

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Ole Martin Dahle	K2 - L12	17/402

Saksnr	Utval	Type	Dato
097/17	Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)	PS	21.11.2017

Detaljregulering for Sandaneset Sør, Jelsa- 1.gongs.handsaming.

Rådmannen si innstilling

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

Sand, 29.11.2017

Øyvind Valen
rådmann

Dokumentliste:**Dokumentliste:****Vedlegg:**

901 Reguleringsplan 05092017
2017-06-14 Illustrasjon hus
2017-06-14 Illustrasjon hus_svingeradius
01 - Omega Areal - Føresegner - v1
01 - Omega Areal - Føresegner - v1
02 - Omega Areal - Planskildring - v1
03 - Omega Areal - ROS analyse - v1
04 - Omega Areal - Naturmangfaldlova - v1
Rp45_Sandanaset
Rp45_Sandanaset
annonse varsling avis
Varsling - nabo
Varslingskart
Varslingsliste planområde Jelsa
Merknadar samla

Saksopplysningar:**Samandrag**

Føremålet med detaljplanen er å legge til rette for bustadføremål med tilhøyrande vegtilkomst, leikeplassar, friluftsføremål med turveggar med meir. Det er lagt til rette for 23 nye bustadtomter og 1 tomt for oppføring av leilegheitsbygg. Føresegnene skal sikra ei variert opparbeiding av leike- og friareala som legg til rette for variert bruk og fleire ulike aktivitetar.

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

Fakta

Området ligg på neset som går ut mellom dei to vikene på Jelsa. I aust ligg Jelsavågen, der ferjeleiet for ferja mellom Jelsa og Judaberg (Finnøy) går. I vest ligg Jelsa kyrkje, småbåthamn og eldre busetnad. Nord for planområdet går fv. 517 Jelsavegen frå ferjekaien og nordvestover langs Sandsfjorden. Fv. 686 Økstrafjordvegen går frå krysset med fv. 517 like nord for planområdet og innover til Erfjord. Heile utbyggingsområde ligg innanfor gnr. 139, bnr. 60, og er ca. 73 dekar stort.

I arealdelen til kommuneplanen av 2015-2024 er største delen av området avsett til eksisterande bustadområde, medan området i sør er sett av til LNF-område.

Det er lagt til rette for i 23 nye bustadtomter og 1 tomt for oppføring av leilegheitsbygg (tomt 24). Bustadtomtene er fordelt på ulike hustypar (einebustad, fleirmannsbustad og kjede-/ rekkehus) som vil dekke eit bustadbehov langt fram i tid. Det er tatt høgde for mogelegheita å byggje fleksibelt på bustadtomtene ved at det er sett av leike- og opphaldsareal som skal dekke det maksimale antal bustader som planen tillèt. På grunn av denne fleksibiliteten samt plassering og storleik på tomtene, kan det byggjast ut maksimalt 46 einingar på tomt 1 – 23, og kring 20 leilegheiter innanfor tomt 24

(avhengig av storleiken på leilegheitene).

Planområdet er delt inn i to, der utbyggingsområdet utgjør den største delen, og den minste delen omfattar kryssområde med fylkesvegen, her er det føreslått fortau langs med eksisterande veg. På tre stadar går plangrensa heilt ned til sjøen med det føremål å sikra tilgjenga til sjø også for framtida. Desse områda er føreslått regulert til friluftsføremål, og det er ikkje planlagt utbygging på desse.

Tilkomst til nye bustader vil skje frå fylkesvegen og vegen Sandaneset via opparbeidde avkøyrslar. Markusvikvegen ligg innafor plangrensene i dag, og er i planframlegget føreslått utvida til 5.0 m som inkluderer 0.5 meter skulder på kvar side. Med planframlegget vert det føreslått fortau dei fyrste 80 m av vegen Sandaneset f.o.m. krysset med fylkesvegen. Her kan fortauet koplust på gang- og sykkelvegen langs med fylkesvegen. Den fyrste delen av Sandaneset ligg med maksimal stigning 7% i ein kurvatur som gjer at kommunen har sett behov for eige felt for mjuke trafikantar. Frå denne kan ein gå over på den vegstrengen av Sandaneset som er stengd med bom. Vegen er tilkomstveg for 7 einebustader, men kan ikkje køyre ut eller inn via denne avkøyrsla. Vegen fungerer dermed som ein avlastingsveg for mjuke trafikantar opp mot Markusvikvegen.

Det er i kommuneplanen sett krav til 2 p-plasser pr. bustadeining, men er i planen justert til å variere mellom 1 og 2 plassar ut i frå type bustad som kan byggjast. I tillegg er det føreslått ein offentleg parkering for tilkomst til friluftsføremåla i området.

Lover, føresegner, rundskriv

Plan- og bygningslova kap 12

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

Gjeldande kommuneplan 2015-2014, Tilgrensande reguleringsplanar: reguleringsplan for Sandaneset nord, reguleringsplan Sandaneset II, reguleringsplan Sandaneset næringsområde, reguleringsplan Noresjøen Bjergsted og reguleringsplan for Markusvika hytteområde.

Innkome uttalar

Oppstart av planarbeidet er varsla i samsvar med plan- og bygningslova § 12-8 med frist for merknader innan 29.05.17. Følgjande merknader ligg føre med kommentarar frå forslagstillar:

Fylkesmannen i Rogaland, datert 02.05.2017

Planforslaget må vera i samsvar med kommuneplanen. Det må takast omsyn til landskap, natur og friluftsverdiar, samt gjerast vurderingar etter naturmangfaldlova. Omsynet til naturmangfaldet må sikrast i plankart og føresegner som gjeld både under og etter ferdigstilling av tiltak.

Det må leggast vekt på gode løysningar som tek omsyn til området strandsoneverdiar, då store delar av området er omfatta av 100-meters sona mot sjø. Det må blant anna leggast inn ei grøn stripe

mellom busetnad og sjø.

Det må sikrast tilstrekkeleg leikeareal og grøntområde i tråd med nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging. Planen må følgje rikspolitiske retningslinje for born og unge, jf. pkt 5.

Forslagstillars kommentar: Det er ikkje gjort funn av sårbare eller prioriterte artar eller utvalde naturområde som skulle tilseie at det må gjerast særskilt omsyn til naturmangfaldet i plankart eller føresegner. Området ligg som del av «Vakre landskap i Rogaland» med regional interesse på grunn av samspelet i Jelsa mellom natur og menneskeverk, der heilskap og variasjon i landskapet er godt ivareteke.

Det er planlagt at arealet mot sør og mot vest ligg med friluftsføremål, og sikrar soleis ei buffersone mot sjø. Eksisterande turstiar i området er vidareført, i tillegg til at det er sikra tilkomst til strandsone på tre stader i området.

Planen legg opp til leikeplassar i samsvar med kommuneplanen, ein sandleikeplass på minimum 150 m² innan 50 meter brå bustadane, og ein kvartalsleikeplass på minimum 1500 m² innan 250 meter frå bustadane. Kvartalsleikeplassen vil også innehalde ei balløkke. Begge leikeplassane ligg slik at ein skal kunne gå ut mot friluftsføremåla frå desse. Leikeplassane har storleik og krav til møblering som legg til rette for ulike typar leik, aktivitetar og opphald i tråd med pkt. 5 i rikspolitisk retningslinje for born og unge. I tillegg er det sett krav om minste uteopphaldsareal innanfor kvar av tomtene.

Jelsa grendautval, behandla i møte 02.05.2017

Utvalet er positive til at det vert igangsett planarbeid. Det er eit ynskje om at det vert lagt til rette for alternativ veg frå Jelsavågen. Vegen via bustadområdet på Sandaneset er ikkje eigna for mange nye tomtar. Den har utfordringar knytt til stigning, kryss og sikt.

Jelsa grendautval ber om fleire opplysningar om tilkomstveg, tomtar, gong- og sykkelveg før utvalet kjem med fleire merknadar til utbygginga.

Forslagstillars kommentar: Tilkost vil skje via eksisterande fylkesveg og på vegen Sandaneset opp til Markusvikvegen. Markusvikvegen vert deretter utvida til same standard som Sandaneset. Det er atkomstveg for bustader, A1 i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 som vert nytta ved utbygging av bustader som dette. Eksisterande veganlegg er i samsvar med både tverrprofil og lengdeprofil for slike vegar. Maksimal stigning i vertikalsnittet er 8% (1:12.5). Ofte er det vanskeleg å få til slike stigningar på kommunale veganlegg, i hovudsak då det er mykje terreng på Vestlandet. Slik er det også for Sandaneset, som har et parti på ca. 85 meter med 10% stigning (1:10) i område sør for avkøyrsla som fører fram mot Markusvikvegen. Med andre ord følgjer Sandaneset i all hovudsak krava til nye veganlegg i bustadområde. Dette gjeld også kryssområda. Det er ikkje mogeleg å få til slik standard på ein eventuell trasé frå Jelsavågen då vestsida av neset er svært bratt, og det krev store terrenginngrep for å få til ein slik veg.

På atkomstvegar er det ikkje krav til eigne løysingar for gåande og syklende, i hovudsak då vegane vert utforma på dei mjuka trafikantane sine premisser i bustadområde med fartsgrense 30 km/t. Likevel er det føreslått at første delen av Sandaneset frå fylkesvegen vert bygd med fortau. Denne delen av vegen ligg i kurvatur og det er få hus langs strekninga som gir vegen preg av å vere ein atkomstveg i bustadområde. På bakgrunn av dette vert vegen mindre lesbar for trafikantane, og mjuke trafikantar kan kome brått på. Frå fortauet kan ein gå opp den delen av Sandaneset som i dag er stengd med bom og mot Markusvikvegen til dei nye bustadane.

Statens vegvesen, datert 18.05.2017

Veganlegg som omfattar fv. 517 må utformast i samsvar med handbok N100 Veg - og gateutforming. Krysset må tilfredsstilla krava i vegnormalen til blant anna radier, stigning og sikt. Radier og siktsoner

skal vere målsett. Planføresegnene må stilla krav til teknisk plan for utforming av veganlegg som ligg til fylkesvegen. Teknisk plan skal utførast i samsvar med vegvesenets handbok R700 Tegningsgrunnlag . Planen skal innehalde naudsynt teknisk grunnlag, som til dømes C- teikningar og plan for handtering av overvatn, og den skal godkjennast av Statens vegvesen. Før byggestart skal det også vere inngått ein gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Forslagstillars kommentar: I samband med oppstart av planarbeidet vart kryssområdet med fylkesvegen inkludert. Som del av planarbeidet er det berre regulert venstresida av den kommunale vegen, frå kant gang- og sykkelveg langs fylkesvegen og opp langs den kommunale vegen. Krav til tekniske teikningar er dermed ikkje teken med då vi er utanfor kryssområdet og langs den kommunale vegen.

Rogaland Fylkeskommune – kulturavdelinga, datert 19.05.2017

Like sør for planområdet ligg ei gravrøys id. 34868. Rundt denne er det ei sikringssone på 5m, og området er freda etter kulturminnelova §4. Delar av sikringssona kjem innanfor planområdet. Det vert oppfordra til å utvide planområdet slik at heile gravrøysa ligg innanfor plangrensa. På bakgrunn av registrerte kulturminne og området karakter vil fylkeskommunen synfare området før dei gir endeleg merknad til planen.

Rogaland fylkeskommune – kulturavdelinga, datert 23.08.2017 Det var på synfaring den 30.05.2017 ikkje gjort funn av fleire automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Eksisterande kulturminne id. 34868 må leggest inn på plankartet med føremål LNRF – vern av kulturminne (SOSI-kode 5600). I tillegg må det leggest inn omsynssone (H570) og bandleggingssone (H730) for å sikre god forvaltning av røysa. Delar av gravrøysa ligg utanfor planområdet, og for å sikre også denne delen bør planområdet utvidast. Forslag til føresegner til dei to omsynssonene vart gitt.

Forslagstillars kommentar: Rogaland fylkeskommune sin merknad er innarbeida i plankart og føresegner. Planområdet er utvida slik at heile kulturminnet ligg innanfor planområdet. Dette resulterer i at delar av gnr. 139 bnr. 77 (eksisterande fritidsbustad) inngår i planområdet og vert omfatta av omsynssona for kulturminne.

Suldal Elverk, datert 30.05.2017

Suldal elverk har områdekonsesjon for utbygging av distribusjonsnett i området. Høgspenlinja langs Markusvikvegen ligg delvis innanfor planområdet. Det skal vere ei sikringssone 9m ut på begge sider av denne. Ved utbygging av området vil det truleg bli behov for ein ny nettstasjon samt kabelskap, og desse skal plasserast i samråd med elverket. Om det vert behov for ekstra straum (til pumper, ladestasjonar eller anna) ynskjer elverket å bli informert om dette tidleg.

Elverket har og ynskje om å etablere fibernett i området, og dette må det takast omsyn til. Kostnadar med grøfter og arbeid må dekkast av utbyggar, medan elverket held materiell. Elverket ynskjer å bli involvert i vidare planprosess, slik at planlegging av tekniske anlegg kan gå parallelt.

Forslagstillars kommentar: Trasé for den nemnde høgspenlinja er oversendt Omega Areal as 14.06.2017, og faresoner i samsvar med uttalen er påført plankartet og med tilhøyrande føresegner som skal sikre tryggleiken. Det vert ikkje lagt opp til ladestasjon innafor området. Suldal Elverk vil ha høve til å vurdere plassering av ny nettstasjon samt kabelskap ved oversending av plankartet i høyringsperioden.

Espen og Marianne R. Thompson, gnr 139/71, datert 03.05.2017 Det er viktig å sikre ei buffersone (grøntstruktur/ LNF) mellom bustader og eksisterande fritidseigedomar. Ein bør få på plass moglegheit for tilgang og ferdsel til og frå sjø både for grunneigarar i området og besøkande. Det bør

leggast til rette for både køyrevegar og turvegar, gjerne med parkeringsplass eller snuplass. Det bør i tillegg tilretteleggjast for båt plassar i planen, då det er vanskeleg å få tak i båt plass på Jelsa. Ei vidare utbygging vil auke etterspurnaden etter båt plassar.

Forslagsstillars kommentar: Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for bustader med tilhøyrande anlegg, samt å oppretthalde tilgjenga og mogelegheita for friluftsliv i samsvar med kommuneplanen. Kommuneplanen legg ikkje opp til nye småbåtanlegg i dette området. Ei eventuell plassering av småbåtanlegg i kommunen bør gjerast på overordna nivå, og med den grad av oversikt og behovsvurdering som ein kommuneplan opnar for. På detaljplannivå er det vanskeleg å vurdere behovet for eit slikt arealføremål utan ei samanhengande vurdering på kommuneplannivå. Slik det går fram av kommuneplanen og planforslaget vert det ikkje lagt bustader i forkant av dei nemnde fritidsbustadene.

Arild Syvertsen, Markusvikvegen 31 (gnr./bnr.139/29), datert 15.05.2017 Avlaupet frå grøftene langs Markusvikvegen er drenert inn på Syvertsen si tomt. Vatnet vert leda delvis i leidning, og delvis opent gjennom hagen. Ved utbygging av området, og redusert vegetasjon vil vatnet i vestre grøft auke. Det er og ureiningsfare. Planen må leggja til rette for løysning av dette. Turvegen, som er avmerkt på kartet, og går frå nordvestre hjørne av tomta til Bjergsted, bør oppretthaldast som gangsti i reguleringsplanen.

Forslagstillars kommentar: Turvegane i området er planlagt vidareført ved utbygging av nye bustader, inkludert stien som nemnt. Markusvikvegen skal som følgje av planframlegget utvidast til 5.0 m breidde, og med nye grøfter. Løysingar for overvatnet vil skje som del av teknisk plan.

Kristin Fredheim (gnr. 139, bnr. 172 og 178), datert 18.05.2017 Fredheim sluttar seg til fellesskriv, og påpeikar at dei bur i den mest utsette staden av feltet. Dei opplever svært farlege trafikksituasjonar i krysset. Landbruksareal ovanfor gjer at vegen vert nytta av traktor i samband med gjødsling og slått. Hyttefeltet i Markusvik genererer og mykje trafikk. Bilane har ofte høg fart. To bilar per husstand er vanleg, og dette medfører mykje trafikk på vegen forbi eigedommen.

Meir trafikk på vegen vil og medføre meir støv i lufta. Det er gjort tiltak med å plante hekk for å avgrensa støvspreiinga inn på eigedommen. Planforslaget bør leggje opp til tilkomst via Sandane som ligg lenger vest, slik at det ikkje blir lagt opp til meir trafikk gjennom eksisterande byggefelt.

Forslagstillars kommentar: Tilkomst vil skje frå Sandaneset og Markusvikvegen som vert utvida til same standard som Sandaneset. Det er atkomstveg for bustader, A1 som vert nytta ved utbygging av bustader som dette. Eksisterande veganlegg er i samsvar med både tverrprofil og lengdeprofil for slike vegar. Maksimal stigning i vertikalsnittet er 8% (1:12.5). Ofte er det vanskeleg å få til slike stigningar på kommunale veganlegg, i hovudsak då det er mykje terreng på Vestlandet. Slik er det også for Sandaneset, som har et parti på ca. 85 meter med 10% stigning (1:10) i område sør for avkøyrsla som fører fram mot Markusvikvegen. Det er dette krysset som vert nemnd. Krysset har vertikal lineføring som ei avkøyrsla og ikkje kryss, sannsynlegvis for å få ei jamn stigning ved bygging av feltet. Som tidlegare nemnt, er det ofte vanskeleg å få til veganlegg i samsvar med håndbøkene, som skal verka retningsgivande på kommunale anlegg. Andre tiltak vert då viktig i dette området, bl.a. å oppretthalde siktsonene i kryssområdet.

Når det gjeld tilkomst frå Sandane er det ikkje mogeleg å få til slik standard på ein eventuell trasé då vestsida av neset er svært bratt, og det krev store terrenngrep for å få til ein slik veg. I dette tilfellet blir det ein avveging av fordelar og ulemper saman med kommunen ved tilførsel av ny tilkomstveg til Sandaneset.

Det er somme kommunar som opererer med å salte vegane i perioden mai - juni, men dette gjeld som oftast for grusveggar. Slik støvbinding og reinhald elles er med på å reduserere konsentrasjonen av vegstøv. Det er viktig at eventuell planting av hekkar ikkje kjem i strid med frisktsonene.

Sigurd Slåttebrekk, datert 28.05.2017 Utbygging av området nord for planområdet har ført til endring av landskapsprofilen til Jelsa. Vidare utbygging bør ivareta stadens landskapsprofil på ein betre måte enn tidlegare. Framtidig utbygging i vest må leggast tilstrekkeleg langt oppe slik at den skogkledde åssida vert bevart, og at det berre vert lagt opp til ei forsiktig utbygging i vest.

Forslagstillars kommentar: Plassering av veganlegg og bustadtomter er lagt slik at landskapsformen til Sandaneset vert vidareført. Ved å leggje desse langs med høgdekotene i terrenget unngår ein store skjeringar, og ein får ein betre tilpassa busetnad. Det er føreslått at dagens turstiar vert vidareført, og det er lagt buffersoner omkring desse og bustadtomtene. Det er etterstreba at den skogkledde åssida på vestsida vert bevart med at tomtene er lagt mot aust. Terrenget i vest gjer det også vanskeleg å byggja ut utan store sår i landskapet

Vurdering og konklusjon

Rådmannen viser til at planområdet står fram som eit svært attraktivt bustadområde både med flott utsikt, gode soltilhøve og friluftsmoglegheiter samt nærleiken til tettstaden og skulen.

Gjennom å ta vare på turstiane, avgrense utbygging av den skogkledde åssida i vest og legge bustadane og tilkomstvegane langs med høgdekotene, meiner rådmannen at landskapsverknaden ligg innafør det akseptable.

Vidare meiner rådmannen at omsynet til barn og unge er sikra gjennom etablering av leikeplassar, friluftslivsområde med turstiar og tilkomst til strandsona.

Rådmannen har elles registret fleire merknader som går på val av tilkomstveg gjennom eksisterande byggefelt. Rådmannen understreker at planframlegget Sandaneset følgjer i all hovudsak krav til nye veganlegg i bustadområde. Dette gjelde også kryssområda. Alternativ tilkomst er vurdert, men står fram som svært lite eigna. Rådmannen meiner også at trafikken i dag i området er liten og at totalbelastningen ved denne planen ikkje blir høgare enn det som er normalt å forvente i et bustadfelt.

Utifrå ei samla vurdering rår rådmannen til at planframlegget vert lagt ut på offentleg ettersyn slik det nå ligg føre.

Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet) - 097/17

LMT - handsaming:

Sakshandsamar Ole Martin Dahle orienterte

Røysterresultat:

Samrøystes vedtak i samsvar med innstillinga.

LMT: vedtak

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