner at planframlegget og bustadfeltet vil gi god bukvalitet med korte avstandar til skule, barnehage m.m og god tilgang til friluftsliv og rekreasjon. Nye bustader vil også ha gode sol- og utsiktstilhøve, vendt mot Suldalslågen.

Kommunedirektøren meiner vidare at omsynet til barn og unges interessert er ivaretatt gjennom planframlegget. Leikeplassen tilhøyrande det utvida bustadfeltet er plassert der «Stubbeplassen» er lokalisert i dag. Denne vil bli utvida til kvartalsleikeplass på 1500 m² og skal vera tilrettelagt for alle. Ein har vurdert det slik at 3 store leikeplassar vil gi meir til område i form av fleire aktivitetar, og difor har meir verdi enn fleire små leikeplassar plassert i eit ueigna bratt terreng. Sjølv om dette ikkje er i samsvar med kommuneplanen sine føresegner i pkt 1.2.1.a som omhandle avstandar til leikeplass.

Kommunedirektøren vil med bakgrunn i dette rå til at ein legg planframlegget ut på offentleg ettersyn slik det no ligg føre.

07.09.2021 Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)

Handsaming:

Bernd Elmies, MDG spør om han er ugild - han har som privatperson gitt ein merknad til planen. Utvalet finn han ugild.

Kommunedirektøren si innstilling:

Suldal kommune viser til kommunedirektøren si innstilling og vil i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 legge planframlegget for detaljplan Randåsen-Klypa ut på offentleg ettersyn.

Samrøystes vedtak i samsvar med innstillinga.

LMT- 086/21 Vedtak:

Suldal kommune viser til kommunedirektøren si innstilling og vil i medhald av plan- og bygningslova § 12-10 legge planframlegget for detaljplan Randåsen-Klypa ut på offentleg ettersyn.