

Detaljplan for Eidssjøen II, gnr. 93, bnr. 11 m.fl., Plan- id 201604

Planskildring

Suldal kommune

Dato: 02. juni 2017



Versjon	Versj. dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av	Dato for oversending
v1	02.06.2017	Innsending av planforslag til Suldal kommune	EPS	ES	02.06.2017

Innhald

1 Samandrag	- 5 -
2 Bakgrunn	- 7 -
2.1 Føremålet med planen	- 7 -
2.2 Forslagstillar, plankonsulent, eigartilhøve	- 7 -
2.3 Tidlegare vedtak i saka	- 7 -
2.4 Utbyggingsavtalar	- 7 -
2.5 Krav om konsekvensutgreiing?	- 7 -
3 Planprosessen	- 8 -
3.1 Medverkande prosessar, varsel om oppstart	- 8 -
4 Planstatus og rammevilkår	- 9 -
4.1 Statlege planretningslinjer/ rammer/ føringar	- 9 -
4.2 Kommuneplan	- 10 -
4.3 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar	- 13 -
5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve	- 14 -
5.1 Plassering av område	- 14 -
5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk	- 15 -
5.3 Stadkarakter	- 17 -
5.4 Landskap	- 19 -
5.5 Kulturminne og kulturmiljø	- 19 -
5.6 Naturverdiar	- 19 -
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde	- 20 -
5.8 Landbruk	- 20 -
5.9 Trafikktilhøve	- 20 -
5.10 Born sine interesser og sosial infrastruktur	- 21 -
5.11 Universell tilgjenge og høve for mjuke trafikkantar	- 22 -
5.12 Teknisk infrastruktur	- 22 -
5.13 Grunntilhøve	- 22 -
5.14 Støytilhøve	- 23 -
5.15 Næring og ureining	- 23 -
6 Skildring av planforslaget	- 24 -
6.1 Planlagt arealbruk	- 24 -
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføre mål	- 24 -
6.3 Plassering av busetnad og utforming	- 25 -
6.4 Bustadmiljø/ bukvalitet	- 25 -
6.5 Trafikkløysing og tilknytning til infrastruktur	- 26 -

6.6 Parkering	- 26 -
6.7 Planlagde offentlege anlegg	- 26 -
6.8 Universell utforming	- 26 -
6.9 Kollektivtilbod	- 26 -
6.10 Sosial infrastruktur	- 26 -
6.11 Uteoppfallsareal	- 27 -
6.12 Miljøoppfølging	- 27 -
6.13 Landbruksfaglege vurderingar	- 27 -
6.14 Kulturminne	- 27 -
6.15 Plan for vass- og avlaup samt tilknytning til offentlig nett	- 27 -
6.16 Plan for avfallshenting	- 27 -
7 Konsekvensutgreiing	- 28 -
7.1 Grunngevnad til kvifor planen ikkje skal vurderast etter forskrift om konsekvensutgreiing	- 28 -
8 ROS analyse	- 30 -
9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget	- 30 -
10 Innkome merknadar	- 31 -
10.1 Samandrag frå innkome merknadar til oppstart av planarbeidet	- 31 -
Kystverket, 18.02.2016	- 31 -
NVE, 18.02.2016	- 31 -
Katinka Ten Hove og Peter Tijhuis, 23.02.2016	- 31 -
Ryfylkemuseet, 09.03.2016	- 32 -
Statens vegvesen, 11.03.2016	- 33 -
Sand grendautval, 13.03.2016	- 33 -
Rogaland Fylkeskommune, kulturavdelingen 09.03.2016, 17.03.2016 og 29.03.2016	- 33 -
Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 04.04.2016	- 33 -
Fylkesmannen i Rogaland, 22.03.2016	- 34 -
11 Avsluttande kommentar	- 34 -
12 Vedlegg	- 34 -

1 Samandrag

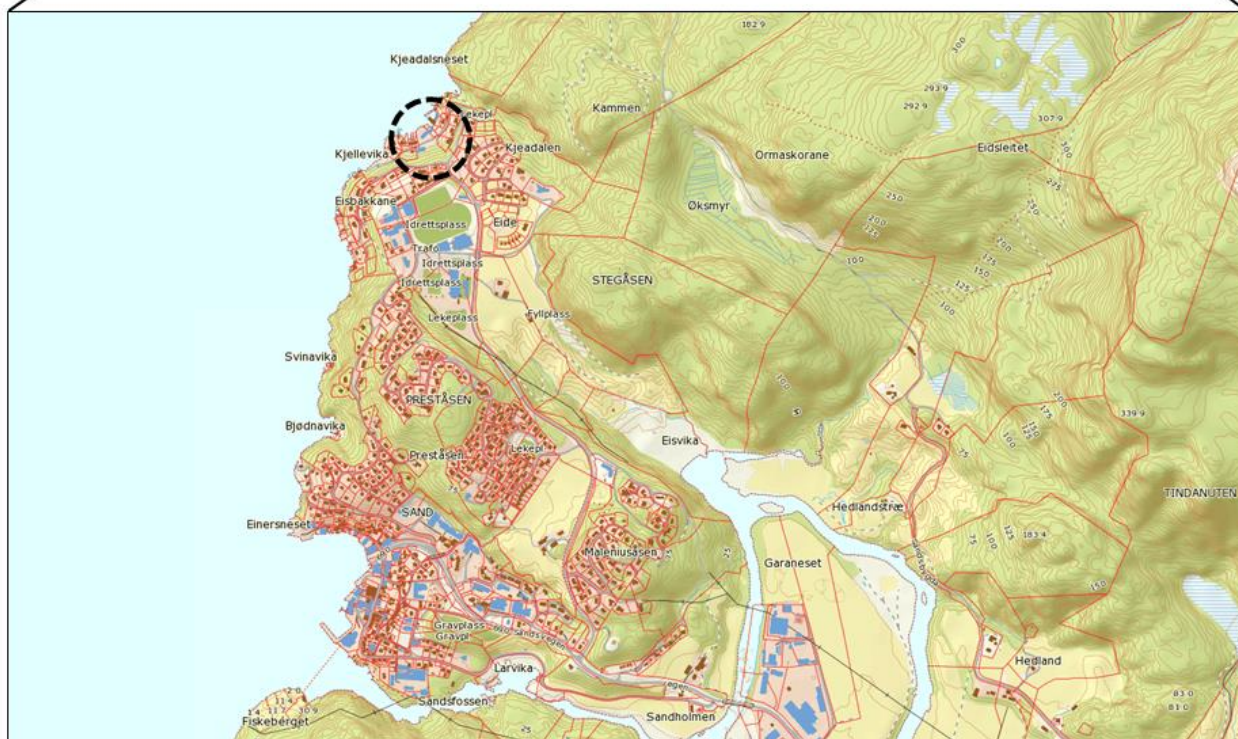
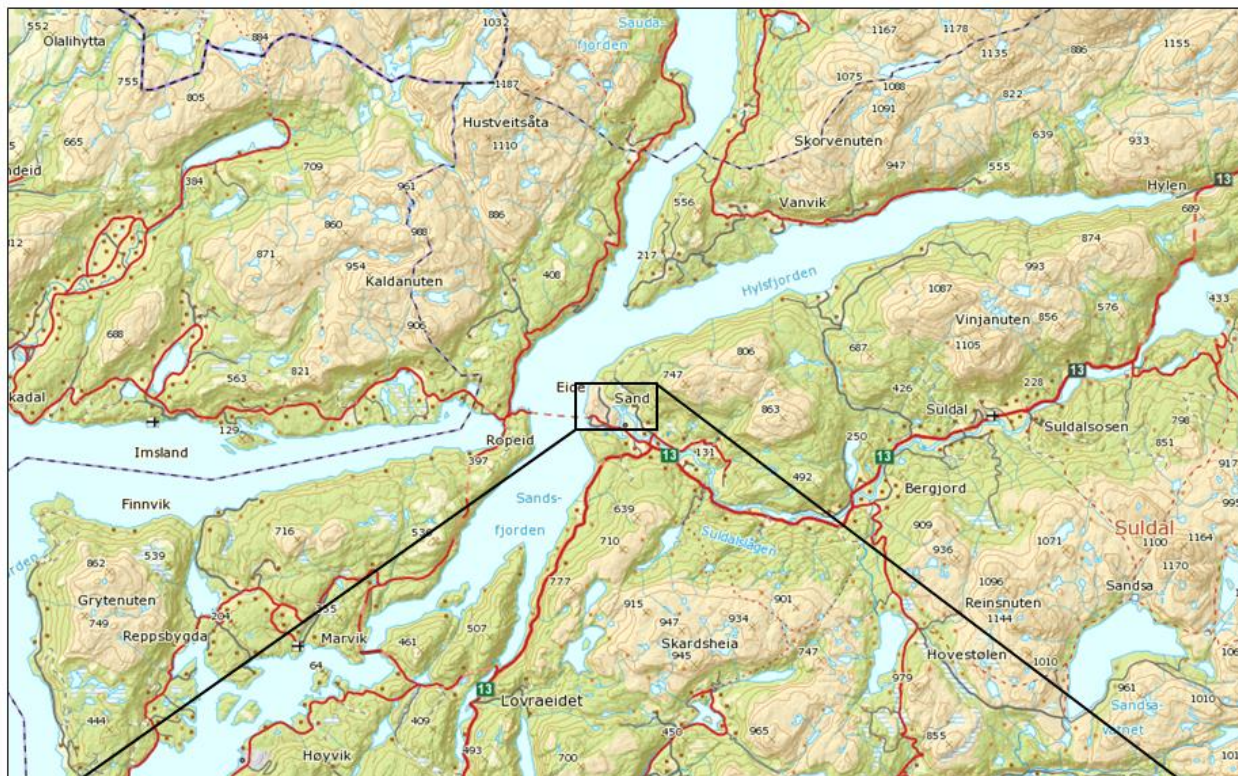
Det er i hovudsak planlagt for fortsatt bruk av offentleg bygg (tidlegare skule med tilbygg), småbåthamn, naust og bustad. I tillegg er det i kombinasjon med eksisterande bustad på 93/126 opna for forretning i tråd med sak 138/06 for flytting/ oppføring av «Hiimakrambua», og ei sanering av internatbygget på 93/11 til fordel for nye konsentrerte bustader. Som følgje av den nye bustadutbygginga er det planlagt å gjere inngrep i delar av det ubebygde arealet mellom Eidssjøvegen og Eidssjøen. Framlegg til vegtrasé er ei vidareføring av dagens vegtilkomst frå aust på Eidssjøen.



Ortofoto med varsla plangrense innteikna. Kjelde foto: Suldal kommune



Eldre postkort med oversiktsfoto over Eide. Kjelde: Suldal kommune



Oversiktskart med planområdet avmerkt. Kjelde: www.geoinnsyn.nois.no

2 Bakgrunn

2.1 Føremålet med planen

Føremålet med detaljplanen er å leggje til rette for ålmennytige føremål, konsentrerte bustader, naust, kai og småbåtanlegg, samt blanda føremål for bustad/ næring i tråd med sak 138/06 og naudsynt areal til vegføremål.

2.2 Forslagstillar, plankonsulent, eigartilhøve

Omega Areal AS har på oppdrag frå Suldal kommune utarbeidd eit planforslag for ny reguleringsplan på Eide, nord for Sand sentrum. I tabell under er det gjengitt ei liste over eigedomar jf. motteke naboliste frå kommunen 10.02.2016 med eigedomar innafør varsla plangrense.

Gnr.	Bnr.	Heimelshavar
93	2	Jostein Eide Lauvås
	11	Suldal kommune
	15	Martin Eide
	126	Peter Gabriel Tjihuis
	127	Olaug M. Eikeland Lunde

2.3 Tidlegare vedtak i saka

Suldal kommune ved LMT- utvalet vedtok 08.11.2006, sak 138/06 ei endring av eksisterande reguleringsplan frå offentleg føremål til blanda føremål for bustad/ næring for eigedom 93/126. Utvalet tok i vedtaket atterhald om at ei slik føremålsendring skulle skje som del av ei endring av eksisterande plan for Eidssjøen (1983).

Den nemnde eigedomen inngår i hverande plan, og er planlagt i samsvar med sak 138/06.

2.4 Utbyggingsavtalar

Det føreligg ikkje utbyggingsavtalar for utføring av tiltak i området. Suldal kommune står som heimelshavar på ein større del av planområdet, og er forslagsstillar for planarbeidet.

2.5 Krav om konsekvensutgreiing?

Området er av Suldal kommune vurdert til å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU), då føremåla for utbygging i hovudsak er i samsvar med avsette føremål i gjeldande planar.

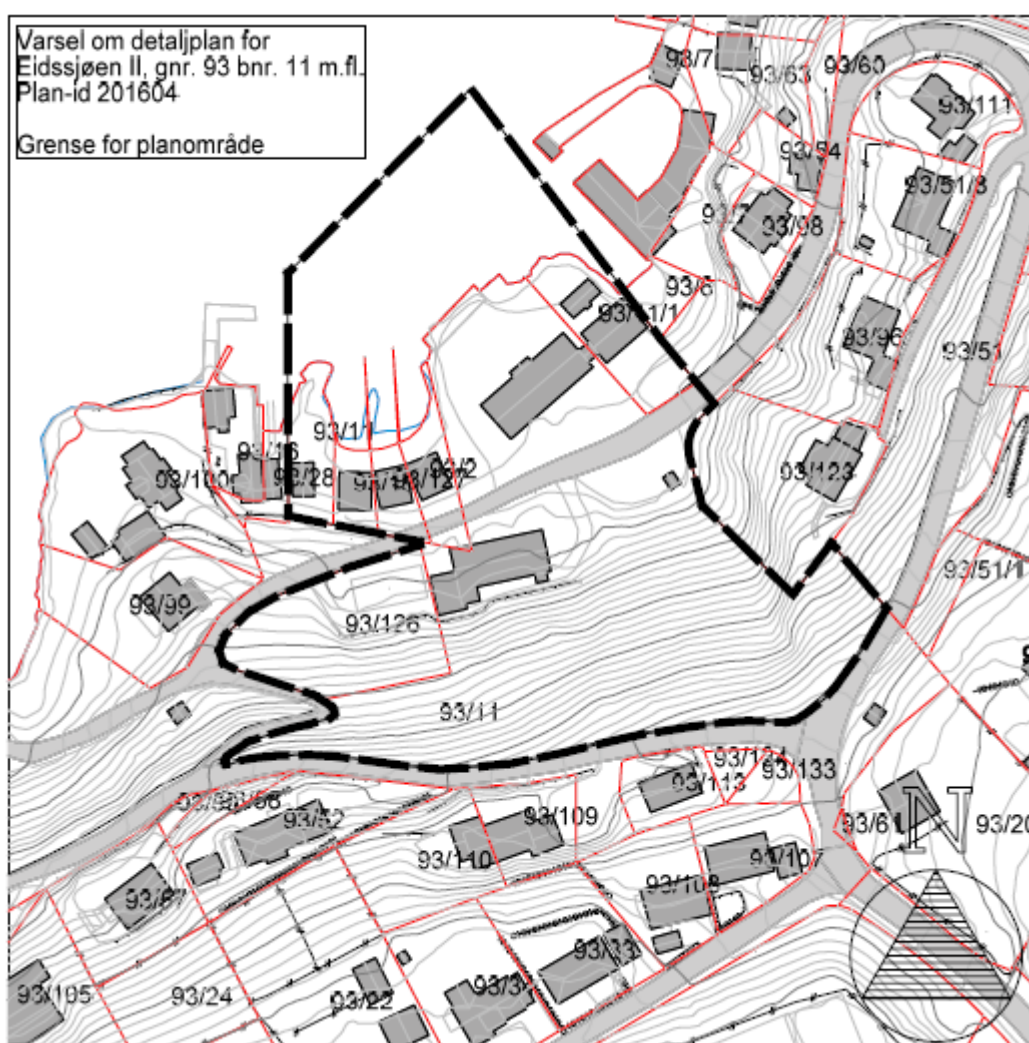
Nærare vurdering knytt til forskrift om konsekvensutgreiing er gjort under pkt. 7.

3 Planprosessen

3.1 Medverkande prosessar, varsel om oppstart

Det vart heldt oppstartmøte med Suldal kommune 10.02.2016. Oppstart vart følgd opp med brev til grunneigarar, naboar og offentlege instansar 17.02.2016. Frist for å kome med innspel vart sett 25.03.2016.

Oppstart av planarbeidet vart også annonsert på heimesida til Suldal kommune og Omega Areal AS, og vart av kommunen kunngjort i avisa Suldalsposten.



Kart i kunngjeringsannonse sendt til avisa Suldalsposten.

4 Planstatus og rammevilkår

4.1 Statlege planretningslinjer/ rammer/ føringar

Nasjonale føringar:

- Stortingsmelding nr. 26 om regjeringa sin miljøpolitikk og riket sin miljøtilstand, 2007.
- Stortingsmelding nr. 21 om norsk klimapolitikk, 2012.
- Statleg planretningslinje (SPR) for samordna areal- og transportplanlegging, 2014.
- Rikspolitiske retningslinje (RPR) for å ta i vare barn og unge sine interesser i planlegginga, 1995
- Rikspolitisk retningslinje (RPR) for samordna areal- og transportplanlegging, 1993.
- Statlege planretningslinjer for klima og energiplanlegging i kommunane, 2009.
- Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 med rettleiar.
- Rundskriv T-2/08 Om born og planlegging, 2008.
- Rettleiarar knytt til universell utforming, T-5/99, T-1468 og T-1472

Regionale føringar:

- Fylkesplan for Rogaland, 2006 - 2009.
- Fylkesdelplan for universell utforming 2007 – 2011, vedtatt mars 2007.
- Regionalplan for folkehelse 2013 – 2017, vedtatt 11.12.2012.
- Regionalplan for landbruk i Rogaland, vedtatt 07.06.2011.
- Regionalplan for energi og klima, vedtatt februar 2010

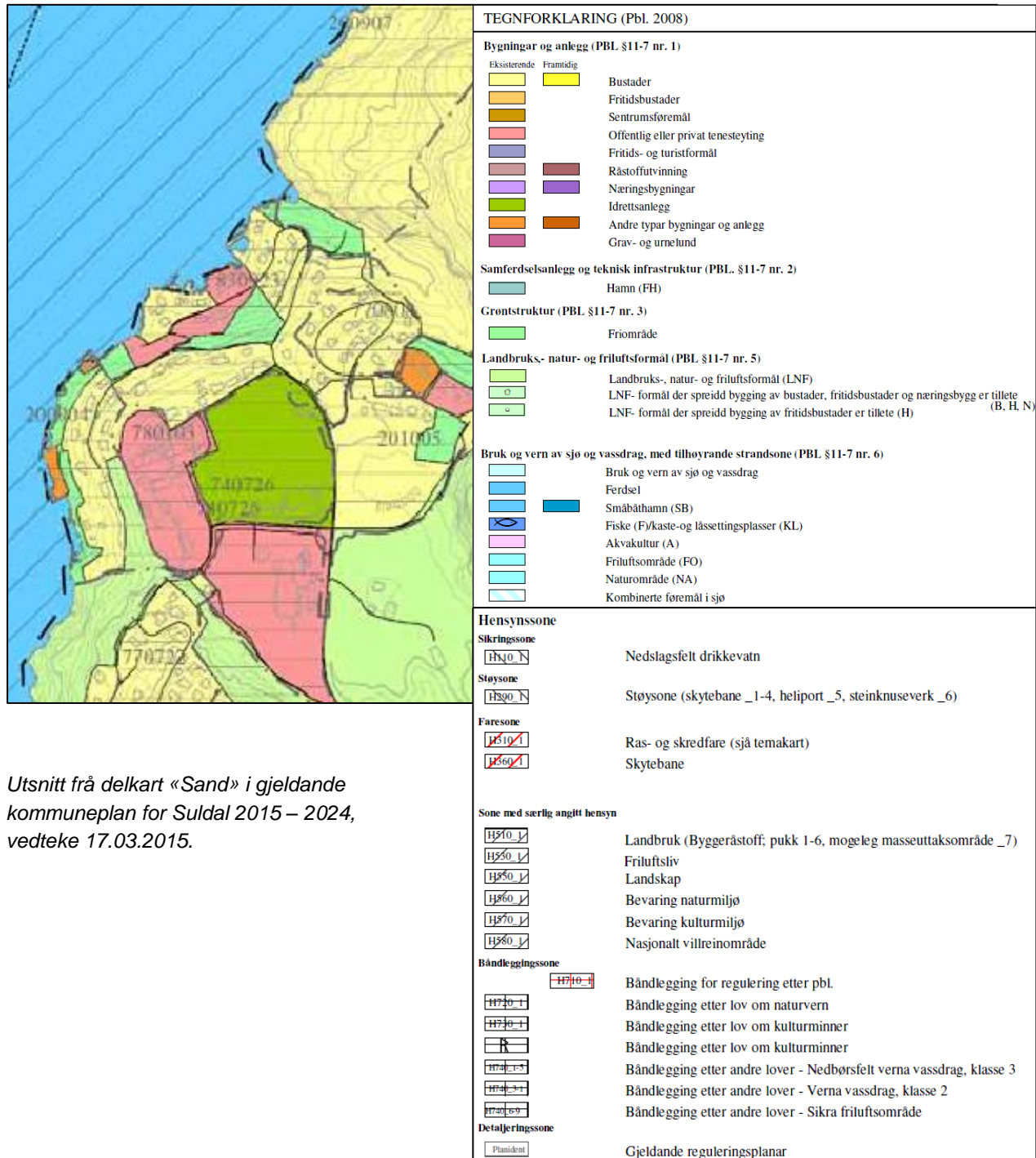
Kommunale føringar:

- Kommuneplan for Suldal 2015 – 2024, vedteke 17.03.2015
- Kommunedelplan for klima og energi for Suldal kommune, vedteke 08.05.2012

Vi legg til grunn at kommuneplanen er utarbeidd i samsvar med retningslinjer og rammer frå statlege og fylkeskommunale styresmakter.

4.2 Kommuneplan

Området er i arealdelen til kommuneplanen sett av til at vedtatt reguleringsplan skal gjelde.



Utsnitt frå delkart «Sand» i gjeldande kommuneplan for Suldal 2015 – 2024, vedteke 17.03.2015.

Føresegner i kommuneplanen for Suldal 2015 – 2024 som kan ha tyding for planforslaget.

(Tekstutsnittet er direkte nedkopiert frå plankartet og til tabellen under. Kun føresegner med relevanse for herverande plan er nedkopiert):

1. Område for bygg og anlegg
1.1 Fellesbestemmelsar
1.1.1. Felles føresegner for alle byggeområde
a. Før frådeling og utbygging kan skje, skal det utarbeidast detaljplan for området, jf. §§ 11-7 nr 1 og 12.
b. Bygging skal ikkje koma i konflikt med (skada, øydelegga, forandra, skjemma etc.) automatisk freda eller prioriterte kulturminne. Automatisk freda fornminne skal bli ivaretekne i ein framtidig reguleringsplan gjennom bruk av omsynssone d (H730) i kombinasjon med friluftsføremål eller liknande, og med ei buffersone som er fastsett av kulturminnestyresmaktene.
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.
e. Bygg der ålmenta skal ha tilgjenge skal utformast etter prinsippet om universell utforming.
f. Bygg for varig opphald skal ikkje byggast lågare enn 2 meter over nåverande havnivå utan at bygget er sikra mot vassinntrenging opp til slik høgde. For andre bygg som skal byggast ved sjøen skal tiltak mot vassinntrenging vurderast.
g. Det kan ikkje byggast eller gjerast inngrep i grunnen nærare enn 20 meter frå vassdrag utan at det er gjort særskilt vurdering av rasfare, kantvegetasjon og andre relevante tema.
h. Naust/sjøhus skal ikkje ha større grunnflate enn 35 m ² utan loft, mønehøgde 4,5 m og gesimshøgde 3,0 m. Brygger (ikkje flytebrygger) skal ikkje vera større enn naudsynt utfrå djupnetilhøve.
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. Sandleik-plass 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. Kvartalsleikeplas-sen 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 leike-plass på minimum 50 m2. Er det offentleg leikeplass nærare enn 50 meter, fell kravet bort.

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

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

5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

5.3. Småbåthamner

5.3.1. Føresegner:

Det skal utarbeidast reguleringsplan der det skal anleggast småbåthamn med bygningsmessige anlegg (brygger, naust, sjøhus m.v.) på land. Småbåthamner bør innehalda gjesteplassar.

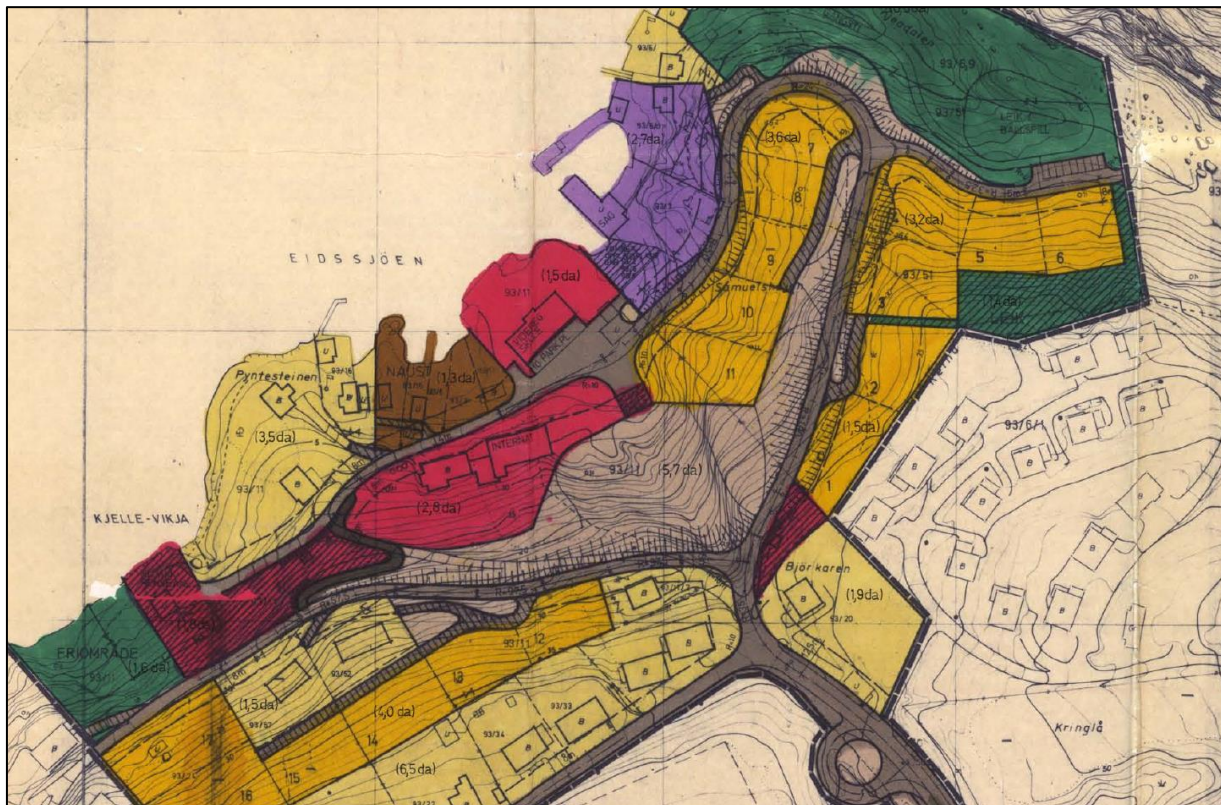
7. Verknader av kommuneplan

7.1. Føresegner:

- a. Denne planen gjeld foran eldre regulerings- og bebyggelsesplanar, med unntak av dei planane som her er opplista, som framleis skal gjelda, og som er viste som omsynssone H910 på plankartet.
- b. Der reguleringsplanen ikkje viser byggegrenser, gjeld føremålsgrænse for byggeområde som byggegrænse, også i 100-meter sona ved sjø.

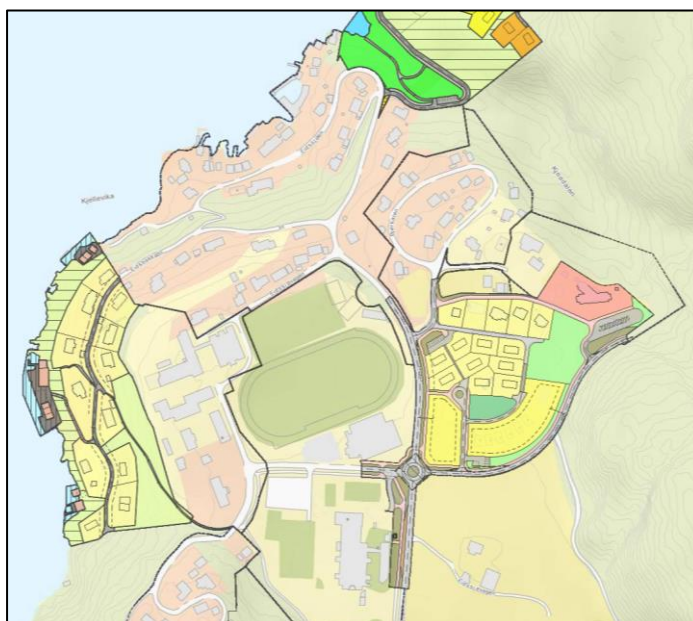
4.3 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar

Området inngår i gjeldande plan for Eidssjøen frå 1983, med føremål for offentlege bygningar, naust og trafikkområde.



Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan for Eidssjøen, vedteke 23.09.1983.

Plangrensene til hvervande plan vil grense til den vedteke planen for Eidssjøen frå 1983. Eidssjøen grensar igjen til fleire reguleringsplanar på Eide, stort sett planar med naust-, bustad-, og ålmennyttige føremål.



Utsnitt frå gjeldande planar ved Eide. Planar som er av eldre dato syner kun med plangrense i utsnittet.

Kjelde: Smartkommune via www.temakart-rogaland.no

5 Skildring av planområdet, eksisterande tilhøve

5.1 Plassering av område

Planområdet er lokalisert til Eidssjøen i Sand, Suldal kommune. Tilkomst skjer på allereie etablerte veganlegg. Varsla planområde er ca.13.4 daa stort og grensar til bustad og veggen Eidsbakkadn i sør og vest, naust i nordvest, og eit tidlegare sagbruk, naust og bustader i aust.



Eldre postkort med foto over området. Kjelde: Suldal kommune

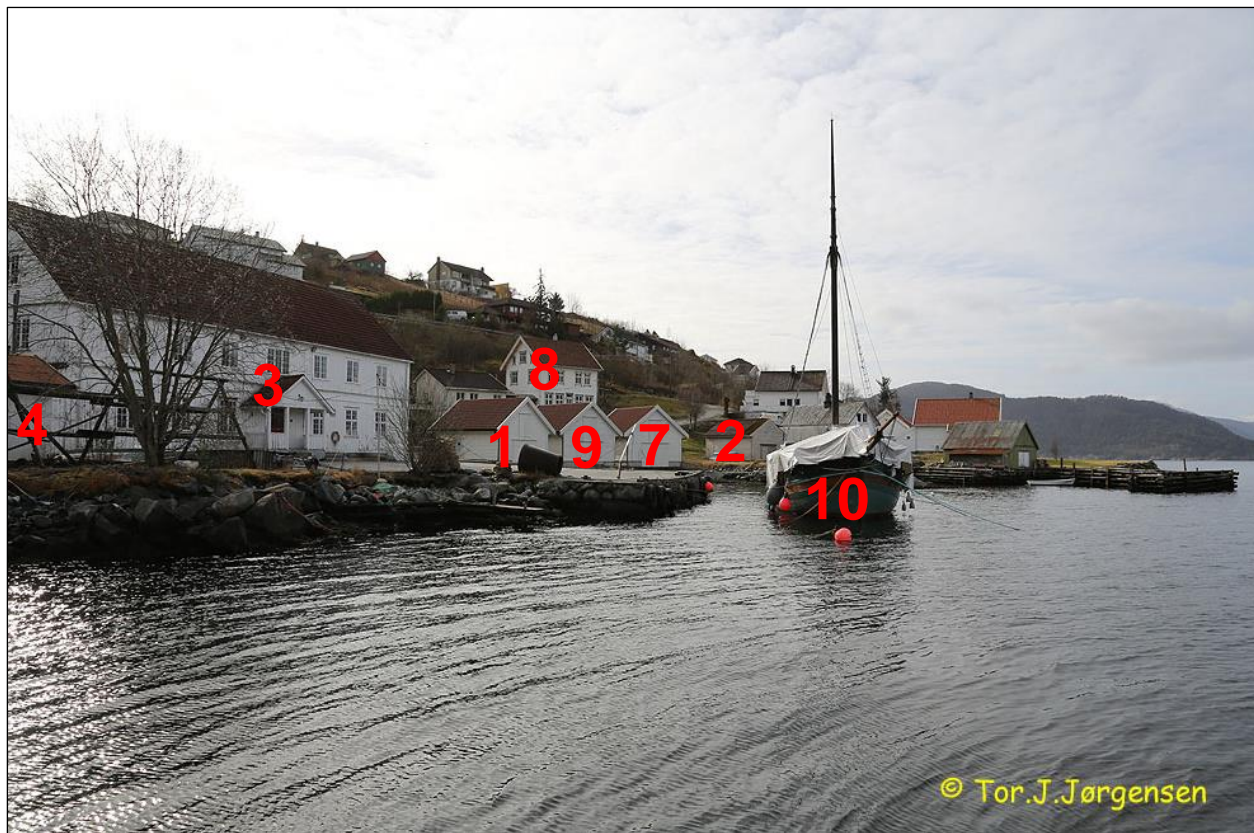
5.2 Arealbruk i dag og tilgrensande arealbruk

Størstedelen av planområdet er i dag bygd ut, med følgjande bygningar:

Gnr./ bnr.	Nr.	Type bygg	Bruk
93/2	1	Naust	Privat naust
93/11	2	Naust/ offentlig bygg	Naust nytta av bl.a. speidaren i dag.
	3	Bygg for offentlege føremål, 1	Bygg på kai, tidlegare skule som er overtatt av organisasjonar.
	4	Bygg for offentlig føremål, 2	Tilbygg på tidlegare skule. Overtatt av organisasjonar.
	5	Bygg for offentlege føremål, 3	Bygg på oppsida av vegen, tidlegare internat i samband med den tidlegare skulen på kaien.
	6	Mindre bygg	Reinseanlegg
93/15	7	Naust	Privat naust
93/126	8	Bustadhus	Bustadhus omsøkt til kombinert føremål for næring/ bustad.
93/127	9	Naust	Privat naust

I tilgjengelege kart syner det eit mindre bygg på nordsida av den tidlegare vidaregåande skulen. Denne har vi fått opplyst er reven, og var tidlegare ei brakke. Veteranskipet Brødrene af Sand ligg i vinteropplag utanfor kaien ved den eldre skulen (nr. 10).

Foto med nummerering i samsvar med tabell på neste side. *Fotograf: Tor J. Jørgensen, kjelde: www.jonsokberget.com*



5.3 Stadkarakter

Planområdet er lokalisert i ei vik mellom to mindre nes, og med eit relativt bratt terreng opp mot skuleområdet i sør. Tilkomst skjer frå aust på veggen Eidssjøen.

Området ligg vendt mot nord med ein bygningstopologi av bustader med frittståande garasjar, naust, og større bygningar knytt til den tidlegare vidaregåande skulen med internat, og tidlegare Eide sag. Bygningane er bygd med saltak, og med i hovudsak kvit kledning. Eide sag skil seg ut med raud kledning og grønt tak av bølgeblikk.

Den tidlegare skulen er SEFRAK- registrert, der den arkitektoniske stilen til eksteriøret og historia til bygget må vurderast å takast vare på.



Eldre postkort med foto av arbeidsskulen fremst. Kjelde: Suldal kommune



Den tidlegare vidaregåande skulen/ arbeidsskulen. Fotograf: Tor J. Jørgensen, kjelde: www.jonsokberget.com



Planområdet sett frå vegen i sørvest. Kjelde: Omega Areal AS

5.4 Landskap

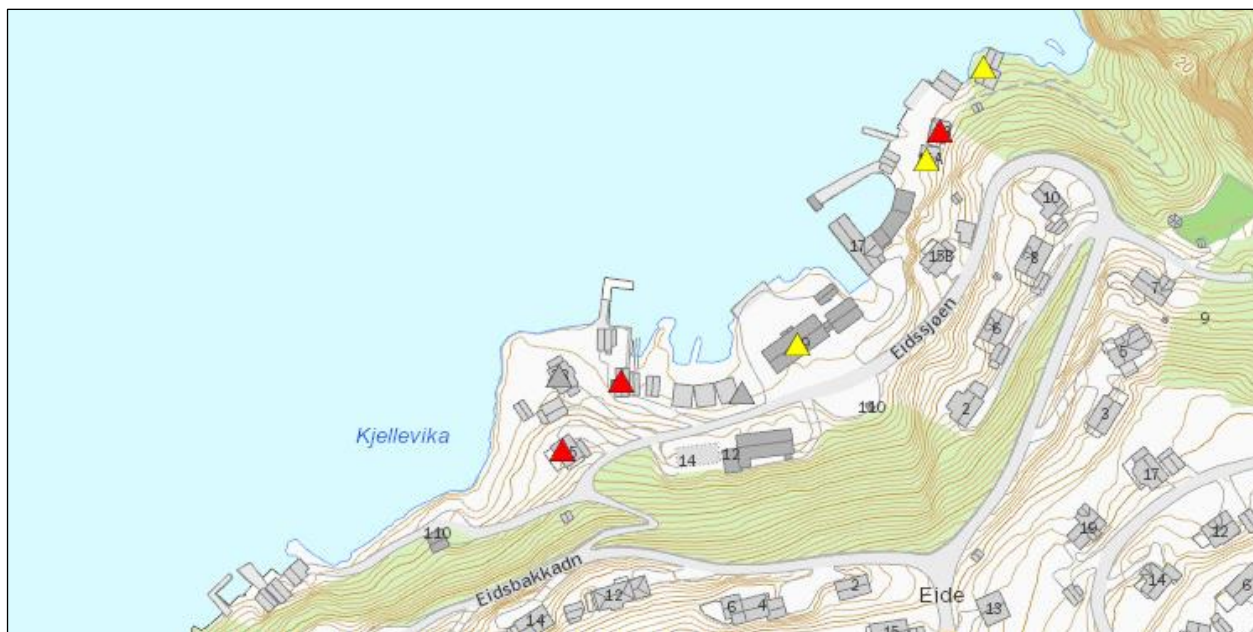
Planområdet ligg mellom to høgdedrag i nordaust og sørvest, og med kystline mot nordvest. Terrenget i området flatar ut mot sjø, og ligg delvis skjerna i ei vik mellom etablerte kaianlegg/ moloar på tilgrensande eigedomar.

Terrenget frå Eide og ned til Eidssjøen er bratt, med hellingar opp mot 25 – 45 grader over eit mindre område der Eidssjøvegen delar seg med Eidsbakken. Elles ligg hellinga i terrenget på omkring 15 – 25 grader mellom dei flate områda øvst ved skulen, og nedst ved sjøen.

Området er i dag i hovudsak utbygd, og ligg med arealtypen busetnad og samferdsle. Eksisterande vasstreng gjennom det uberørte området og mot sjø ligg i følgje kommunen i kulvert i dag.

5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje kjende automatisk freda kulturminne innafor planområdet eller i Eidssjøen/ Eide elles. Der er forøvrig fleire SEFRAK- registrerte bygningar i området, særskilt for husa ytst mot sjø.



Utsnitt med SEFRAK- registrerte bygningar i området. Kjelde: www.kulturminnesok.no

Innafor plangrensene er det to registrerte funn av SEFRAK- registrerte bygningar, ytst ved det austlegaste naustet på 93/2 syner ein grå trekant, noko som tyder på at bygningen er fjerna. Den tidlegare skulebygningen på 93/11 ligg med gul trekant, noko som viser til at bygningen ikkje er meldepliktig, og er nyare enn år 1850. Det vil dermed ikkje vere naudsynt å søkje ev. endringar av bygget hjå Fylkeskommunen.

5.6 Naturverdiar

Det er ikkje registrert prioriterte artar eller raudlista artar i området innafor planområdet, men det er ved bustadfeltet ved Bjørkaren søraust for planområdet og lenger nordaust registrert følgjande raudlista dyreartar:

Art	Funndato	Kategori jf. raudlista 2015	Gruppe
Kornkråke	2010	NT (nær trua)	Fugl
Beiteengmott	2013	EN (sterkt trua)	Insekt (sommarfugl)
Knoppurtengmott	2013	NT (nær trua)	Insekt (sommarfugl)
Almepraktmåler	2002	VU (sårbar)	Insekt (sommarfugl)
Kystsumpvikler	2002	VU (sårbar)	Insekt (sommarfugl)
Grå dvergmåler	2002	EN (sterkt trua)	Insekt (sommarfugl)

Grunna lokalitet og typen funn vert det ikkje vurdert at planlagte tiltak innafor plangrensene vil verke inn på desse registrerte artane. Det er ikkje registrert svartelista artar i sjølve planområdet.

I kartdatabasen til Fiskeridirektoratet ligg større delar av Sandsfjorden registrert med middels viktig gytefelt for torsk. Sona går heilt inn til kystlina i planområdet. Det er ikkje registrert andre gyteområde, bevaringssoner eller marint biologisk mangfald, forutan om at fjorden saman med Sauda- og Hylsfjorden ligg som del av datasettet for nasjonale laksefjordar.

Viser til eige plandokument med vurderingar i høve til naturmangfaldlova §§ 8-12.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområde

Størstedelen av rekreasjonsverdien til området ligg i plasseringa mot sjø, og i lokaliteten nært opp til skule og leikeplassar. Det er ein leikeplass ca. 150 meter aust for planområdet med tilkomst frå Eidssjøen, og det er mellom anna ballplass på skuleområdet like sør for plangrensene.

Både sjø og omliggjande høgdedrag i både sørvest og nordaust har sin verdi og bruksområde som rekreasjonsstad.

5.8 Landbruk

Det vert ikkje drive landbruk av noko form innafor planområdet, eller som grensar til området. Den sørlege delen av planområdet som ligg ubebygd og i bratt terreng er registrert med lauvskog av særleg høg bonitet. Omfang og lokalitet er likevel slik at aktiv drift av arealet ikkje vil vere føremålstenleg. Arealtypen ligg med busetnad og samferdsle, der jordbruk ikkje er relevant.

Areala er i sin heilskap sett av til føremål for offentlege bygningar, naust og trafikkområde.

5.9 Trafikktilhøve

Tilkomst til planområdet skjer via fv. 690 Sandsvegen og den kommunale vegen Eidssjøvegen og vidare på Eidssjøen (også kommunal veg) der Eidssjøvegen vert delt av Eidssjøen og Eidsbakkadn like sør for planområdet. Det er ikkje gjennomgangstrafikk gjennom planområdet. Det er gjort nærare vurderingar kring ÅDT og støy i ROS- analysen til planen som ligg i sin heilskap som vedlegg.

5.10 Born sine interesser og sosial infrastruktur

På Eide, like sør for planområdet ligg skuleområdet med Sand skule, Sauda VGS avd. Suldal, idrettsbane, Suldalshallen og Sandhallen. Her ligg også Rygjatun, tidlegare Ryfylke folkehøgskule men som no er internat og skulebygg for ToppVolley Norge.



Oversiktsbilete over Eide. Sandhallen til venstre, Suldalshallen til høgre for denne, og Sand skule nærast. Fotograf: Tor J. Jørgensen, kjelde: www.jonsokberget.com

Suldal kommune har kulturskule for omkring 200 elevar ved kulturhuset i Sand sentrum. I same bygg er det kafé, folkebibliotek, kinoframsyingar, bowlinghall og biljardbord. Det er leirskule i kommunen ved Gullingen.

Kommunen har eit desentralisert skulemønster. Nedanføre, tabell over skular og barnehagar i nærområdet/ på Sand med tilhøyrande nøkkeltal.

Skule/ barnehage	Trinn/ avdelingar	Antal elevar	Avstand frå planomr.
Sand skule	1. – 10. klasse	280.	200m
Sauda VGS, avd. Suldal	ToppVolley Norge og byggfag	400 totalt fordelt på 3 skular.	200m
Sand barnehage avd. Randåsen	3 avdelingar totalt	54 plassar totalt	1000m
Sand barnehage avd. Joagarden	3 avdelingar totalt	54 plassar totalt	150m

5.11 Universell tilgjenge og høve for mjuke trafikkantar

Eidssjøvegen er bygd med einssidig fortau fram til skuleområdet. Eidssjøen har ikkje egne tiltak for mjuke trafikkantar.

Ved å nytte snarvegen som går opp frå Eidssjøen og til Eidsbakkadn i sørvest, vil avstanden for mjuke trafikkantar mellom planområdet og skulen med einssidig fortau vere ca. 200 meter, og på ein svært lite trafikkert veg (Eidsbakkadn).



Eksisterande snarveg frå Eidssjøen og til Eidsbakkadn i sørvest. Kjelde foto: Omega Areal AS

Det er bratte tilhøve frå Eidssjøvegen og ned til planområdet, der universell tilgjenge er vanskeleg å tilfredsstille. Dette kan likevel oppnås mellom parkering og inngangsparti på nye bygg i tråd med teknisk forskrift.

5.12 Teknisk infrastruktur

På 93/11 sør for den tidlegare skulebygningen står det i dag eit mindre bygg for reinseanlegg. Det står i tillegg ein trafo tett opptil plangrensa ved snarvegen i vest. V/A- anlegget i området er kommunalt.

5.13 Grunntilhøve

Tidlegare arbeid i området har ikkje avdekka stabilitetstilhøve som krev vidare utgreiing. Det er tidlegare erfart skred i det ubebygde lendet på oppsida av vegen på 93/11. Grunntilhøva er nærare omtalt i ROS- analysen til planen, og ligg i sin heilskap som vedlegg.

5.14 Støytilhøve

Eidssjøvegen er tidlegare kartlagt for støy av Statens vegvesen, medan den vidare vegtraséen for Eidssjøen ikkje er kartlagt. Det er gjort vurderingar i ROS- analysen til planen som konkluderer med at trafikkmengda er så låg at tilhøyrande støyproblem ikkje er pårekneleg. Sjå ROS- analysen i sin heilskap vedlagt.

Det er pr. i dag ikkje næring eller liknande som utgjer ein fare for støy.

5.15 Næring og ureining

Det har ikkje tidlegare vore verksemdar i området som representerer fare for ureining til grunn og sjø. Det er vidare ikkje noko i nærområdet som tilseier ureining til luft eller grunn.

6 Skildring av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Det er i plankartet avsett areal til bygningar med ålmennyttige føremål (tidlegare skule med tilbygg samt eks. naust på 93/11), småbåthamn, bustader i leilighetskompleks og private naust. Det er planlagt offentleg parkering på kaien i samband med dei ålmennyttige føremåla og småbåthamna.

I kombinasjon med eksisterande bustad på 93/126 er det opna for forretning i tråd med sak 138/06 for flytting/ oppføring av «Hiimakrambua», og ei sanering av internatbygget på 93/11 til fordel for dei nye bustadane.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

Tabell over føremål avsett i plan:

<i>Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Offentleg eller privat tenesteyting, BOP	Bygningar med ålmennyttige føremål.	890
Bustader – blokker, BB	Område for oppføring av leilighetsbygg.	2 510
Bustad/ forretning, BKB	Område for blanda føremål bustad og forretning.	1 230
Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT	Areal avsett for tekniske anlegg.	30
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB	Område for oppføring av molo/ utlegging av bryggjer.	180
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilh. strandsone, BBS	Område for oppføring av kaianlegg.	200
Naust, BUN	Område for eksisterande naust.	535
<i>Samferdsle og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Veg, SV	Offentleg veg.	395
Køyreveg, SKV	Offentlege avkøyrslar i plan.	180
Gatetun, SGT	Offentleg gatetun med høve for opparbeiding.	680
Annan veggrunn – grøntareal, SVG	Areal for grøft, fyllings-/ skjeringsutslag etc.	3 385
Parkering, SPA	Offentleg parkering.	445
<i>Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Friområde, GF	Offentleg friområde som kan tilretteleggjast for bruk og opphald.	195
<i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5 nr. 5)</i>		<i>Sum (m²)</i>
Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV	Område for fri ferdsel og forankring av småbåtanlegg.	1 535
Småbåthamn, VS	Område for utlegging av uttriggerar og for ferdsel.	
Total sum		13 385

Omsynssoner (PBL § 12-6)	
Frisikt, H140	Område for frisikt i ei høgd på 0.5 meter over primærvegen sin køyrebane.

6.3 Plassering av busetnad og utforming

I samsvar med krav til nasjonal produktspesifikasjon skal ikkje næring forståast som forretning/ handel og tenesteyting, men skal omfatte industri- håndverks- og lagerverksemd. Av sak 138/06 for eigeidom 93/126 er søknad om omregulering til bustad/ næring gjort som del av ynskje om å gjenoppreise «Hiimakrambua». Krambua vart tidlegare flytta til Sand sentrum. Tilrettelegging for krambua krevjer eit arealføremål av typen forretning, og ikkje næring. Det kombinerte føremålet bustad/forretning, feltkode 1801 er dermed påført eigeidomen.

Det er i plankartet sett av areal til følgjande byggeområde:

Byggeområde	Maksimal byggehøgd	Maksimal utnytting innafør føremålet	Minste høgd innvendig gulv (kotehøgd)	Antal etasjar som maksimal byggehøgd tillet
BOP1	Som i dag	100% BYA	+2	Som i dag
BOP2	Møneh. 4.5m og gesimsh. 3.0m	35 m2	Ingen krav	1
BB	13.0 meter over planert terrengnivå	60% BYA	+2	4
BKB	9.0 meter over planert terrengnivå	60% BYA	+2	3
BUN	Møneh. 4.5m og gesimsh. 3.0m	35 m2	Ingen krav	1

Gjeldande reguleringsplan i området har ei avsett byggegrensing frå senterline veg på 8m, der det er gjort tilpassingar der bygningar ligg nærare veg enn dette. Det er i hverande plan ikkje gjort slike tilpassingar, og byggegrensa er sett konstant i ein parallell med senterlina på 6.0 meter. Slik byggeavstand samsvarar betre med dagens høve og nyare byggetiltak i området.

Byggegrense mot sjø er sett etter ei nærare vurdering av kvart område. Det er bl.a. sett krav til ålmenn tilgjenge langs strandlina framfor eksisterande naustrekkje, BUN.

6.4 Bustadmiljø/ bukvalitet

Planområdet ligg i nærleiken til friluftsliv både på land og i sjø, samtidig som området ligg i eit etablert bustadområde og med svært kort avstand til skule med tilhøyrande fasilitetar. Ved opparbeiding av ny kaifront og småbåthamn vil nye bustader ha god tilgjenge til sjø, med kvalitetar knytt til sol og utsikt.

6.5 Trafikkløysing og tilknytning til infrastruktur

Eksisterande vegtilkomst vert nytta. Det er ikkje planlagt egne anlegg for mjuke trafikantar som del av planlagte tiltak.

6.6 Parkering

Det er i kommuneplanen sett krav til 2 plasser pr. bustadeining, men er i hverande plan justert til 1.5. Dette er nærare omtalt i pkt. 7.1.

Kommuneplanen omtalar ikkje nærare krav til parkering for forretning-, lager- og kontorlokale, og det er gjort ei vurdering av dei retningsgivande dekningsgradane for slik utbygging i Byggforskserien.

Grunna lokalisering og omliggjande busetnad og skuleområde er det nytta dei minste krava til antal parkeringsplassar pr. 100 m² BRA i SINTEF Byggforskserien, «312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg».

Parkeringsdekning henta frå 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg, Tabell 22

Verksemd	Eining	Antal parkeringsplassar pr. eining
Forretning	100 m ²	1.0 – 3.0

Det er i plankartet sett av areal til offentleg parkering i samband med føremål for privat/ offentleg tenesteyting og småbåthamn.

6.7 Planlagde offentlege anlegg

Dagens kommuneveg er i planframlegget regulert offentleg, det same er naustet som lag og organisasjonar har teke i bruk i dag. Småbåthamna med kaianlegg og gatetun er regulert offentleg. Elles er det regulert til private føremål, samt offentleg eller privat tenesteyting for det eldre skulebygget.

6.8 Universell utforming

Det er ikkje sett krav til universell utforming for veganlegg ned til Eidssjøen. Det kan leggjast til rette for slik utforming mellom parkering og inngangsparti for planlagte bygg med slikt krav.

6.9 Kollektivtilbod

Det vert ikkje planlagt for egne tiltak knytt til kollektivtilbodet i området.

6.10 Sosial infrastruktur

Den sosiale infrastrukturen er i området vurdert som god. Nye bustader vil liggje svært nær eksisterande skular og barnehagar med leike- og idrettsanlegg.

6.11 Uteopphaldsareal

Gjeldande kommuneplan har ikkje krav til minste uteopphaldsareal, men set krav til sandleikeplass på 150 m² ved planlegging av nye bustader.

Det er i føresegnene sett krav til eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 25 m² pr. bustadeining for regulerte bustader.

I tillegg er det i område for bygging av leiligheitskomplex set krav til leikeplassen på minimum 150 m² som skal kunne nyttast av alle.

Det er ikkje sett av areal til større leikeplassar (kvartalsleikeplass), då dette omsynet er godt ivareteke på offentlege areal i nærområdet.

6.12 Miljøoppfølging

Det er gjennom ROS- analysen til planen ikkje avdekket høve som krev vidare miljøoppfølging.

6.13 Landbruksfaglege vurderingar

Det er ikkje knytt landbruksinteresser i området.

6.14 Kulturminne

Den tidlegare skulebygningen er i planframlegget bevart i eksteriør, då dette vitnar til både god arkitektur og historia til bygget. Det er ikkje andre høve til kulturminne som vert råka av planlagte tiltak.

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

Eksisterande kommunaltekniske anlegg i området er planlagt nytta. Med tanke på tidlegare bruk av området (skule og internat), er truleg eksisterande anlegg tilstrekkeleg. Det er i føresegnene sett krav til tenisk plan for veg, avkøyrslar, vatn og avlaup, der bl.a. plan for tilknytning og dimensjon vert vurdert.

6.16 Plan for avfallshenting

Det er i føresegnene til planen sett krav til at areal for renovasjon skal løysast som del av byggjesak innafør område for offentleg eller privat tenesteyting (tidlegare skulebygningen), bustader – blokker og bustad/ forretning.

Naust vert vanlegvis ikkje rekna som ein del av renovasjonsordninga, og det er heller ikkje sett krav til areal for renovasjon i føresegnene til planen.

7 Konsekvensutgreiing

7.1 Grunnjevnaad til kvifor planen ikkje skal vurderast etter forskrift om konsekvensutgreiing

Området er av Suldal kommune vurdert til å ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing (KU), då føremåla for utbygging i hovudsak er i samsvar med avsette føremål i gjeldande planar.

Endring av føremål

Til samanlikning med gjeldande plan, legg hverande plan til rette for bustadutbygging og kombinert føremål bustad/ forretning i område som i gjeldande plan ligg med offentleg føremål.

I område for oppføring av nye bustader er det i dag eit internatbygg i samband med den tidlegare skulen på kaien. Å opne for bustadutbygging i form av leilighetskompleks differerer dermed ikkje mykje i høve til tidlegare bruk, og vert ikkje sett på som eit stort inngrep i området. Bustadføremålet vil grense til eksisterande/ tidlegare regulerte bustader.

I kombinasjon med eksisterande bustad på 93/126 er det opna for forretning i tråd med sak 138/06 for flytting/ oppføring av «Hiimakrambua», og ikkje til offentleg føremål som i gjeldande plan. Arealføremålet vert vurdert til å vere i tråd med intensjonane til kommunen på bakgrunn av vedtaket som vart gjort i 2006.

Eksisterande naust på 93/11 er i hverande plan regulert til offentleg eller privat tenesteyting, og ikkje til naust som i gjeldande plan. Det er i føresegnene sett krav til utforming av nye bygg i tråd med føresegnene for naust. Framtidig bruk av bygningen som naust vert dermed ivareteke, og endring av arealføremålet vert ikkje vurdert som eit stort avvik i høve gjeldande plan.

Parkeringsdekning

Det er i føresegnene for bustader i kommuneplanen sett krav til to parkeringsplassar pr. bustadeining.

Innafor planområdet vert det nytta høg utnyttingsgrad, og 2 plasser pr. eining vert vurdert høgt. Området ligg nært lokalisert til viktige funksjonar, og på anlegg i hovudsak med einssidig fortau. Det er i tillegg lagt til rette for offentleg parkering innafor planområdet. 1.5 plass inkl. gjesteparkering er vurdert tilfredsstillande for den planlagte utbygginga.

Innafor føremål for bustad/ forretning er det i tillegg sett krav til 1.0 plass pr. 100 m² forretningsareal, i tråd med SINTEF Byggforskserien (sjå pkt. 6.6).

Avstand til vassdrag

Det er registrert eit vassdrag som går gjennom det ubebygde området og ut mellom den tidlegare skulen på 93/11 og naust på 93/2. Føresegnene til kommuneplanen seier følgjande om byggeavstand til vassdrag:

g. Det kan ikkje byggast eller gjerast inngrep i grunnen nærare enn 20 meter frå vassdrag utan at det er gjort særskilt vurdering av rasfare, kantvegetasjon og andre relevante tema.

Vasstrengen ligg i dag i røyr med dimensjon ø600mm. Vurdering av avstand til dette vassdraget med tanke på kantvegetasjon vert difor ikkje sett på som relevant.

Rekkjefølgjekrav

Det er utfordringar knytt til stabiliteten i området jf. Multiconsult sin rapport «Reguleringsplan – Sand, Suldal kommune», dokumentkode 617086-RIG-RAP-001, datert 12. mai 2017. Konklusjonane i rapporten er vidareført til reguleringsplanforslaget i form av rekkefølgjekrav. Det er ikkje vurdert til at det er fare for skred frå bratt terreng som vert omfatta av TEK10 §7-3 i området. Følgjande krav er sett i føresegnene:

- Før det vert gjeve byggjeløyve innafor området skal geoteknisk prosjektering for tiltaket det søkes om følgje byggjesøknaden. Kravet til geoteknisk prosjektering gjeld både i høve skråningsstabiliteten i skråninga og ved vurdering av etablering av kjellar. Dersom det skal byggjast nær sjø eller fyllast i sjø må sjøbotnen kartleggjast og det må utførast grunnundersøkingar i sjø. Nødvendige tiltak for sikring av byggjegrunn under utføring og etter ferdigstilling av byggjetiltaket må vurderast som del av prosjekteringa.
- Det skal i samband med søknad om løyve til tiltak lagast ein teknisk plan for veg, avkøyrslar, overvatn, vatn og avlaup. Teknisk plan skal godkjennast av Suldal kommune.
- Før det vert gjeve bruksløyve til nye bygningar skal naudsynt areal for frisktsoner, teknisk anlegg og ev. tilhøyrande krav til sikringstiltak, renovasjon, leik og uteopphald vere ferdig opparbeidd og godkjent av Suldal kommune.

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 eigne akseptkriteriar. Omega Areal AS vil difor nytte eigne akseptkriterium og metode for rangering av sannsyn og konsekvensar i samsvar med dei nemnde rapportane.

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

ROS- analysen konkluderer med ulike tiltak og kommentarar, der det bl.a. er krav til geoteknisk prosjektering for nye tiltak i området.

ROS- analysen i sin heilskap og Multiconsult sin geotekniske rapport ligg som vedlegg til planen.

9 Verknadar/ konsekvensar av planforslaget

I kommuneplanen ligg plangrensene i område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde. Den største endringa av gjeldande reguleringsplan er arealføremålsendringa frå offentlege bygningar til bustader, og mogelegheit for småbåthamn. Areal i sjø er ikkje regulert i gjeldande plan.

Kort fortalt om hovudverknadene av planforslaget:

- Endring frå offentlege føremål til bustader og bustader/ forretning.
- Endring frå naust til ålmennyttige føremål.
- Sanering av tidlegare internatbygg og mogelegheit for oppføring av større bygg i same område
- Generering av trafikkstøy og større ÅDT som følgje av auke i antal bueningar
- Mogelegheit for utviding av eksisterande kaifront mot sjø
- Småbåtanlegg i sjø

Punkta over er alle vurdert i planomtalen og ROS- analysen til planen. Det er ikkje vurdert at planlagte tiltak er av slik karakter at det er naudsynt med tiltak i plan som skal hindre eller minske mogelege negative verknadar.

I høve tidlegare bruk og planlagt bruk på regulerte område på land har ikkje endringa stor innverknad på lokalsamfunnet. Det ligg positive tiltak i planforslaget, der mellom anna det eldre internatbygget av dårleg stand kan rivast, og det kan førast opp eit nytt bygg med bustader som gir positive ringverknadar til kommunen. Kaiområdet vert oppfatta som lite inkluderande i dag, og vil gjennom planforslaget kunne opnast for tilrettelagt bruk for ålmenta, med både gatetun og høve til å leggje småbåthamn.

10 Innkomne merknadar

10.1 Samandrag frå innkomne merknader til oppstart av planarbeidet

I samband med varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn totalt 12 merknader, derav 11 frå offentlege instansar og 1 frå naboar/ grunneigarar. Merknadane i sin heilskap ligg vedlagt.

Kystverket, 18.02.2016

Kystverket skriver at sjøområdet som vert omfatta av planen grensar inn mot hovudlei 1047 Nedstrandsfjorden – Sauda. Denne leia vert trafikkert av m.a. rutegående passasjerfartøy, stykkgodsbåtar og til tider større lastefartøy til og frå Sauda. Sjølve planområdet ligg i rimeleg avstand til den trafikkerte delen av farleia, og Kystverket kan ikkje sjå at tiltak på planområdet kjem i konflikt med, eller til hinder for sjøtrafikken.

Kystverket vil påpeike at tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og farvasslova § 27. Tiltaket skal iverksetjast i kommunalt forvaltingsområde med Suldal kommune som hamnemynde, der opplysningar om dette kan innarbeidast i reguleringsføresegnene.

Kai og bryggjeanlegg må dimensjonerast slik at det toler bølgeslag frå passerande fartøy.

Vår kommentar

Det er i føresegnene sett krav til at tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova sine føresegner skal godkjennast av rette hamnemynde (Suldal kommune).

Kai- og bryggjeanlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølger, der det i føresegnene er krav til framlegging av dokumentasjon om at anlegga er planlagt og dimensjonert av personell som har kompetanse innan fagfeltet. Dokumentasjonskravet gjeld òg for personell som skal leggja ut flytebryggje.

NVE, 18.02.2016

NVE viser til NVE Region sør sin prioritering av arealplansaker, og vil ikkje handsame detaljreguleringsplanar med mindre det går tydeleg fram av oversendingsbrevet, eller av annan direkte henvendelse der det ynskjes bistand til ei konkret problemstilling.

Det vart ikkje bedt om slik bistand i oversendingsbrevet, og NVE har ikkje handsama saka.

Vår kommentar

Det er gjennom planprosessen avdekkta høve med tema innafor NVE sine forvaltingsområder, og planframlegget vert oversendt NVE for uttale ved offentlig ettersyn.

Katinka Ten Hove og Peter Tjihuis, 23.02.2016

Katinka Ten Hove og Peter Tjihuis er grunneigarar av gnr. 93, bnr. 126, og vil informere at Suldal kommune den 08.11.2006, sak 138/06 i LMT- utvalet har fått vedteke ei endring av eksisterande reguleringsplan frå

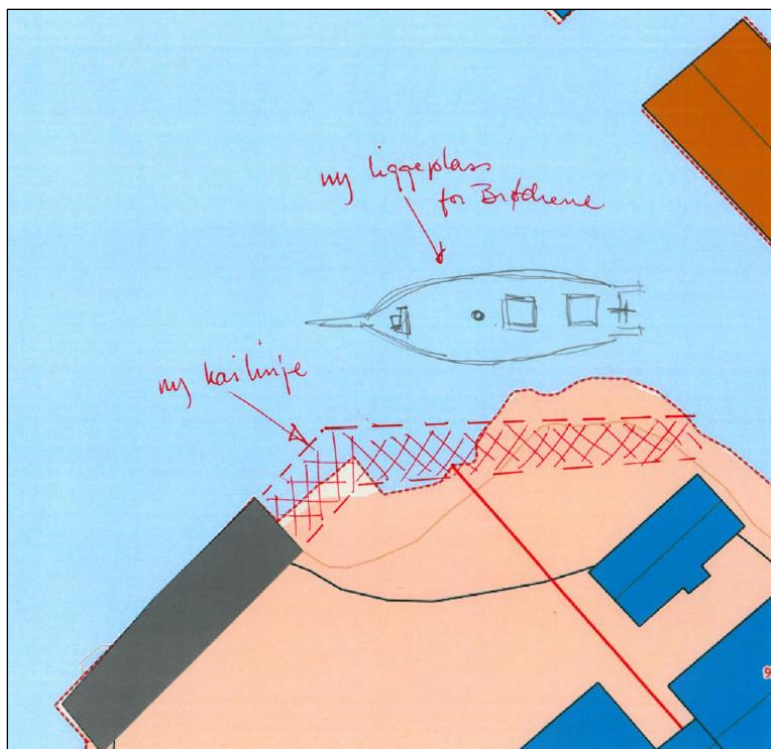
offentleg føremål til blanda føremål for bustad/ næring for den nemnde eigedomen. Utvalet tek atterhald om at ei slik føremålsending vil skje som del av ei endring av eksisterande plan. Grunneigarane ber om at dette vert vidareført til hverande plan.

Vår kommentar

Den vedteke endringa av eigedomen på gnr. 93, bnr. 126 er vidareført til hverande plan i samsvar med vedtak av 08.11.2006, men med kombinert føremål for forretning i staden for næring. Flytting og vidare drift av «Hiimakrambua» kan ikkje forståast som eit næringsføremål på detaljplannivå.

Ryfylkemuseet, 09.03.2016

Ryfylkemuseet viser til jekta, «Brødrene af Sand» som har vinteropplagsplass ved kaien, og håpar at det vert teke omsyn til denne ved tiltak i kaiområdet. Venneforeininga for jekta har foreningslokale og lagerplass på den gamle arbeidsskulen på Eide, og har gode kjensskaper til vær og vindtilhøve. Dei har difor skissert ei mogeleg løysing for å utvide kailina slik at båten kan leggjast med betre tilhøve. Ryfylkemuseet stiller seg bak dette skisserte forslaget.



Utsnitt frå forslaget til venneforeininga.

Vår kommentar

Det er gjennom utarbeiding av planen gjort ei vurdering i utforming på kaianlegg, også sett i samband med mogelegheit for å seinare etablere småbåthamn. Med tanke på utfordringane som Ryfylkemuseet/ venneforeininga nemner, er det planlagt høve for å byggje molo. Ryfylkemuseet og venneforeininga for jekta har høve til å kome med innspel til løysingane i plan ved offentlig ettersyn.

Statens vegvesen, 11.03.2016

Statens vegvesen har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Vår kommentar:

Statens vegvesen har høve til å kome med eventuelle innspel ved offentlig ettersyn av planen.

Sand grendautval, 13.03.2016

Sand grendautval fann det ikkje naudsynt å gi uttale til planen på dette tidspunktet, og reknar med at planleggjarane er vel kjemde med dei utfordrande geotekniske stabilitetshøva i området.

Vår kommentar

Det er i føresegnene sett krav i samband med områdestabiliteten. Sand grendautval har høve til å kome med innspel ved offentlig ettersyn av planen.

Rogaland Fylkeskommune, kulturavdelingen 09.03.2016, 17.03.2016 og 29.03.2016

I brev datert 09.03.2016 varslag Rogaland Fylkeskommune om at det er naudsynt å synfare området før dei kan gi endeleg uttale. I brev datert 17.03.2016 informerer Fylkeskommune at det motteke varslingsbrevet er vidaresendt Stavanger maritime museum (SMM) for uttale.

I brev 29.03.2016 syner Fylkeskommunen til brev frå SMM, datert 18.03.2016. SMM signaliserer at det er aktuelt å krevje å få gjennomført marinarkologiske registreringar i området, men vil avvente eit slikt eventuelt krav til det føreligg ein meir konkret plan.

Vår kommentar

Rogaland Fylkeskommune og Stavanger maritime museum har høve til å kome med eventuelle innspel ved offentlig ettersyn av planen.

Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 04.04.2016

Rogaland Fylkeskommune skriver at detaljreguleringa er i samsvar med kommuneplanen for Suldal 2015 – 2024, og ber om at risikohøve knytt til havnivåstiging og rasfare vert vurdert. Fylkeskommunen informerer om at området ligg under marin grense og på lausmassar, og at det er etter måten bratt terreng i austre del av området som er omfatta av varslinga.

Vår kommentar

Dei nemnde høva er vurdert som del av ROS- analysen til planen, og i eigen geoteknisk rapport vurdert av Multiconsult. Det er i føresegnene til planen sett rekkjefølgjekrav knytt til stabiliteten i byggjegrunden.

Fylkesmannen i Rogaland, 22.03.2016

Fylkesmannen vurderer tiltaket som i samsvar med gjeldande kommuneplan, og at eit slikt fortettingsprosjekt er positivt i høve til senterstruktur og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging i kommunen.

Det er viktig at det vert lagt inn tilstrekkeleg leikeareal og grøntområde, der planen bl.a. må følgje rikspolitiske retningslinjer for born og unge.

Vår kommentar

Det er i føresegnene til planen mellom anna sett krav til storleik og utforming av leikeareal i tråd med kommuneplanen. Det er i tillegg sett krav til minste uteopphaldsareal. Fylkesmannen har høve til å kome med innspel til løysingane lagt til grunn ved offentleg ettersyn av planen.

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	02.06.2017	
Føresegner	02.06.2017	
ROS- analyse	02.06.2017	
Utsjekk av naturmangfaldet	02.06.2017	

Andre vedlegg

Innkommne merknader til oppstart av planarbeidet i sin heilskap.

Varslingsbrev og lister over varsla partar

SOSI- eksport og loggfil

Geoteknisk rapport utarbeidd av Multiconsult