



Dato: 01.07.2019
Saksnr.: 2016/944
Løpenr.: 21582/2019
Arkiv: L12
Saksbehandler: Vivian Mortveit

1. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR TOPNESVÅGEN - PLANID 201606

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utval	29.08.2019

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljreguleringsplan for Topnesvågen – PlanId 201606 sendes tilbake til tiltakshaver for videre utredning av Toftøysundvegen, jf. saksutredning. Teknisk utvalg gir rådmannen myndighet til å eventuelt godkjenne utredningen for så å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Sigurd Eikje
Rådmann

Bjørn Bruaset
Teknisk sjef

SAKSUTREDNING:

1 Bakgrunn og formål med planen:

Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke har på vegne av tiltakshaver Kåre Topnes utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Topnesvågen. Planforslaget har til formål å tilrettelegge for oppføring av 46 fritidsboliger med tilhørende anlegg. Hyttefeltet er planlagt for å kunne tilrettelegge for en tidsmessig bruk, med kjøreadkomst, vann, kloakk, strøm og fiber. Vegen og hyttene har fått strategisk plassering med hensyn til terrengtilpasning.

Intensjonen med planen er å ivareta terreng og naturmangfold på best mulig måte. Hvor kjørevegen er tilpasset til utkjøring i LNF- området for å muliggjøre vedlikehold samtidig som det åpner opp for allmenhetens tilgang til rekreasjonsområder utenfor planområdet. Bekkeløp og myrområder er sikret urørt ved at de ligger i regulert friområde.

2 Plantype og planstatus:

Planen er en detaljreguleringsplan. I kommuneplanen 2015 vedtatt av kommunestyret den 08.05.2015 er planområdet avsatt til framtidig fritidsbebyggelse C-15.1. Oppstart av planarbeidet var forankret i gjeldende kommuneplan med tanke på krav om båtplasser. Dette kravet ble tatt ut i revisjon av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel høsten 2018, og planforslaget tar nå for seg de nye bestemmelsene.

3 Planavgrensning:

Planområdet er på ca. 71 dekar og ligger vest for Toftøysundvegen og Topnesvågen øst på Stonghalvøya. Eiendommene som inngår i planområdet er gnr. 144 bnr. 3 og 5 eid av tiltakshaver.

4 Medvirkning:

Oppstartsmøte ble avholdt den 22.04.2016. Planarbeidet ble så varslet i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 i brev til naboer og offentlige instanser, samt andre berørte den 09.05.2016. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Haugesunds avis og kommunen sine hjemmesider. Innen fristen den 20.01.2017 kom det inn til sammen 6 merknader, disse er referert og kommentert i planbeskrivelsens kapittel 7.

5 Konsekvenser av planforslaget:

Rådmannen har vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning da planforslaget er i tråd med arealet avsatt til fritidsboliger i kommuneplanen, og vil ikke ha vesentlig virkning på miljø og samfunn.

6 Planområdet:

Planområdet omfatter gbnr. 144/3 og 5, og ligger øst på Stonghalvøya vest for Toftøysundvegen.

Dagens situasjon:

Området er per i dag ikke utbygd, og fremstår som et skogområde på lik linje med omkringliggende LNF- områder. Øst og nordøst for planområdet ligger det noe spredt eneboligbebyggelse. Sør og nordøst finner en noe fulldyrka areal.

Landskap:

Ved planområdets adkomst ved Toftøysundvegen ligger terrenget på kote 12 meter, og stiger opp til kote 43 meter helt nordvest. Topografien i planområdet er sørvestvendte skråninger med naturlige platåer, og gir godt utsyn over Nedstrandsfjorden og Ryfylke.

Naturmangfold:

Det er gjennomført søk i tilgjengelige naturbaser på viktige eller sårbare naturtyper, arter og naturmiljø på land og i sjøen i og i nærheten av planområdet. Hele planområdet ligger innenfor naturområdet «Vakre landskap i Rogaland», og her er det registrert furu/blandingsskog, viltområde for hjort og rådyr, samt storfugl. I sjøen like ved planområdet i Toftøysundet er det registrert Ålegras, modellert data fra NIVA. Det vil si at det ikke er kartlagt om det faktisk er Ålegras her, men modellen indikerer at det ved tiltak i sjø må undersøkes nærmere.

Trafikkforhold:

Adkomstvegen til planområdet er fra kommunal veg Toftøysundvegen. Veggen er svært smal (gjennomsnittsbredde på 2,5 meter) med få muligheter for å passere imøtekommende trafikk. Videre i nord knytter Toftøysundvegen seg på fylkesveg 784 Liarvågvegen med ett T-kryss. Krysset tilfredsstillende Statens vegvesens normaler i forhold til horisontalplan og frisikt. Fartsgrensen på Toftøysundvegen er henholdsvis 50 km/t og på Liarvågvegen 80 km/t.

Det er gjennomført trafikktegninger av Tysvær kommune på Liarvågvegen vest for T-krysset, og viste en ÅDT på 121 kjøretøy, og en gjennomsnittshastighet på 42 km/t.

Barn og unge/folkehelse:

Planområdet og nærområdet tilbyr flere naturlige lekesteder for barn, og terrenget innbyr til turer i skog og mark. Planområdet ligger i gangavstand til fine rekreasjonsområdet ved sjøen. Planområdet sin nærhet til naturen er positiv med hensyn til folkehelseperspektivet.

Universell tilgjengelighet:

Planområdet er universelt utformet ved at det er kjøre adkomst. Det legges ikke vekt på ytterligere universell utforming i planområdet da dette ikke er et krav i hytteområder.

Teknisk infrastruktur:

Det er ikke tilgjengelig påkobling til kommunalt vann og avløp i planområdet i dag. I utkanten av planområdet har Haugaland Kraft Nett AS et luftspenn på 22 kV med mulighet for påkobling til anlegget.

Grunnforhold/vegetasjon:

Grunnforholdene i planområdet er for det meste fast fjell med ett tynt dekke av mold, og fast barmark/fjell. Vegetasjonen i planområdet er for det meste gras, og noen plasser brake, vier med mer. Øverst i planområdet består treslagene for det meste av furu, mens lenger nede er det mer blandingsskog.

Kulturminner:

Det har tidligere vært gjennomført befarings av området hvor det ikke ble oppdaget nyretids kulturminner, og 200 til 300 meter nord for planområdet er det tidligere registrert to kulturminner.

Eierforhold:

Planområdet består av to eiendommer gbnr. 144/3 og 5, som begge eies av Tiltakshaver.

7 Planforslaget:

Forslag til detaljreguleringsplan for Topnesvågen er mottatt fra Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke.

Planforslaget som foreligger består av:

- Plankart i målestokk 1:1000
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Skisse til teknisk plan

Reguleringsformål:

Detaljreguleringsplanen består av følgende reguleringsformål med arealbruken fordelt som følger:

Formål	m ²
Fritidsbebyggelse (F1-F13)	31371,55
Renovasjon (R)	49,01
Kjøreveg (V)	4463,62
Friluftsområde (Friluft)	36354,89
SUM	71440,81 =71,4 dekar

Fritidsbebyggelse:

Fritidsboligtomtene er mindre enn 1 dekar i størrelse, og samsvarer med bestemmelsene i kommuneplanen. Alle fritidsboligene ligger utenfor hundremetersbeltet til sjø og har en maks størrelse på 135 BYA fordelt på to bygninger med inntil 8 meters avstand.

Med hensyn til terrengetilpasning bes det om fravik fra bestemmelsene i kommuneplanen på maks gesims- og mønehøyde. Her er det ønske om to alternativer en for flatt terreng i tråd med de bestemmelsene som er satt i kommuneplanen, og en for skrånende terreng hvor maks gesims og mønehøyde økes til: maks gesimshøyde for alle tak på 4,4 meter, maks mønehøyde for saltak og pulttak til 6,4 meter. På denne måten kan en unngå at det etableres for høye murer og fyllinger.

Renovasjon:

Det er regulert inn felles renovasjonsstasjon lett tilgjengelig for alle hyttene i planområdet. Adkomsten til renovasjonsstasjonen er dimensjonert for at renovasjonsbil kan snu ved tømning.

Kjøreveg:

Brannretningslinjene er lagt til grunn ved utforming av adkomstvegen med minimumskrav til vegbredde på 3,5 meter for å redusere terrenginngrep. Det kan derfor være behov for å etablere møteplasser utover avkjørsler til hyttetomtene, og det er åpnet opp for at disse kan etableres ut i friområdet. Det har blitt lagt stor vekt på å opprettholde adkomst ut til tilgrensende LNF- områder og friområder for å gi tilkomst til skjøtsel og allmennhetens tilgang til rekreasjonsområder. Kjørevegen skal ha grusdekke for å harmonere med det miljøet den legges i, og sidearealer skal ha en mest mulig naturlig overgang mot tilstøtende terreng.

Friluftsområde:

I og med at planområdet ligger i «Vakre landskap i Rogaland» er det lagt stor vekt på å ivareta landskapsbilde og naturmangfoldet i planen. Samtidig som det har vært lagt vekt på allmennhetens tilgang til friluftsområder. Bestemmelsene skal sørge for at vegetasjonen ivaretas på en god måte ved å gi tillatelse til vanlig skjøtsel, men ikke flathogst. I tillegg er det ikke lov å stenge friområdene i planområdet for allmennheten ved å sette opp hindringer i form av gjerder, bygg osv., men det vil bli tillatt å etablere tekniske anlegg som va- traseer og trafo.

Rekkefølgekrav:

Det er rekkefølgekrav til opparbeidelse av teknisk anlegg før bebyggelsen kan tas i bruk. Teknisk skisse viser muligheten for vannforsyning/brannvann, privat avløpsanlegg, håndtering av overflatevann, utforming av veg og strømforsyning. Det kan bli nødvendig at deler av spillvannsanlegget må etableres utenfor planområdet mot sjøen i hundremetersbeltet. Det er også satt inn føringer på et bestemt tidspunkt for utlegging av sjøledning av hensyn til mulig Ålegras.

Med bakgrunn i Statens vegvesen sin merknad til varsel om oppstart er det lagt inn ett rekkefølgekrav til sikring av friskt i krysset fra Toftøysundvegen ut mot Liarvågevegen (fv. 784) utenfor planområdet. Dette skal være godkjent av vegvesenet før bebyggelsen i planområdet kan tas i bruk.

8 Samfunnstrygghet/ROS:

ROS-analysen er gjennomført i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven § 4-3, se kapittel 5 i planbeskrivelsen.

9 Merknader til oppstart av planarbeidet:

Det er mottatt merknader fra Statens vegvesen, Haugaland Kraft Nett AS, NVE, Fylkesmannen i Rogaland, Fylkeskommunen v/Regionalplanavdelingen og Rigmor Margret Eikje. Merknadene er kommentert og vurdert i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

10 Administrative uttalelser til oppstart av planarbeidet:

Planen sendes på intern høring i kommunen ved 1. gangsbehandling.

11 Rådmannens merknader og anbefaling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Topnesvågen har som formål å tilrettelegge for fritidsboliger, og er i samsvar med arealet avsatt i kommuneplanen. Planområdet har adkomst via Liarvågevegen og Toftøysundvegen. Det er kjent for rådmannen at disse vegene og da særlig Toftøysundvegen er smal med få møtesteder. I tillegg har Statens vegvesen vært tydelige i oppstartsvarselet på at krysset Toftøysundvegen Liarvågevegen ikke er i samsvar med vegvesenets håndbøker, og med bakgrunn i det er det satt visse krav til utbedring av krysset og frisikt før utbyggingen av planområdet kan starte.

I planbeskrivelsen er trafikksikkerheten vurdert og det er gjennomført trafikkmålinger på Liarvågevegen i perioden 28.08 - 11.09.2017. Målingene viser en ÅDT på 121 kjøretøy. Vegstandard på Toftøysundvegen er ikke nevnt i planforslaget, og det er for rådmannen kjent at denne vegstrekningen er smal og har få møteplasser. Et hytteområde med planlagte 46 nye fritidsboliger vil medføre en trafikkøkning på strekningen, og vil være høyest i sesongen. Toftøysundvegen har en gjennomsnittsbredde på henholdsvis 2,5 meter og tilfredsstillende ikke kravene til brannvesenet på 3,5 meter for mannskapsbil og vanntankbil. Dette kommer ikke frem i kommuneplanens konsekvensutredning da område ble lagt inn, og er heller ikke vurdert i planforslaget.

Tiltakshaver ønsker et mindre fravik fra høydebestemmelsene i kommuneplanen, for å unngå for høye murer og gi en bedre terrengtilpasning. Det største avviket på høydebestemmelsene er under en meter, og vil medføre bedre terrengtilpasning for fritidsboliger i skrånende terreng. Fraviket fra kommuneplanbestemmelsene vil kun gjelde der det etableres fritidsboliger i skrånende terreng, og ellers vil høydekravene i kommuneplanen gjelde. Rådmannen ser at fordelene ved å gi tillatelse til fraviket vil medføre mindre terrenginngrep, og er positiv og tilrå et mindre fravik fra kommuneplanbestemmelsene slik som planforslaget beskriver.

Når det kommer til rekkefølgekravet «Det tillates etablert påkrevd teknisk va- anlegg i 100 m:s beltet mot sjøen, utenfor planens avgrensning. ...» vil rådmannen informere om at en slik bestemmelse ikke kan håndheves. Det vil si at med bakgrunn i bestemmelsen er det ikke gitt forhåndsstillatelse til at et slikt anlegg kan etableres her. Området er avsatt til LNF i kommuneplanen og ligger i 100-metersbeltet til sjø. Alle tiltak er søknadspliktige, og det vil være nødvendig med godkjent dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og fra LNF- formålet i kommuneplanen. Rådmannen skulle sett at området hvor anlegget skal etableres var en del av planområdet, da det på denne måten får sikret areal i reguleringsplan for et slikt anlegg. Nå har det seg slik at det er samme grunneier på andre siden av veien, og gjennom en søknadsprosess vil det ikke bli stoppet av privatrettslige grunner.

Slik rådmannen ser det er planforslaget som nå legges frem godt gjennomarbeidet på de fleste punkter, men med manglende vurdering av trafikksikkerhet langs Toftøysundvegen særlig med tanke på fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Rådmannen mener det vil være behov for en vurdering av behovet for utbedring av Toftøysundvegen som følge av den utbyggingen planforslaget genererer. Utredningen må ta for seg dagens standard og nødvendige tiltak for å bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten langs Toftøysundvegen. Rådmannen tilrå at planforslaget sendes tilbake til tiltakshaver for ny utredning av trafikkforholdene langs Toftøysundvegen. Når rådmannen har vurdert utredningen til å være tilfredsstillende nok, legger rådmannen planforslaget med vedlagte dokumenter ut til høring og offentlig ettersyn i samsvar med pbl. § 12-10.

Vedlegg

- 1 VEDLEGG 12 - Forslag plankart
- 2 VEDLEGG 14 - Forslag planbestemmelser
- 3 Gbnr 144/3 og 144/5 - Topnesvågen - Innlevering av planforslag - mail 1 av 2

- 4 Oppstartsmøtereferat
- 5 VEDLEGG 1 - Trafikktelling
- 6 Teknisk skisse - Beskrivelse
- 7 VEDLEGG 4-1 - Teknisk skisse - Oversiktstegning A3
- 8 VEDLEGG 4-3 - Teknisk skisse - Lengdeprofil R1000
- 9 VEDLEGG 4-2 - Teknisk skisse - Detaljtegning A3
- 10 VEDLEGG 4-4 - Teknisk skisse - Lengdeprofil R2000
- 11 VEDLEGG 5 - Avklaring Haugaland Kraft Nett AS