

# Sakspapir

| Sakshandsamar    | Arkiv              | ArkivsakID |
|------------------|--------------------|------------|
| Ole Martin Dahle | K2 - L12, K3 - &21 | 16/1211    |

| Saksnr | Utval  | Type | Dato       |
|--------|--|------|------------|
| 042/19 | Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet) | PS   | 30.04.2019 |

## Detaljplan for Dalberg, Økstra, planid 1134201606-1.gongshandsaming.

### Rådmannen si innstilling

Suldal kommune viser til rådmannen si innstilling og vil i medhald av plan-og bygningslova § 12-10 legge planframlegget for Dalberg ut på høyring og offentlig ettersyn.

Sand, 16.05.2019

Øyvind Valen  
rådmann

**Dokumentliste:**

Oversending av detaljreguleringsplan for Dalberget planid 1134201606  
Gnr 145 Bnr.21 M.FL. - REGULERINGSENDRING - DALBERGET, ØKSTRA - Uttale  
Fv. 686 - Uttale til oppstartsvarsel for reguleringsendring - Dalberget - Kopi av brev til Kon-Sul AS  
Gnr 145 Bnr 15 m.fl. - Fråsegn til varsel om reguleringsendring  
Ny detaljregulering Dalberget - merknader  
Gnr 145 Bnr 21 M.FL. - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSENDRING - DALBERGET, ØKSTRA - Mellombels uttale - Kopi av brev til Kon-Sul AS  
Oppstartsvarsel for reguleringsendring Dalberget  
Deling tomt og reguleringsplan Dalberget  
Referat frå oppstartsmøte - Dalberget

**Vedlegg:**

2018-09-10\_Reguleringsføresegner Dalberget planid 08.03.2019  
Oversending av detaljreguleringsplan for Dalberget planid 1134201606  
DREG\_Dalberget-03.01.2019 - A1 1-2000  
2018-02-09\_notat 03\_Oppsummering av innkomne merknadar\_med original vedlegg\_2  
2018-06-08\_notat\_VA-Muligheter  
2019-01-07\_Planskildring\_Dalberget\_rev04

**Saksopplysningar****Samandrag**

Saka gjelde ny oppdatert detaljplan for Dalberg hyttefelt ved Økstrafjorden som skal erstatte gjeldande plan frå 1970.

Innanfor planområdet er det både fritidsbustader og to heilårsbustader. På dei fleste eigedomar er det oppført annek, uthus, ved-hus, bodar eller liknande. Nokre eigedomar som grenser til sjø har naust og brygger.

Planen omhandlar VA-løysingar, køyreveggar, stiar, parkeringsplassar, storleik på eigedomar og bygningar, fortetting, bryggefrontar, badeplassar etc.

Rådmannen rår til at ein leggje planframlegget ut på høyring og offentleg ettersyn

**Fakta**

Norconsult Ryfylke har på vegne av Styringskomiteen for Dalberget-feltet, utarbeidd ein oppdatert reguleringsplan for Dalberget hyttefelt ved Økstrafjorden i Suldal kommune. Gjeldande reguleringsplan som var frå 1970, er blitt oppgradert til SOSI

#### 4.5-standard/PBL2008.

Planforslaget for Dalberget er på mange måtar ein ny plan, sjølv om den er bygd på «disposisjonsplanen» frå 1970, utarbeida etter bygningslova frå 1965. Planforslaget legg ikkje opp til fortetting eller ein vesentleg endring av prinsippa om felles parkering ved fylkesveg 686 og eit par andre tidlegare godkjente private vegar, og gangtilkomst til dei enkelte fritidsbustadane.

Planområdet inneheld 27 oppførte fritidsbustader og 2 heilårsbustader, og det er berre 4-5 tomter som ikkje er utbygde. Planforslaget visar også konkret båt plassar og bade plass som ligg i tidlegare godkjent plan, eller som er etablerte.

Det har vert noko konflikt rundt parkeringsplassane. Konflikten dreier seg både om talet opparbeida parkeringsplassar og bruken av desse. I planforslaget er det vist nye parkeringsplassar innanfor SPP 3, 5 og 6, og då vil det vera tilstrekkeleg med parkeringsplassar i samsvar med krav i kommuneplanen. Opparbeidinga må løysast av grunneigarane og Styringskomiteen for Dalberget felt.

Det har også vore ei omfattande jordskiftesak kor det falt dom i 2011. Sjølv om den ikkje er bindande for kommunen, er den lagt til grunn for utforming av planforslaget.

Framtidige tekniske løysingar for vatn og avlaup har også vore vurderte og planforslaget foreslår at det blir opp til den enkelte tiltakshavar å søka om godkjenning i samsvar med «Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg». Kommunen har ikkje eigne forskrifter, og ein standard som er i samsvar med nyare tettare hyttefelt er ikkje ønskeleg eller aktuelt på grunn av terrenginngrep som vil endra karakteren til hyttefeltet, samt store kostnader.

For ytterlegare fakta viser ein til planskildringa som ligg ved.

**Lover, føresegner, rundskriv**  
Plan- og bygningslova kap 12

**Økonomiske konsekvensar**

## **Folkehelse**

Planen som i all hovudsak bygger på eksisterande plan, vil ikkje verke negativt inn på folkehelsa.

## **Gjeldande planar, retningsliner og vedtak**

Gjeldande kommuneplan 2015-2024 og gjeldande reguleringsplan for Dalberg (1970)

## **Innkomne uttalar**

Oppstart av planarbeidet har vært kunngjort og følgjande merknader ligg føre med kommentarar frå forslagsstillar:

### **1. Rogaland Fylkeskommune, 29.11.2016 og 4.4.2017**

Fant det nødvendig å befare området før det kunne gis en endelig uttale.

Etter befaringen vurderte RFK at området har et lavt potensial for funn av automatisk freda kulturminner, ettersom landskapet består hovedsakelig av berg og er utbygd med hytter og grusstier.

Kommentar: Kun tatt med føresegn om varslingsplikt ved funn, jf. kml. § 8-2.

### **1. Suldal elverk**

Dersom det skal skje anleggs-/grøftearbeid i området er det interessant for oss å sjå på mulighet for å gjere endringar i straumnett, t.d. legge kablar/fiberrøyr i grøfter.

Kommentar: Ein ser det som tilstrekkeleg at Suldal Elverket deltar i høyringsprosessen.

### **2. Statens vegvesen**

Det er uklårt om krysset mot fylkesvegen har ei utforming som er akseptabel. Det bør vurderast om planområdet skal omfatte krysset slik at det kan regulerast i samsvar med N100. Dersom ein meiner krysset er godt nok slik det ligg i dag, må det klargjerast kva vurderingar som ligg til grunn for det. Tilrådd byggegrense til fv.868 er 30 meter.

Kommentar: Vurdering av avkjørsel til fv 686 er utført som del av planarbeidet, sjå planskildring.

### 3. Fiskeridirektoratet

Det er i Økstrafjorden registrert lokalt viktig gyteområde for torsk med gyteperiode februar – april. Fiskeridirektoratet kan ikkje sjå at reguleringa medfører konsekvens for dei interesser direktoratet skal ivareta.

Kommentar: Området ligg utanfor planområdet i fjorden og blir ikkje berørt av planforslaget. Det er lite/ingen trafikk med fritidsbåtar i perioden februar- april.

### 4. Fylkesmannen i Rogaland

Har ingen merknad til saka.

Kommentar: Ingen.

### 5. Gordon, Knutsen og Løyning

Er ikkje interessert i å få våre eigedommar regulert. Viser til jordskiftedom og at det må tas hensyn til denne. Det er tilstrekkelig parkeringsdekning.

Kommentar: Planområdet må regulerast i si heilheit som eit krav frå kommunen, uavhengig om enkelte ikkje ynskjer regulering. Jordskiftedommen vil vera del av grunnlaget ved utarbeiding av plan, men det er ingen krav om at regulering skal skje i samsvar med denne. Det er i samarbeid med oppdragsgjevar som er Dalberget Velforening, tatt størst mogleg omsyn til dommen og andre eksisterande forhold.

### 6. Undem og Fundingsland

Har i nokre år sett gjennom fingrane på at tidlegare eigar av 145/32 har brukt ein liten saktegåande traktor på gangstien mellom parkeringsplass og hans eigedom pga. eigen og familie si dårlege helse. No lever ikkje dei det gjeld lengre. Ein ser då ingen grunn til at denne praksis skal fortsetje og er imot bruk av motorisert ferdsle over våre eigedommar.

Kommentar: Reguleringsplanen legg ikkje opp til motorisert ferdsel på andre strekningar enn dei som er vist med «kjøreveg». Foreslåtte gangvegar er smale og forbeholdt ikkje motorisert ferdsel

og nyttekøyring, bl.a. i forbindelse med vedlikehald eller byggetiltak, se føresegner nr. 4.2.

Køyreveg SKV 4 er i samsvar med vegrett datert 14.07.1964, skjøte til bnr. 77 datert 04.10.1973 og privatrettsleg dom datert 19.10.2009. Eigedom bnr. 21 og 32 hadde med dette vegrett og rett til motorisert ferdsle før dagens hytteplan ble utarbeida (1969-1970). Køyreveg SKV 4 er tatt med i reguleringsplan iht. Tinglyst vegrett, skjøte til bnr. 77 og privatrettsleg dom. Dokumentasjon på vegrett, bredde og bruk kan ettersendast ved behov.

#### **7. Ronald Heymering med Sophus Jacobsen**

- Suldal kommune ynskjer heile området for eksisterande plan regulert.
- Ønsker tilsendt varslingsliste for planen.
- Sender ved forslag til reguleringsplan.
- Tilkomstvegar i og til området kan ikkje vere som i dag. Kommunen støttar endringar både vedr VA, fortetting, og fleire hytter. Forslag om tomtedeling for ny hytte på 1,2 mål. Fleire av vegane i feltet må rustast opp, det bør vera framkome for septikbil.
- Krev å få tilsendt saksdokument som er presentert Kon-Sul.

Dagens båtbygg er ulovleg bygd og opptar heile felles badesone. Folk som ynskjer å bade vert pressa ut til mi tomt.

Kommentar: Planavgrensing er sett i samråd med Suldal kommune. Kon-Sul/Norconsult offentliggjør ikkje varslingsliste for plan av personvernomsyn, dersom liste skal leverast ut, må ein får den frå Suldal kommune som har utarbeidd den for oss.

Planforslaget er nå utarbeidd i dialog med styret til Dalberget velforening og det er mogleg for den enkelte grunneigar å koma med innspel til planforslaget når det vert sendt på høyring.

Det vert heller ikkje sendt ut arbeidsdokument for pågåande arbeid, og eventuell konflikt med styret i Dalberget velforening er ikkje konsulentfirma sitt ansvar.

#### **8. Kjetil Kristensen**

Gjev opplysningar som sin eigedom. Ynskjer mogelegheit for påbygg, å bygge anneks med opphaldsrom og naust/sjøbod i Naustvik.

Kommentar:

Innspel er innarbeidd i planforslaget.

#### 9. Svein Pedersen

Ynskjer ikkje biltrafikk frå parkeringsplass til hytter, ingen ytterlegare oppdeling av hyttetomtene, inntil 120 m2 grunnflate på hyttene, boder på inntil 15 m2, gode løysingar for VA helst med vassklosett, båt plass innregulert på felt E, anledning til å setje opp carport/garasjeanlegg på parkeringsplassen.

#### Kommentar:

Innspelet er i stor grad ivaretekne.

#### 10. Gundla Underbakke

Nye løysingar for VA føresettes å ikkje vere til hinder for løysingar som er regulert og tiltenkt på min eigedom. Kan vere aktuelt å vurdere samarbeid om felle løysingar dersom ein ser det kan vere hensiktsmessig for alle partar.

#### Kommentar:

Innspelet er følgt opp gjennom samarbeidsmøte med Dalberget velforening og utforminga av planforslaget.

Det kjem moglegheiter til konkrete innspel i høyringsfase til planprosessen.

#### **Vurdering og konklusjon**

Etter rådmannen si vurdering er planframlegget utforma og fremja i samsvar med reglane i kap 12 i plan- og bygningslova. Rådmannen ser positivt på å få ein ny oppdatert detaljplan som erstattar den gamle planen frå 1970. I samsvar med reglane i § 12-10 i plan- og bygningslova, vert det rådd til at planframlegget blir lagt ut til høyring og offentleg ettersyn.

### **30.04.2019 Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)**

#### **Handsaming:**

##### ***Røysteresultat:***

***Samrøystes vedtak i samsvar med innstillinga.***

#### **LMT- 042/19 Vedtak:**

Suldal kommune viser til rådmannen si innstilling og vil i medhald av plan- og bygningslova § 12-10

legge planframlegget for Dalberg ut på høyring og offentlig ettersyn.