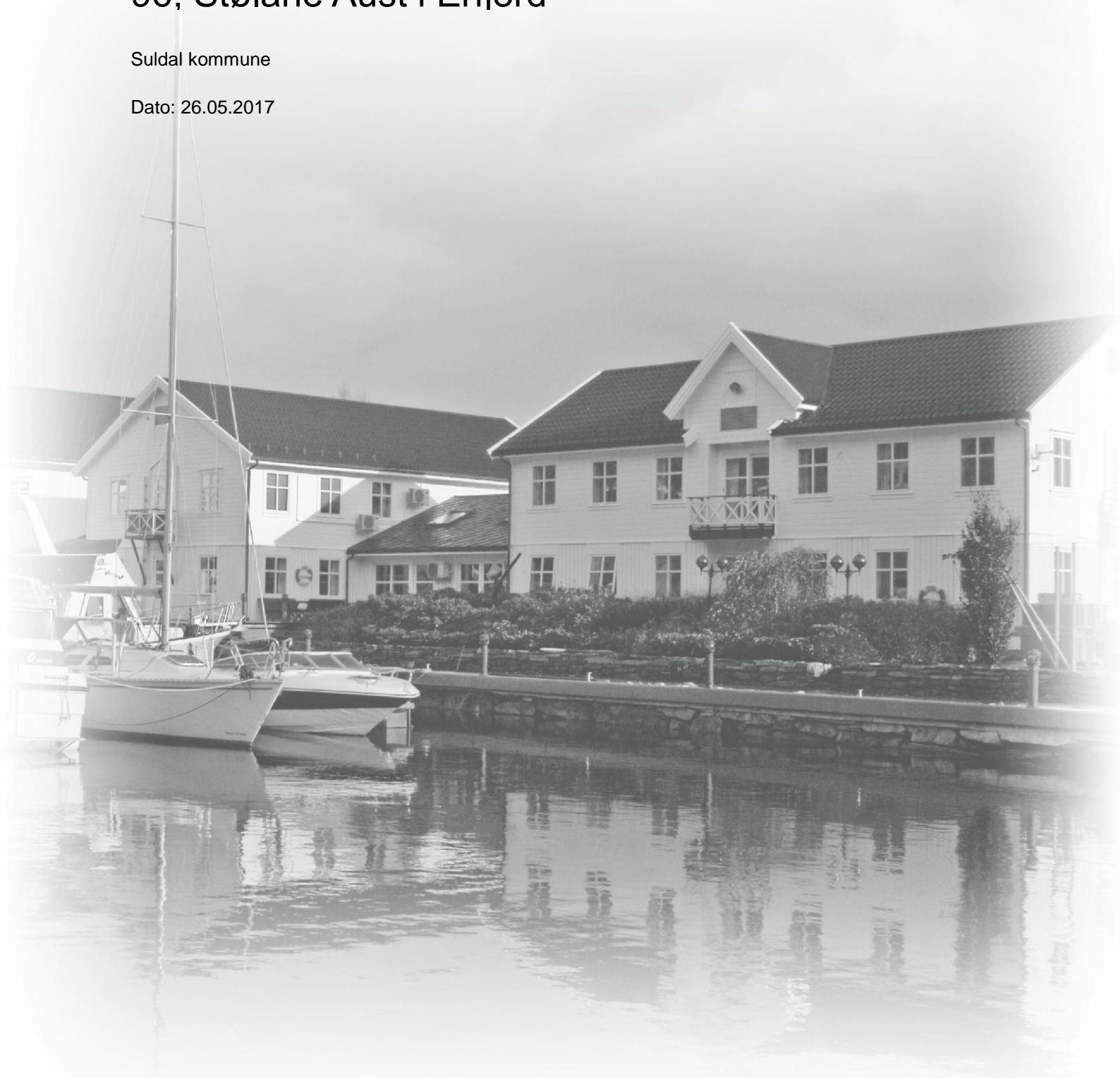


Detaljregulering av bustadområde på gnr. 149 bnr. 96, Stølane Aust i Erfjord

Suldal kommune

Dato: 26.05.2017



Tittel: Detaljregulering av bustadområde på gnr. 149 bnr. 96, Stølane Aust i Erfjord

Dato: 26.05.2017 Prosjektnummer: B55637

Utarbeidd av: Omega Areal AS v/ KJS

Versjon	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av
	26.05.2017	Innsending av planforslag til Suldal kommune	KJS	ES

Innhald

Detaljregulering av bustadområde på gnr. 149 bnr. 96, Stølane Aust i Erfjord	- 1 -
1 Samandrag	- 5 -
2 Bakgrunn	- 6 -
2.1 Føremålet med planen	- 6 -
2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve	- 6 -
2.3 Tidlegare vedtak i saka	- 6 -
2.4 Krav om konsekvensutgreiing?	- 6 -
3 Planprosessen	- 7 -
3.1 Medverkande prosessar, varsel om oppstart, evt. planprogram	- 7 -
4 Planstatus og rammevilkår	- 8 -
4.1 Overordna planar	- 8 -
4.2 Tilgrensande reguleringsplanar	- 10 -
5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve	- 11 -
5.1 Plassering av område	- 11 -
5.2 Arealbruk, stadkarakter og landskap	- 11 -
5.3 Kulturminne og kulturmiljø	- 14 -
5.4 Natur- og rekreasjonsverdiar	- 14 -
5.5 Landbruk	- 14 -
5.6 Trafikktilhøve	- 14 -
5.7 Born sine interesser	- 15 -
5.8 Sosial infrastruktur	- 15 -
5.9 Teknisk infrastruktur	- 15 -
5.10 Grunntilhøve	- 16 -
5.11 Støytilhøve	- 16 -
6 Skildring av planforslaget	- 17 -
6.1 Planlagt arealbruk	- 17 -
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføre mål	- 18 -
6.3 Plassering av busetnad og utforming	- 19 -
6.4 Bustadmiljø/bukvalitet	- 21 -
6.5 Parkering	- 21 -
6.6 Tilknytting til infrastruktur og trafikklysing	- 22 -
6.7 Planlagde offentlege anlegg	- 22 -
6.8 Universell utforming	- 22 -

6.9 Kollektivtilbod	- 22 -
6.10 Plan for vass- og avlaup samt tilknytning til offentleg nett	- 22 -
6.11 Plan for avfallshenting.....	- 23 -
6.12 Rekkjefølgjekrav.....	- 23 -
7 Konsekvensutgreiing	- 24 -
7.1 Grunngevnad til kvifor planen ikkje treng konsekvensutgreiast.	- 24 -
8 ROS analyse.....	- 24 -
9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget	- 25 -
9.1 Trafikktilhøve.....	- 25 -
9.2 Støy.....	- 27 -
9.3 Landskap og stadkarakter.....	- 27 -
9.4 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og uteområde.....	- 28 -
9.5 Born og unge sine interesser	- 28 -
9.6 Tilhøvet til krava i kap. II i Naturmangfaldlova	- 29 -
10 Innkome merknadar	- 29 -
10.1 Samandrag frå innkome merknader.....	- 29 -
11 Avsluttande kommentar.....	- 29 -
12 Vedlegg.....	- 30 -

1 Samandrag

Planforslaget legg til rette for utviding av eksisterande bustadområde på Stølane, med 9 nye bustadtomt. Det vert opna for bygging av eine- eller tomannsbustad på to av tomtane, og einebustad på dei 7 andre tomtane. Tilkomsten til området går gjennom eksisterande bustadområde. Eksisterande grendahus er føreslått regulert til forsamlingslokale, og det er sett av areal til parkering til dette.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen for Suldal.



Figur 1 - Oversiktskart med planområdet avmerkt. (kjelde: kommunekart.com)

2 Bakgrunn

2.1 Føremålet med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for nye bustadar. Det er lagt til rette for tilkomst ved forlenging av eksisterande intern veg som går gjennom bustadområdet i vest. Det er og lagt til rette for leikeplass og friluftsområde i planen. Det er regulert areal til parkering for eksisterande grendahus langs fylkesvegen.

2.2 Forslagsstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Omega Areal as er engasjert av Suldal kommune for å utarbeida reguleringsplanen.

2.3 Tidlegare vedtak i saka

I kommuneplanen for Suldal 2014-2024, er området vist som framtidig bustadområde.

I Erfjord har det lenge vore mangel på kommunale tomter. I samband med kommuneplanarbeidet dukka det opp areal på Stølane, som fram til nå har vore nytta som landbruksareal. Desse ligg i direkte tilknytning til eksisterande bustadfelt på Stølane, og signaliserer at Stølane-området er hovudfokus for sentrumsutvikling i Erfjord.

2.4 Krav om konsekvensutgreiing?

Suldal kommune har konkludert med at planen ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing (KU), då planarbeidet i hovudsak er i samsvar med gjeldande kommuneplan.

3 Planprosessen

3.1 Medverkande prosessar, varsel om oppstart, evt. planprogram

Planarbeidet er varsla i tråd med PBL §12.8. Det vart heldt oppstartsmøte med Suldal kommune den 11.01.2017.

Brev, datert 26.01.2017, vart sendt ut til naboar, grunneigarar, offentlege organ, organisasjonar og andre interesserte. Oppstart av planarbeidet vart og annonsert i Suldalsposten, samt lagt ut på Omega Areal AS og Suldal kommune sine heimesider.

Frist for tilbakemelding vart sett til 27.02.2017. Innspel er oppsummert og kommentert under punkt 10, og innspela ligg i sin heilheit som vedlegg.



Varsel om oppstart av detaljregulering for gnr. 149, bnr. 96 Stølane Aust i Erfjord – Suldal kommune

I samsvar med § 12-8 i Plan og bygningslova, vil me med dette informere om at Omega Areal as på vegne av Suldal kommune skal utarbeide forslag til reguleringsplan for gnr. 149 bnr. 96 på Stølane Aust i Erfjord, Suldal kommune. Varsel om oppstart er lagt ut på heimesida til Omega Areal as.

Området er i arealdelen til kommuneplanen sett av til byggeområde for bustadar. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for nye bustadar og tilkomstveg til desse, samt å leggje til rette for parkering for eksisterande grendehus. Tilkomsten til området er tenkt via eksisterande veg som går gjennom tilgrensande bustadområde.

Området er av Suldal kommune vurdert til ikkje å utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU), då reguleringa er i samsvar med overordna plan.

For nærare informasjon kan du kontakta Omega Areal as, tlf 975 40 000.

Eventuelle merknader til oppstart av planarbeidet kan sendast til:
Omega Areal as, Kvassanesvegen 4, 5582 Ølensvåg eller areal@omega.no

- innan 27.02.2017.



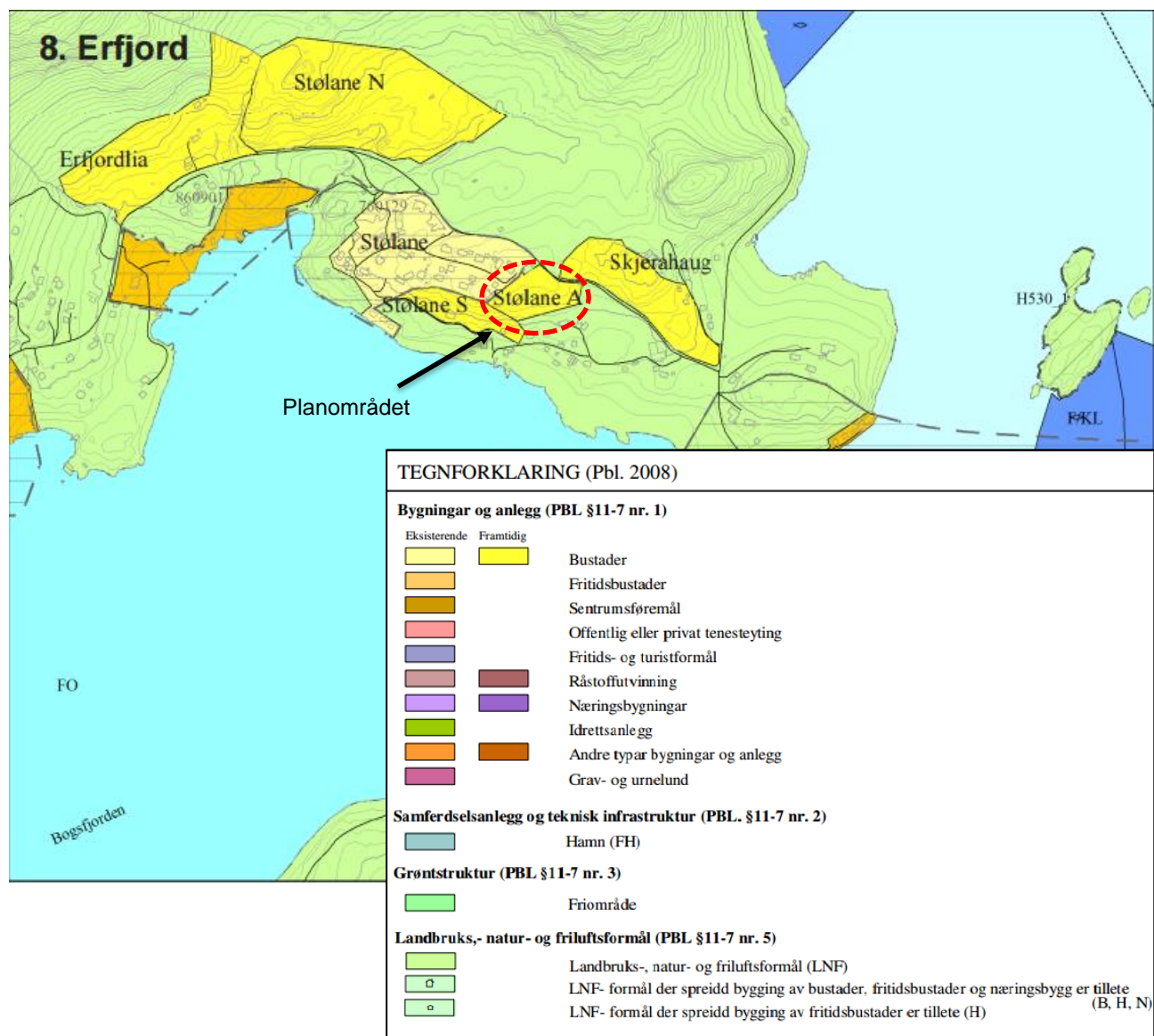
Figur 2 – Avisannonsa som sto i Suldalsposten den 08.02.2017

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Overordna planar

Kommuneplan

Kommuneplanen for Suldal, vedtatt 17.03.2015 med tilhøyrande arealplankart og føresegner gjeld for området.



Figur 3 - Kommuneplanens arealplankart, planområdet er merka med raudt

Dei føresegnene i kommuneplanen som kan ha noko å seie for planarbeidet er lista opp under:

1. Område for bygg og anlegg

1.1 Fellesbestemmelsar

1.1.1. Felles føresegner for alle byggeområde

c. Tiltakshavar skal utgreia og beskriva konsekvensar for miljøet og for barn og unge, og dessutan gjennomføra ei ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) av det planlagde tiltaket. For tiltak under marin grense (ca 75 moh.) skal risiko for kvikkleire utgreiast.

d. Nye avkjørsler frå offentleg veg skal etablerast i samsvar med Statens Vegvesen sin rammeplan.

1.1.2. Felles retningslinjer for alle byggeområde

a. Ved planlegging og utbygging bør det leggast til rette for klima- og energitiltak i samsvar med "Klima- og energiplan for Suldal kommune 2012-17" (2013).

b. Suldal kommune sin rettleiar i byggeskikk "Bygg i Suldal" (2007) bør leggast til grunn ved all planlegging av byggeområde.

1.2. Bustadområde, næringsområde, busetnad for offentleg eller privat tenesteyting og fritids- og turistføremål

1.2.1. Føresegner

a. Leikeplassar

Ved planlegging av nye bustader gjeld følgjande:

- Sandleikeplass: 150 m². Desse skal plasserast med synskontakt frå bustad og vera trafikksikre. Sandleikeplass skal vera maksimum 50 meter frå bustad og kan vera felles for inntil 25 bueiningar.
- Kvartalsleikeplass: 1500 m². Desse kan vera etablerte som ein del av overordna grønstruktur. Kvartalsleikeplassen kan vera inntil 150 meter frå bustadene, og skal vera felles for 25 - 200 bueiningar.
- Leikeplassar skal ha sol på minst 50 % av arealet ved jamdøgn.
- Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast som leikeareal. • Leikeplassar skal vera opparbeidd før bruksløyve for bustad blir gitt. Ved fortetting med 3 - 6 bueiningar skal det vera leikeplass på minimum 50 m². Er det offentleg leikeplass nærare enn 50 meter, fell kravet bort.

b. Det skal leggast til rette for to parkeringsplassar pr bustadeining.

d. I Erfjord skal utbygging av kommunale bustadfelt skje i følgjande rekkefølge:

1. Erfjordlia/Stølane aust/Stølane sør
2. Skjerahaug (etter at punkt 1 er minst 50% utbygd)
3. Stølane nord (etter at punkt 2 er minst 50% utbygd)

e. Ved regulering skal det gjerast særlege vurderingar av overvasshandtering.

4.2 Tilgrensande reguleringsplanar

Planområdet er uregulert.

Reguleringsplan for Stølane

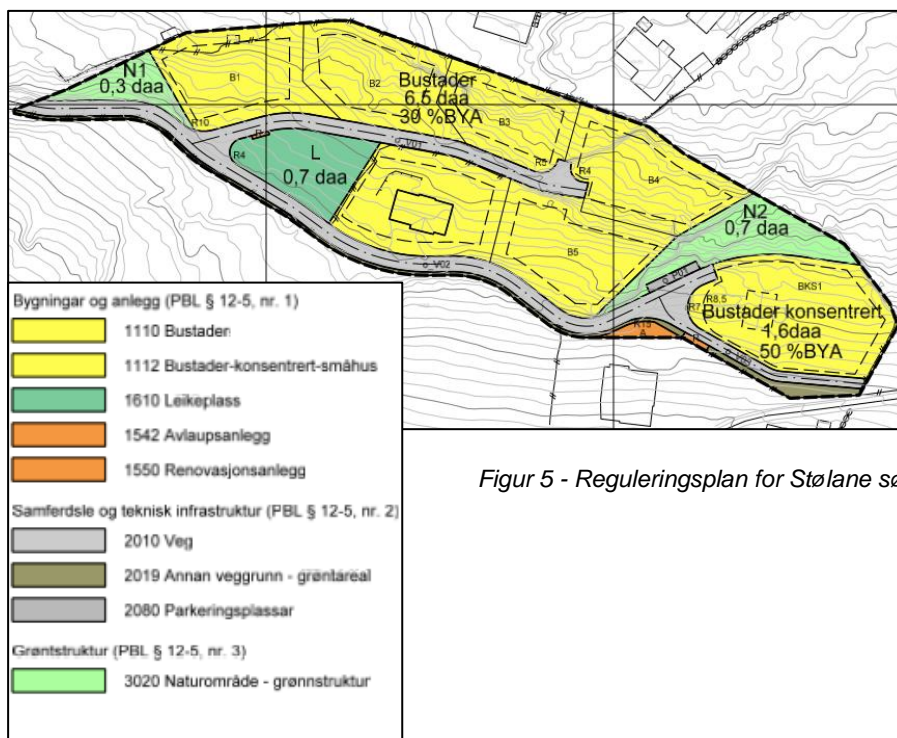
I vest grensar planområdet til reguleringsplan for Stølane, vedtatt 19.06.1975, men som vart endra i 1986. Planen legg til rette for bustadar, område for offentlege bygningar, friområde og anlegg i tilknytning til sjøen. Byggjegransa mot fylkesvegen er sett til 12,5 meter frå senterlinja i vegen.



Figur 4 - Reguleringsplan for Stølane, endra plankart 1986

Reguleringsplan for Stølane sør

I sør grensar området til reguleringsplan for Stølane sør, vedtatt 12.09.2016. Denne legg til rette for einebustadar og konsentrerte bustadar med tilhøyrande anlegg.

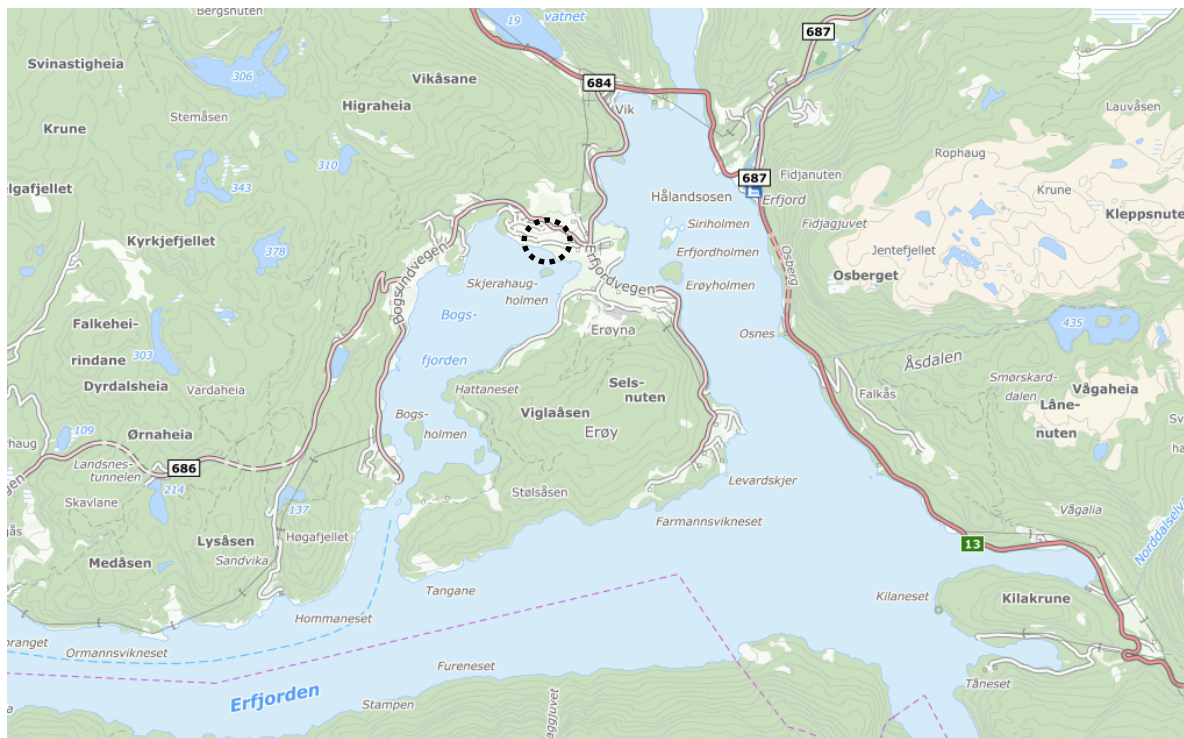


Figur 5 - Reguleringsplan for Stølane sør, vedtatt 2016

5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve

5.1 Plassering av område

Området ligg inne i Bogsfjorden på vestsida av Erfjorden. Fylkesveg 685, Bogsundvegen, som går frå Vik i Erfjord ut til Bogsundet går langs planområdet i nord. Det meste av planområdet ligg innanfor gnr. 149 bnr. 96, og er ca. 14 dekar.



5.2 Arealbruk, stadkarakter og landskap

Planområdet er ubygd og består av bart fjell med stadvis tynt dekke. Terrenget i området stig bratt frå kote +21 lengst sør og opp til kote +45, før området flatar ut opp mot grendahuset i nord som ligg på kote +47. Området ligg søraustvendt og har gode sol- og utsiktstilhøve.



Figur 6 - Foto frå planområdet med utsyn utover Bogsfjorden (kjelde: Omega Areal as)

I nordaust grensar planområdet til fylkesvegen, og i nordvest til eksisterande einebustadområde og grendahus. I sørvest ligg eit område der det nyleg vart vedtatt reguleringsplan for bustadar. I søraust er området prega av spredte bustadar og landbruksareal.



Figur 7 - Ortofoto av planområdet (kjelde: kommunekart.no)



Figur 8 - Foto av Erfjord grendahus (kjelde: google.maps.no)

5.3 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø i området.

5.4 Natur- og rekreasjonsverdiar

Det er kort avstand til både fjord og fjell frå området. På vestsida av Stølane bustadområde ligg det ei kommunal badestrand.

5.5 Landbruk

Området vert nytta til beiteområde. I samband med kommuneplanarbeidet kom det forslag frå tidlegare grunneigar av dette området om at denne delen av hans gard kunne nyttast til bustadformål. Det har lenge vore mangel på tomtar i Erfjord, men dette løyste behovet på kort og litt lengre sikt.

5.6 Trafikktilhøve

Dei eksisterande bustadane på Stølane har tilkomst frå fylkesveg 685, Bogsundvegen. I følgje Statens vegvesen sine vegkart er fartsgrensa på denne strekninga 50 km/t. Trafikkmengda på vegen er 550 ÅDT, der tunge køyretøy utgjer 5 %.

Det er ikkje gang- og sykkelveg langs fylkesvegen. Det er busstopp ved Stølane barnehage, ca. 200 meter frå planområdet.



Figur 9 - Utsnitt frå google.maps.no viser fylkesvegen i svingane på veg vestover frå Vik, opp mot Erfjord grendahus.

Frå fylkesvegen er det etablert kommunal veg fram til eksisterande bustadar. Fartsgrensa her er 30 km/t. Det er registrert ei trafikkulykke på den kommunale vegen, der ein fotgjengar fekk lettare skadar då han vart påkøyrd av ein ryggande bil då fotgjengaren var i ferd med å kryssa vegen.

5.7 Born sine interesser

Ca. 250 meter vest for planområdet ligg det ein leikeplass. Det er også leikeareal innanfor den eksisterande barnehagen sitt område, som ligg 200 meter frå planområdet.

5.8 Sosial infrastruktur

Suldal barnehage avdeling Stølande ligg i bustadfeltet vest for området. Barnehagen har 3 avdelingar, og plass til totalt 54 born. Barneskulen ligg i Vik, ca. 2,5 km frå planområdet. I følgje kommunen har både barnehagen og skulen god kapasitet. Ungdomsskulen ligg på Sand.

Busshaldeplassen ligg 200 meter frå planområdet. I følgje rektor ved Erfjord barneskule, har elevane som bur på Stølane skyss til skulen på grunn av farleg skuleveg.

5.9 Teknisk infrastruktur

Det ligg vassleidning i eksisterande veg fram til planområdet. Denne har tilstrekkeleg kapasitet til å forsyne det nye bustadområdet. I samband med at Omega Areal as held på å utarbeida teknisk plan for det planlagde bustadfeltet sørvest for planområdet, er det det lagt til rette for ein felles kloakkpumpstasjon for desse to felta.

5.10 Grunntilhøve

Planområdet ligg under marin grense. Planområdet består av bart fjell eller tynt lausmassedekke. Det er difor lite sannsynleg at det er risiko for kvikkleire og lausmasseskred i området. I fylgje kart frå Norges geologiske undersøkelse (NGU), er det ikkje registrert skredhendingar eller aktsemdområder for steinsprang i planområdet. Stabiliteten av byggegrunnen i utbyggingsområdet er vurdert som lite problematisk.

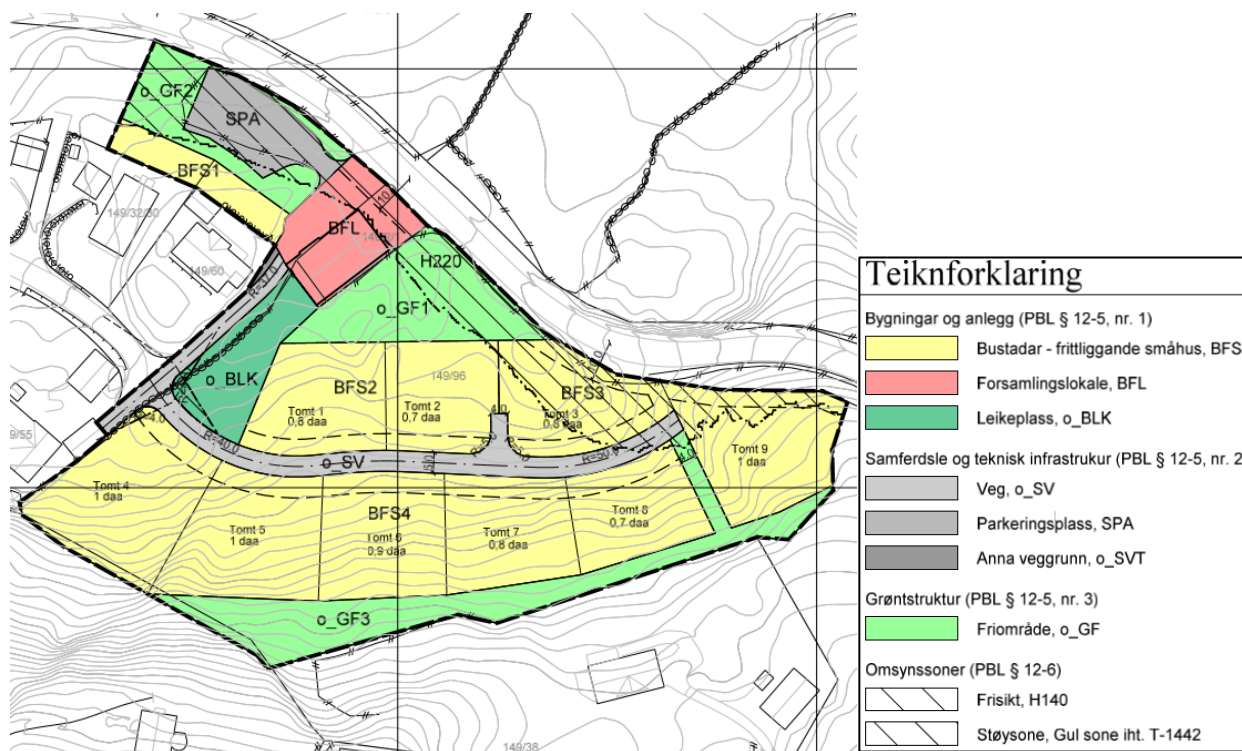
5.11 Støytilhøve

Det er ikkje gjennomført støymålingar for fv. 685 frå før. I samband med planarbeidet har vi utarbeida støysoneberekning på fylkesvegen. Sjå punkt 9.2 under og i vedlagt ROS-analyse.

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Det er lagt til rette for 9 bustadtomter. På to av tomtane er det opna for eine- eller tomannsbustad, medan dei 7 andre er einebustadtomtar. Bustadane ligg på to rekkjer på kvar si side av tilkomstvegen til området. Ovanfor, opp mot fylkesvegen er det sett av eit areal til friområde. I tilknytning til dette er det sett av areal til leikeplass. Eksisterande grendahus grensar til friområdet i vest, og inngår i planforslaget. Planforslaget legg til rette for parkering til dette der den er etablert i dag.



Figur 10 - Utsnitt som viser planforslaget

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

Det er knyta egne føresegner til planen, med konkretisering av tillat bruk og vern innanfor dei enkelte delområda.

<i>Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>		<i>Sum (daa)</i>
Bustadar – frittliggende småhus, BFS1 – BFS4	Eit mindre areal til bustadformål i tilknytning til eksisterande bustadar (BFS1) inngår i dette formålet i tillegg til dei nye tomtene (BFS2-BFS4).	8,2 daa
Forsamlingslokale, BFL	Eksisterande forsamlingslokale ligg innanfor dette føremålet.	0,7 daa
Leikeplass, o_BLK	Ny offentleg leikeplass inngår i dette føremålet.	0,6 daa
<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Veg, o_SV	Kommunal tilkomstveg. Den vestlegaste delen er eksisterande tilkomstveg til eksisterande bustadar. Resten er ny tilkomstveg til dei nye tomtane.	1,0 daa
Parkeringsplass, SPA	Parkeringsplass for forsamlingslokalet.	0,5 daa
Anna veggrunn, o_SVT	Mindre vegareal mellom kommunal veg og eksisterande bustad.	0,02 daa
<i>Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Friområde, o_GF	Offentleg friområde.	2,7 daa
Total sum		13,7 daa

<i>Omsynssoner (PBL § 12-6)</i>	
Frisikt, H140	Frisiktsoner i vegkryss.
Trafikkstøy, Gul sone jf. T-1442, H220	Område der det skal takast omsyn til støy frå fv. 685.

6.3 Plassering av busetnad og utforming

Det er lagt til rette for oppføring av tomannsbustadar på to av tomtene innanfor planområdet. På desse tomtane er terrenget noko flatare enn på dei andre, samstundes som dei har ei form som gjer det mogleg å tilpassa to bustadar innanfor tomtegrensene. Utnyttingsgrada er høgare for desse, blant anna grunna i at det vert krav om dobbelt så mykje parkering for desse.

På dei andre tomtane er det lagt til rette for einebustadar. Det er lagt inn byggjegrænse mot tilkomstvegen på 5 meter. I tillegg er det sett byggjegrænse mot fylkesvegen med ein avstand på 10 meter frå senterlina på veggen.

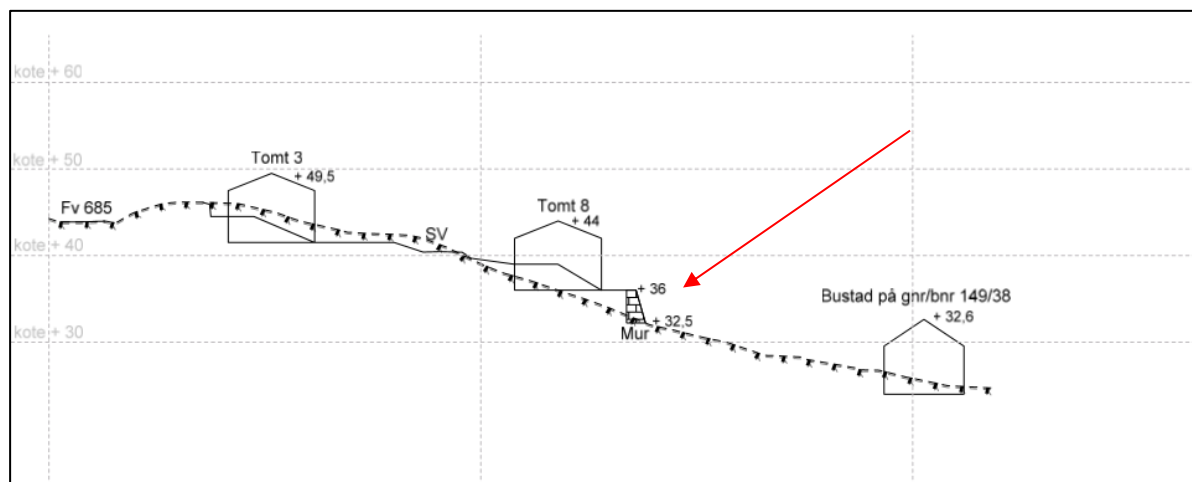
Tomtenummer	Type bustad	Maksimal byggjehøgde	Maksimal utnytting for tomte (%)	Storleik tomt	Maksimal utnytting innanfor tomte (m ² BYA)
Tomt 1	Eine- eller tomannsbustad	Kote + 52,0	45 % BYA inkl. garasje	0,8 daa	360 m2 BYA
Tomt 2	Eine- eller tomannsbustad	Kote + 50,0	45 % BYA inkl. garasje	0,7 daa	315 m2 BYA
Tomt 3	Einebustad	Kote + 50,0	35 % BYA inkl. garasje	0,8 daa	280 m2 BYA
Tomt 4	Einebustad	Kote + 53,5	35 % BYA inkl. garasje	1 daa	350 m2 BYA
Tomt 5	Einebustad	Kote + 47,5	35 % BYA inkl. garasje	1 daa	350 m2 BYA
Tomt 6	Einebustad	Kote + 45,0	35 % BYA inkl. garasje	0,9 daa	315 m2 BYA
Tomt 7	Einebustad	Kote + 45,0	35 % BYA inkl. garasje	0,8 daa	280 m2 BYA
Tomt 8	Einebustad	Kote + 44,0	35 % BYA inkl. garasje	0,7 daa	245 m2 BYA
Tomt 9	Einebustad	Kote + 43,0	35 % BYA inkl. garasje	1 daa	350 m2 BYA



Figur 11 - 3D illustrasjon som viser ei mogleg utbygging av området, sett frå sør mot nord. Nye bustadar er kvite med brunt tak på illustrasjonen, eksisterande bygningar er grå.

For å få nytta området best mogleg har vi valt å leggja tomtene i to rekker med tilkomstvegen i mellom. Det er lagt til rette for delvis nedgraven kjellar på alle tomtane utanom tomt 4, for å kunne ta opp noko av terrengskilnadane. Terrengskilnadane gjer at alle bustadane vil få gode sol- og utsiktsforhold. Samstundes gjer det bratte terrenget at tomtane i den fremste rekka må byggjast opp i framkant for å få tilfredsstillande stigning frå tilkomstvegen og ned til huset.

Snittet i figuren illustrerer korleis dette kan bli for den tomte som må byggjast opp mest i framkant. Muren i framkant av tomt 8 er 4,5 meter høg. Murane i framkant av tomt 5, 6 og 7 vil bli noko lågare med høgder på 3,0 meter for tomt 5 og 6, og 3,7 meter for tomt 7 på det meste.



Figur 12 - Snitt som viser planlagd busetnad i forhold til eksisterande terreng og bustad (gnr. 149 bnr.38)

6.4 Bustadmiljø/bukvalitet

Føresegnene set krav om at det skal opparbeidast minimum 50 m² uteopphaldsareal innanfor kvar tomt. Minst 50% av utearealet skal ha sol store delar av dagen frå mars til september. Det er sett av areal til leikeplass, samt friområde innanfor plangrensa. Delar av leikeplassen skal vere universelt utforma. For å leggje til rette for opphald og bruk av friområdet, er det tillate å etablere stiar, og å setje opp benkar i desse områda.

Fylkesvegen er støyutgreidd i samband med planarbeidet (sjå ROS-analyse). Delar av planområdet vert råka av gul støysone. Det er sett krav i føresegnene om at det ved tilrettelegging av støyfølsam bruk i bygningar og på uteopphaldsareal i område som er omfatta av støysone i kartet skal gjerast nærare detaljvurdering av støynivået før utbygging, og ev. leggje til rette for støyreducerande tiltak. Dette gjeld for to av bustadomtane (Tomt 3 og 9). Delar av friområde o_GF1 ligg også innanfor gul støysone.

6.5 Parkering

Føresegnene set krav om to parkeringsplassar per bustad. I tilknytning til grendehuset, er eksisterande parkeringsplass utvida noko, slik at det er plass til tosidig parkering. Det vil vere plass til ca. 16 bilar på parkeringsplassen.



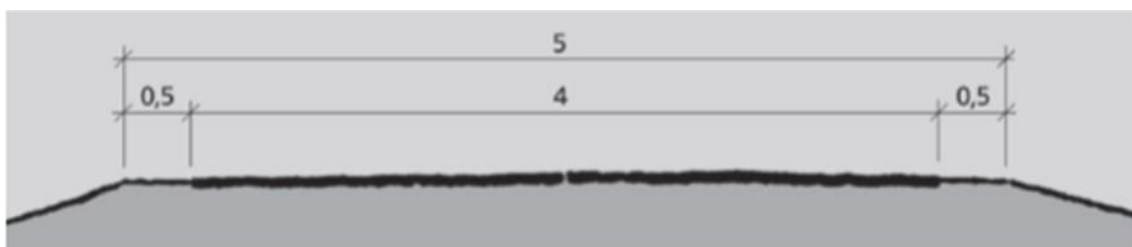
Figur 13 - eksisterande parkeringsareal for grendehuset (kjelde: Omega areal AS)

6.6 Tilknytning til infrastruktur og trafikklysing

Planområdet har tilkomst via eksisterande avkøyrsla mot fv. 685 og gjennom eksisterande bustadfelt. Avkøyrsla tilfredsstill ikkje krav til svingradius og siktforhold, og må utbetrast. Rekkjefølgjekrav i føresegnene set krav om at avkøyrsla skal utbetrast før det kan gis igangsetjingsløyve til nye bustadar.

Vegen fram til planområdet er regulert med 5 meter breidde i gjeldande plan for Stølane. Vegen innanfor planområdet er regulert som tilkomstveg i bustadområde (A1), med breidde 5 meter jf. Handbok N100. Det er og regulert snuhammar, for å gjer det mogleg for renovasjonsbil å snu innanfor området.

Stigningsforholda gjer at tilkomstvegen er stadvis bratt. Vegen fell bratt (1:10) med ein gong ein kjem inn i området frå vest. Mellom tomt 5 og 6 flatar vegen ut heilt fram til dei siste 10 metrane der vegen fell (stigning 1:8) ned til tomt 9.



Figur 14 - Tverrprofil A1, 5 m vegbredde. Kjelde: Handbok N100

6.7 Planlagde offentlege anlegg

Tilkomstvegen (o_SV), leikeplassen (o_BLK) og friområda (o_GF) er regulert til offentlege føremål.

6.8 Universell utforming

Tilkomstvegen til området har stigningsforhold som gjer at denne ikkje tilfredsstill krav til universell tilgjenge. Tilkomst til kvart einskild bustadhus er planlagt slik at ein kan kome trinnfritt frå biloppstillingsplass til inngangsdør med stigning maks 1:20.

Føresegnene set krav om at 100 m² av leikeplassen skal vere universelt tilgjengeleg.

6.9 Kollektivtilbod

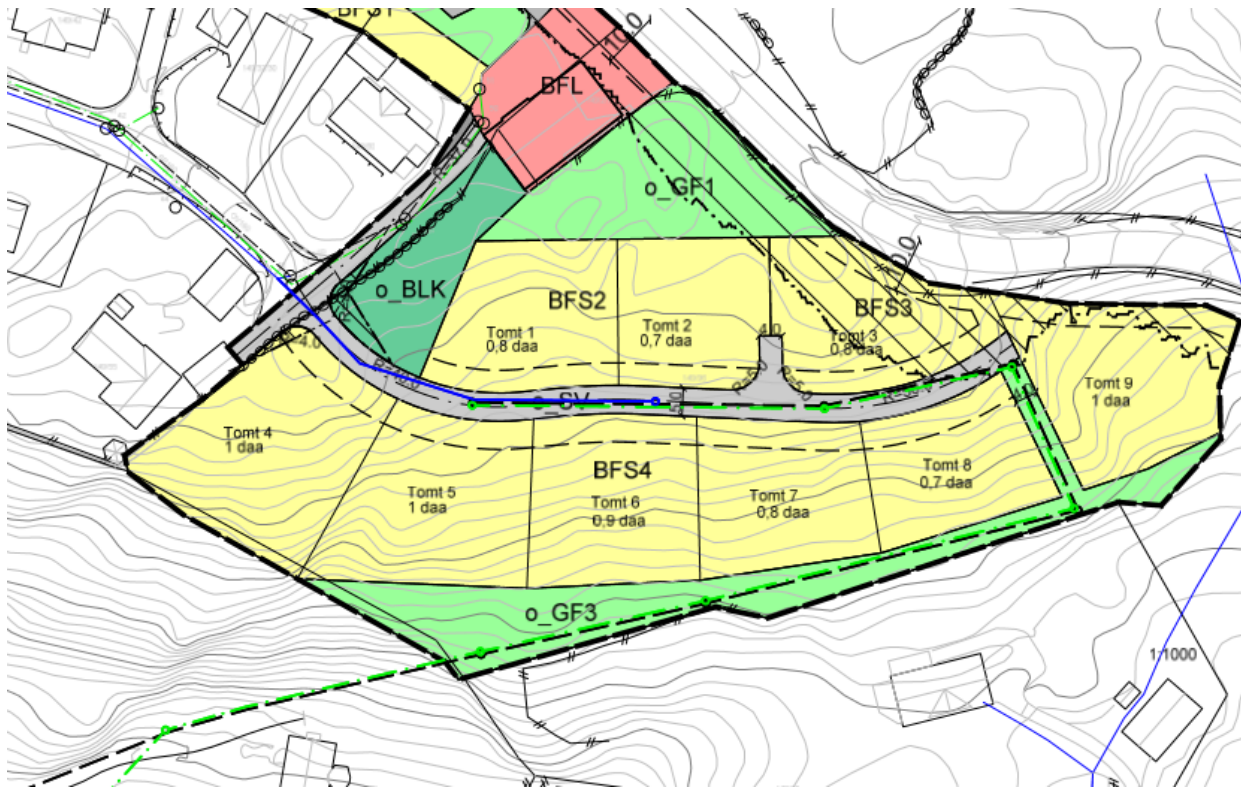
Det er ikkje lagt opp til eigne løysingar med tanke på kollektivtilbodet. Eksisterande løysingar langs med fv. 685 vert nytta.

6.10 Plan for vass- og avlaup samt tilknytning til offentleg nett

I samband med at Omega Areal as held på å utarbeida teknisk plan for det planlagde bustadfeltet sørvest for planområdet (Stølane sør), er det samstundes sett på løysning for vass- og avlaup for dette planområdet. Det

vil vera mogleg å leggja til rette for ein felles kloakkpumpstasjon for desse to felta som vil bli liggande sørvest for planområdet. Området kan knytast opp mot eksisterande vassleidingar som ligg fram til plangrensa i vest.

Føresegnene set krav om at teknisk plan for veg, vatn og avlaup skal føreligga i samband med søknad om tiltak innanfor området.



Figur 15 - Området skal knytast på eksisterande vassforsyning i Stølane (blå skrek). Spillvatn (grøn strek) og overvatn (svart strek) skal ledast i røyr gjennom friområdet og ut av planområdet i vest.

6.11 Plan for avfallshenting

Renovasjonsdunkar skal plasserast innanfor kvar einskild tomt. Det er regulert snuhammar i vegen, som gjer det mogleg for søppelbil å snu i enden på vegen.

6.12 Rekkjefølgjekrav

Føresegnene set rekkjefølgjekrav om teknisk plan for veg, vatn og avlaup i samband med søknad om tiltak. Det kan ikkje gis igangsetjingsløyve til nye bustadar før avkøyrsla til fylkesvegen er utbetra. Før brukstillating til nye bustadar vert gitt, skal tilkomstveg fram til tomta vera ferdig, samt at leikeplassen skal vera ferdig opparbeidd.

7 Konsekvensutgreiing

7.1 Grunnjevnaad til kvifor planen ikkje treng konsekvensutgreiast.

Området er av Suldal kommune vurdert til å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU), då føremålet for bustadutbygging er i samsvar med overordna plan.

8 ROS analyse

ROS-analysen er utført i samsvar med rettleiar «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – Kartlegging av risiko og sårbarhet» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (2011), Norsk Standard 5814:2008 «Krav til risikovurderinger», «Veiledning om tekniske krav til byggverk» utgitt av Direktoratet for byggkvalitet (2010) og Fylkesmannen i Rogaland sin rettleiar «ROS-analyse til reguleringsplan» (2012).

Suldal kommune har ikkje utarbeidd overordna ROS- analyse eller vedteke egne akseptkriteriar. Omega Areal AS har difor nytta egne akseptkriterium og metode for rangering av sannsyn og konsekvensar i samsvar med dei nemnde rapportane.

Det er laga ei sjekkliste ut i frå liste med farekategoriar der det er vurdert om kategoriane er aktuelle å kartleggje for det aktuelle planområdet eller ikkje.

ROS- analysen konkluderer med ulike tiltak/ kommentarar som det må takast omsyn til og som er innarbeida i reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner.

9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget

9.1 Trafikktilhøve

Statens vegvesen har i samband med planoppstart kome med innspel til at avkøyrsla mot fylkesvegen bør regulerast og utbetrast i samsvar med Handbok N100. Dette var og eit tema då tilgrensande reguleringsplan for Stølane sør vart utarbeida. I dialog med Statens vegvesen vart det då konkludert med at det var mogleg å utbetre krysset med å auke svingradiusen og fjerne nokre bodar for å tilfredsstillе krava til sikt.

Planforslaget for Stølane aust legg til rette for 9 nye einebustadar. Dette vil medføre noko meir trafikk på vegane i området.

Vi tar utgangspunkt i at fylkesvegen er forkøyrregulert, og at den er ein samleveg (Sa1 i Handbok N100). Den kommunale vegen er ein tilkomstveg til bustadområdet (vegklasse A1 i handboka). Avkøyrsla skal då utformast som eit kryss i følgje handboka. Stoppsikta for tilkomstvegar, A2, er i følgje tabell C2 i Handbok N100 sett til 45 meter. L1 i forkøyrregulerte T-kryss = stoppsikt x 1,2 jf. Fig E8. Dette gir L1 = 54 meter. L2 vert bestemt ut i frå tabell E3 i handboka, som gir L2 = 6 meter.

I følgje Handboka bør tilkomstvegen liggje tilnærma 90 gradar på fylkesvegen. Vinklar mindre enn 70 og større enn 120 gradar bør unngåast. Minste vinkel i krysset er 60 gradar, og difor ikkje innanfor krava.

Vi har laga ei enkel skisse som viser at det kun er små justeringar som må til for å utbetre linjeføringa og svingradiusen i krysset for at dette skal vere i tråd med Handboka. Utvidinga av svingradius vil ikkje gå innover på barnehagen sitt område. Frisiktlinjer (stipla) kjem heller ikkje i konflikt med bygningane ved barnehagen.

I og med at det er små justeringar som må til, er det lagt inn eit tilsvarande rekkjefølgjekrav i denne planen om at avkøyrsla må utbetrast før utbygginga kan starta, slik det vart gjort i reguleringsplanen for Stølane sør. Med dette meiner me at Statens vegvesen sine interesser er ivaretatt.



Figur 16 - Skisse som viser mogleg utbetring av krysset.

Byggegrense mot fylkesvegen

I følge rammeplan for avkøyrslar og byggegrensar på riks og fylkesveggar i Region vest (2013-2016), ligg fylkesveg 685 innanfor klasse 3, der byggegrensa er sett 30 meter frå senterlinja i vegen. I rammeplanen er det presisert at haldningsklassane berre er rettleiande for handsaming av søknadar, og det er ikkje heimel til å avslå søknadar berre ut i frå haldningsklassane. Avslaga må grunngjevast ut frå ei konkret vurdering.

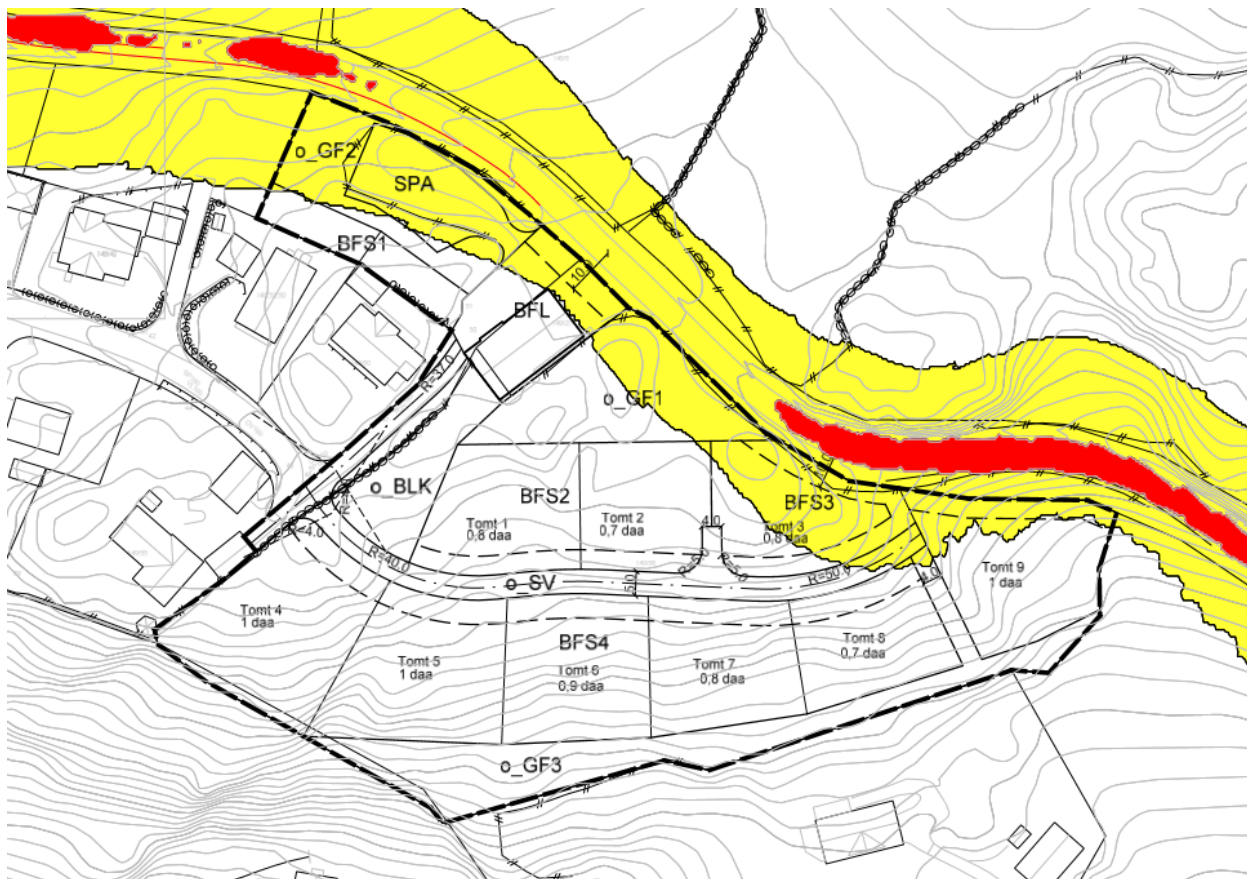
I planforslaget er byggegrensa sett med ein avstand på 10 meter frå senterlinja i fylkesvegen på det minste. I følge kommunekart.no er det godkjent eit tilbygg på eksisterande grendahus som og vil bli liggande ca. 10 meter frå senterlinja i vegen.

Planområdet inngår som eit nytt og viktig utbyggingsområde for bustadar i Erfjord i gjeldande kommuneplan. Med vedtaket av kommuneplanen er det knytt ein forventing til at området kan nyttast til utbygging. Ei byggegrensa på 30 meter gjer at store delar av planområdet ikkje kan byggast ut. Dei områda som ligg innanfor byggegrensa er dei beste områda for utbygging terrengmessig.

Trafikken på fylkesvegen er avgrensa, men om det i framtida skulle bli behov for å gjera utbetringar på vegen, vil det vera mest naturleg å ta av det arealet som ligg på oppsida av vegen (på nordaustsida), for å få retta ut kurva i vegen. Vi meiner med dette at byggegrensa er sett med tilstrekkeleg avstand frå fylkesvegen, og slik at ein får nytta området til utbygging på ein god måte.

9.2 Støy

Det er gjennomført støyberekning av fylkesveg 685 som del av planarbeidet (sjå vedlagt ROS-analyse). Resultatet av denne viser at to av tomtane (tomt 3 og tomt 9) lengst aust i området vil bli råka av støy frå vegen. Ein liten del av tomt 9, og store delar av tomt 3 vil bli liggande innanfor gul støysone. Føresegnene set krav om at det må vurderast tiltak som reduserer støyen på dei aktuelle tomtane i samband med søknad om tiltak.



Figur 17 - Støysonekart som viser at delar av planområdet vert ramma av gul støysone

Trafikken på vegen er avgrensa, og det er truleg lite trafikk på vegen på nattetid. Det er heller ikkje spesielle målpunkt langs vegen som genererer tungtransport. Tomtane ligg sørvestvendt, og det er difor stort sannsyn for at bustadane blir lagt lengst bak på tomtane, med uteoppholdsareal i framkant. Bygningane vil då fungere som ein støyskjerm mellom vegen og uteareala.

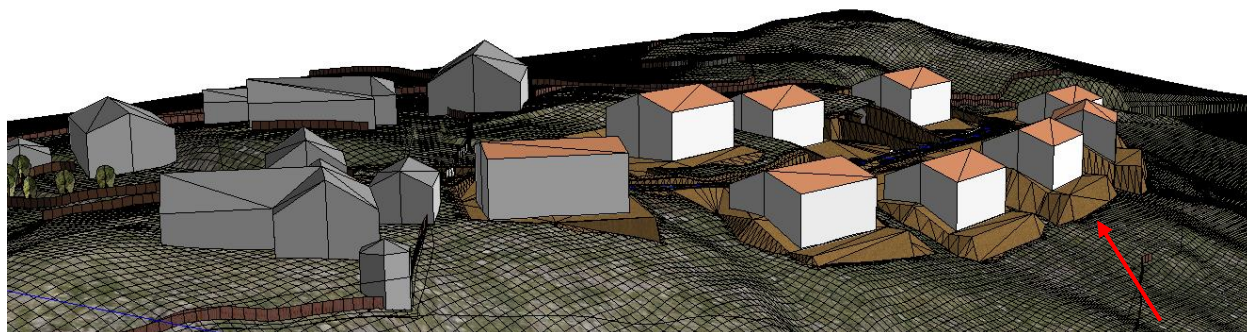
9.3 Landskap og stadkarakter

Landskapet er prega av bart fjell med stadvis tynt dekke og noko skog. Planområdet ligg på ei høgd med god utsikt ut over Bogsfjorden, og vil difor vera godt synleg frå fjorden. Bustadområdet vil bli liggande i forlenginga

av eksisterande bustadområde, og vil soleis ikkje representere eit nytt element i området. Planforslaget legg til rette for ei utnytting og bygghøgdd som er i tråd med eksisterande bygningar i området.

I utforminga av planen er det lagt vekt på at tilkomstvegen skal ligge parallelt med terrengkotene, og at den ikkje skal gå gjennom dei brattaste og mest synlege partia i landskapet. Bustadtomtane er lagt i to rekkjer på kvar si side av vegen. Den nordlegaste delen av planområdet opp mot fylkesvegen, der terrenget er høgast, er sett av til friområde og vil difor ikkje verte utbygd.

Terrenget er bratt i sørlege delar av planområdet. I framkant av tomtane som ligg på nedsida av tilkomstvegen vil det difor bli naudsynt med murar. For å redusere høgda på murane mot sør kan ein inndele tomtane i fleire platå, og nytte skråningar for å ta opp terrengforskjellar. Dette er innarbeida i føresegnene til planen.



Figur 18 - 3D-illustrasjon som viser nye bustadar med mur i framkant.

9.4 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk og uteområde

Det er sett av areal til friområde fleire stadar i planområdet. Langs plangrensa i sør er det sett av eit samanhengande friområde som ligg i forlenginga av friområdet i tilgrensande plan i sørvest. Sjølv om terrenget er bratt, vil det vere mogleg for ålmenta å komme seg opp til tilkomstvegen gjennom dette friområdet. Friområdet og leikeplassen nordvest i planområdet er lett tilgjengelege både for planlagt bustadområde, frå eksisterande forsamlingslokale og for tilgrensande bustadområde. Dei offentlege områda legg med dette til rette for uformelle møteplassar mellom bebuarane i området.

I planforslaget er det sett krav til minst 50 m² uteoppholdsareal per bustadtomt. Utearealet skal ha gode solforhold og tilfredsstillande støyforhold jf. Krav i teknisk forskrift og rettleiar T-1442, "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Det er sett av areal til leikeplass og friområde i planen.

9.5 Born og unge sine interesser

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde med tilhøyrande funksjonar som leikeplass, ballbane, barnehage og forsamlingslokale. I tillegg er det lagt til rette for ny leikeplass og friområder innanfor planområdet. Med dette ligg forholda godt til rette for at området kan gi eit variert tilbod av aktivitetar for born og unge.

9.6 Tilhøvet til krava i kap. II i Naturmangfaldlova

Området er sjekka ut etter naturmangfaldlova og det er ikkje påvist førekomst av trua artar eller viktige økosystemfunksjonar innanfor planområdet.

10 Innkomne merknadar

10.1 Samandrag frå innkomne merknader

Mattilsynet, datert 31.01.17

Minner om at bustadande skal sikrast nok helsemessig trygt drikkevatn, og at distribusjonssystemet for drikkevatn skal verte utforma på en slik måte at drikkevatnet ikkje blir forureina og kan vedlikehaldas i god stand, jf. drikkevatnsføreskrifta §§ 1 og 15.

Vår kommentar: Merknaden er innarbeida i føresegnene til planen.

Fylkesmannen i Rogaland, datert 01.02.17

For planarbeidet vil det vere viktig å sikre kvaliteten for bustadområdet, og sikre gode uteareal for born og unge.

Vår kommentar: Føresegnene set krav om minimum 100 m2 eigna uteoppholdsareal per bustadtomt, som skal ha tilfredsstillande støy- og solforhold. I tillegg er det sett av areal til leikeplass, der delar av denne skal vere universelt tilgjengeleg. Føresegnene opnar for at det kan etablerast stiar gjennom friområda, og at det kan setjast opp benker. Dette for å leggje til rette for at områda kan brukast til ferdsel og opphald. Me meiner med dette at merknaden er ivaretatt.

Statens vegvesen, datert 27.02.2017

Eksisterande kryss mot fv. 685 er ikkje utforma i samsvar med vegnormalen. Realisering av planlagd utbygging vil føre til trafikkauke i krysset. Krysset bør inngå i planområdet, og regulerast i samsvar med handbok N100, med omsyn til radier, stigning og sikt. Det må stillast rekkfølgekrav til utbetring av krysset, i tillegg til krav om teknisk plan.

Vår kommentar:

Merknaden er vurdert og kommentert under pkt. 9.1 ovanfor. Det er laga ei skisse som viser mogleg løysing for utbetring av krysset.

11 Avsluttande kommentar

Det er lagt til grunn at planområdet og verknadane ved planlagt utbygging er tilstrekkeleg vurdert, og på ein slik måte at tiltaka planen omfattar ikkje vil vere til umiskjennelig bry eller fare for nærliggjande busetnad, naturmangfald eller andre interesser.

12 Vedlegg

Vedlagte dokument følgjer planskildringa.

Dokument	Dato	Revisjonsdato
Plankart	26.05.2017	
Føresegner	26.05.2017	
ROS- analyse	08.03.2017	
Utsjekk av naturmangfaldet	12.12.2016	

Andre vedlegg

Innkomne merknader

SOSI- eksport og loggfil