

Saksbehandlar: Sissel Aarvik

Kommunedirektør: Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
028/23	Formannskapet	31.01.2023
006/23	Kommunestyret	14.02.2023

Endring av Reguleringsplan for Longalandsvik - delområde tomt 7-11

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Del av Reguleringsplan for Longalandsvika, gnr. 185 bnr. 1 og 3 blir endra og erstatta av Detaljregulering for Longalandsvik, Skjold, delområde sør - tomt 7-11, med vedlagte kart og føresegner daterte 12.01.2023.

Formannskapet 31.01.2023:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak samrøystes vedtatt med 9 røyster.

FS- 028/23 Vedtak:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Del av Reguleringsplan for Longalandsvika, gnr. 185 bnr. 1 og 3 blir endra og erstatta av Detaljregulering for Longalandsvik, Skjold, delområde sør - tomt 7-11, med vedlagte kart og føresegner daterte 12.01.2023.

Kommunestyret 14.02.2023:

Behandling:

Formannskapet si tilråding frå formannskapsmøte 31.01.-23 einstemmig vedtatt.

KS- 006/23 Vedtak:

Del av Reguleringsplan for Longalandsvika, gnr. 185 bnr. 1 og 3 blir endra og erstatta av Detaljregulering for Longalandsvik, Skjold, delområde sør - tomt 7-11, med vedlagte kart og føresegner daterte 12.01.2023.

Saksutgreiing

Samandrag

Del av Reguleringsplan for Longalandsvika, gnr. 185 bnr. 1 og 3 blir endra og erstatta av

Detaljregulering for Longalandsvik, Skjold, delområde sør - tomt 7-11, med kart og føresegner daterte 12.01.2023.

Dei viktigaste endringane gjeld auka maks. hyttestorleik, kjøreveg fram til fire av dei fem hyttetomtene og endra felles parkeringsplass.

Saks- og faktaopplysningar

Omega Areal AS søker på vegne av John M. Hauge om endringar av Reguleringsplan Longalandsvika gnr. 185 bnr. 1,3, for delområdet med hyttepunkt 7-11. Hauge er eigar av tomt 10 og 11.

Dei viktigaste endringane gjeld maks. hyttestorleik, kjøreveg fram til fire av dei fem hyttetomtene og felles parkeringsplass.

På oversiktskartet nedanfor er det vist kor det aktuelle planområdet ligg.

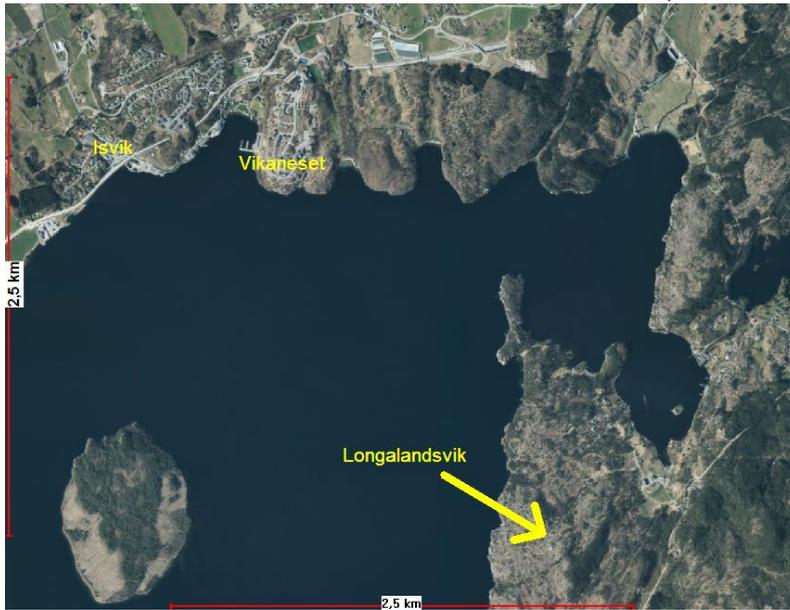


Fig. 1. Ortofoto 2021.

Gjeldande reguleringsplan vart vedteken i 1986. Det aktuelle delområdet er regulert til byggeområde for hytter, med kartfesta hyttepunkt (kor hyttene skal plasserast).

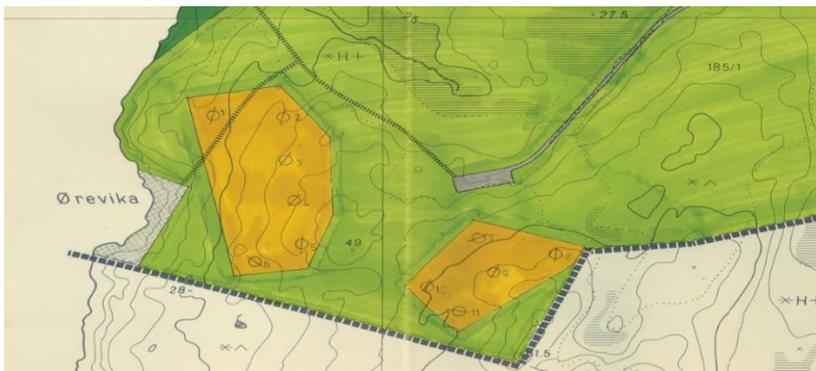


Fig. 2. Gjeldande reguleringsplan. Denne saka gjeld det gule området til høgre i biletet.

Forslag til endring av planen

Planendringa er føreslått å erstatte den aktuelle delen av planen, med eige plankart, eigne føresegner og eigen planID. Planen vil få namnet Detaljregulering for Longalandsvik, Skjold, delområde sør - tomt 7-11.

Det er utført tiltak i området som ikkje er i samsvar med gjeldande plan. Dette gjeld opparbeidd

veg fram til hytte 11 og tiltak/storleik på denne hytta. Det er og delvis opparbeidd ein annan parkeringsplass enn det gjeldande plan viser.

For tiltak utan løyve, skal tiltakshavar bli gitt høve til å søkja om dette i form av dispensasjon eller planendring med påfølgjande byggjesak. Forslaget til planendring er ei oppfølging av dette.

1) Endra maks hyttestorleik og -utforming

Hyttestorleiken er regulert slik i gjeldande plan, § 6:

Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Hytte og uthus skal legges under samme tak og planlegges med et tiltalende utseende og avpasses harmonisk til omgivelsene.

Maks. grunnflate skal ikke overstige 60 m² + 10 m² uthus.

Takvinkel, gesimshøgde og høgde på grunnmur er regulert slik i gjeldande plan, § 8:

Bygningene skal ha saltak hvor takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

Gesimshøyde og grunnmurshøyde fastsettes av bygningsrådet

Det vert no føreslått følgjande føresegner:

- Fritidsbustadar kan førast opp i ein etasje med inntil 135 m² BYA, inklusiv uthusfunksjon. Parkeringsareal kjem i tillegg.
Det er ikkje tillate å føra opp frittstående uthus, garasje eller anneks.
Uthusfunksjon og garasje kan byggjast som ein integrert del av fritidsbustaden og inngå i BYA.
- Fritidsbustadar med saltak kan ha maks. gesimshøgde 4,0 m og maks mønehøgde 5,5 m.
Fritidsbustadar med flatt tak kan ha maks gesimshøgde 3,5 m.
Fritidsbustadar med pulttak kan ha lågaste gesimshøgde maks 3,0 m og høgaste gesimshøgde maks. 6,0 m.
Alle høgder skal målast frå topp grunnmur.
- Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og ikkje vera høgare enn 1 m.

Det er og føreslått følgjande krav:

- Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn og behovet for parkering på eiga tomt. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon og vegetasjon.
- Fritidsbustadane skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Det skal nyttast mørke og/ eller naturtilpassa fargar på bygningane. Reflekterande materiale på tak er ikkje tillate.

2) Kjøreveg fram til tomt 7, 9, 10 og 11, og parkering ved hyttene

Parkering skal i fig. gjeldande plan skje på felles parkeringsplass ved «hovudvegen» (Longalandsvegen). Sjå fig. 2 ovanfor. Det blir no føreslått å regulera kjøreveg fram til tomt 7, 9, 10 og 11, med parkering på hyttetomtene. Eigarar av tomt 8 ynskjer pr. no ikkje å regulera vegtilkomst til tomta. Denne tomta ligg noko lengre aust enn dei andre og oppe på eit høgdedrag.

Det blir føreslått at det skal vera parkeringsareal for inntil 2 bilar, maks 36 m², på eiga tomt. Tomt 8 vil løysa parkeringa på den felles parkeringsplassen, med sti/trakk opp. Denne løysinga er gjort i samråd med tomteeigarane.

Felles parkeringsplass blir føreslått regulert rett nord for tomt 7. Denne vil vera felles for tomt 8, som ikkje får regulert kjøreveg heilt fram, og som gjesteparkering for alle tomtene 7-11. Fullt utnytta vil det vera plass til 6 bilar på parkeringsplassen. Her er det allereie gjort tiltak i samband med at det vart opparbeidd veg til tomt 11.

I samband med bygging av hytte på tomt 11 vart det laga anleggsveg fram til hytta. Seinare vart denne endra og lagt til den traseen som no blir føreslått regulert (vest for tomt 10). Det er føreslått krav om å tilbakeføra til naturleg terreng den tidlegare anleggsvegen, vist med raud strek nedanfor.

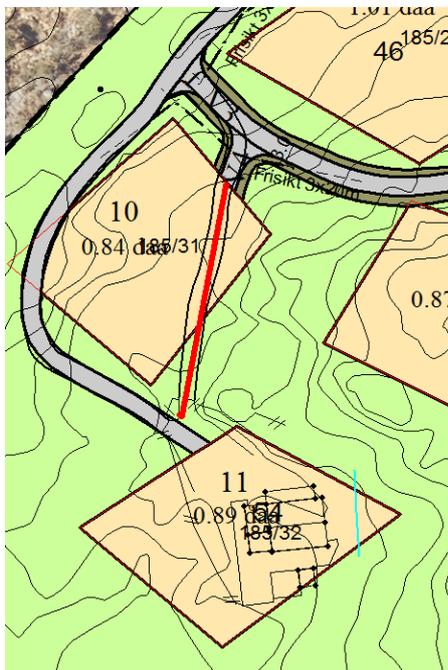


Fig. 3. Veg som skal tilbakeførast til naturleg terreng.

I tillegg til endringane som gjeld tomtene 7-11 er det i planforslaget teke med ein strekning av «hovudvegen» (Longalandsvegen) for å få planen i samsvar med faktisk bygd situasjon.

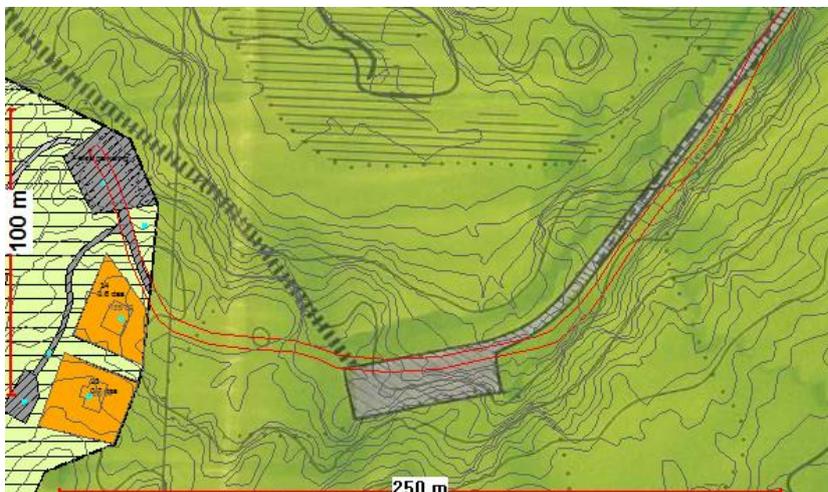


Fig. 4. Raudre strekar viser dagens opparbeidde vegtrase.

3) Vatn og avløp

Etter gjeldande føresegnar er det ikkje tillate å leggja inn vatn i hyttene. Vassforsyning skal vera frå brønn eller takcisterne. I forslaget til føresegnar er det føreslått å tillate å leggja inn vatn, dersom det vert gitt utsleppsløye.

Kravet til type vassforsyning (brønn eller takcisterne) er teke ut. Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 27-1 at «Bygning må ikkje føres opp eller tas i bruk til opphold for menneske eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann,

samt slokkevann».

Gjeldande plan set krav om tørrklosett, nærare omtalt som kompostanlegg. Krav til løysing av avløp følgjer av pbl § 27-2: «Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven». Det spesielle kravet til avløpsløysing vert føreslått teke ut. Det må nemnast at det allereie er gitt eit utsleppsløyve til tett tank (tomt 11) og eit til minireinseanlegg (tomt 7).

4) Andre endringar

Dei nye føresegnene tar utgangspunkt i dei gjeldande, med dei endringane som er nødvendige som følgje av punkta ovanfor. I tillegg er det gjort følgjande endringar:

- omsett til nynorsk, oppdatert til PBL2008 og lagt inn i den nasjonale malen
- div. oppdatering og «moderniseringar» utan materielle endringar.

Kartet er endra i samsvar med punkta ovanfor, og er digitalisert og oppdatert til PBL2008.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Naturmangfaldlova (NML) sitt føremål er å ta vare på naturen sitt biologiske, landskapslege og geologiske mangfald og økologiske prosessar gjennom berekraftig bruk og vern. I området er det ikkje registrert spesielle naturverdiar i aktuelle basar og det er heller ikkje lokalt kjende spesielle naturverdiar knytt til området. Kunnskapsgrunnlaget vert vurdert som godt nok (§ 8). Som følgje av at naturmangfaldet i liten grad vert berørt og det ikkje kan påvisast effektar av tiltaket på trua eller verdifull natur, blir det lagt til grunn at det ikkje er nødvendig å foreta vurderingar etter prinsippa i §§ 9-12. Det er heller ikkje registrert «svartlista» artar i området.

Området ligg utanfor influensområdet til det statleg sikra friluftsområdet Ottertong.

Forenkla planprosess

I oppstartsmøtet og i høyringsbrevet la kommunen til grunn at dei omsøkte endringane ville vera av omfang og karakter som kunne tilseia at saka kunne handsamast etter forenkla planprosess etter pbl § 12-14 andre ledd. Det vart teke atterhald om at det i høyringa kunne koma fram vesentlege innvendingar med karakter av motsegn, og at det då kunne bli krav om full planprosess.

Innkomne merknadar / uttale frå partar

Kommunen sende planforslaget til uttale til naboar og regionale myndigheiter i brev datert 27.04.2022. Det kom inn følgjande uttalar:

Statsforvaltaren i Rogaland

- Endra maks hyttestorleik frå $BYA = 60 m^2 + 10 m^2$ uthus, til $BYA = 135 m^2$

Statsforvaltaren har ikkje særskilte merknadar til auka storleik på hyttene i samsvar med kommuneplanen, men legg til grunn at endringa ikkje vil medføra negative konsekvensar for landskapet i området. Saman med 50 m² parkering ved hyttene vil det derimot bli eit stort inngrep, og saka kan ikkje behandlast etter forenkla planprosess. I eit slikt tilfelle må det vurderast å differensiera mellom hyttene eller sikrast andre avbøtande tiltak.

- Endring frå parkering på felles parkeringsplassar til parkering på eiga tomt

Gjeldande plan legg opp til parkering på felles plass. Eitt av føremåla med slike fellesløysingar er å redusera inngrep og oppretthalda mest mogleg av det naturlege landskapet. Parkering på éi hyttetomt utgjer normalt ikkje eit stort inngrep, men i eit område med fleire hyttetomter vil parkering på kvar hyttetomt bidra til store inngrep samla sett. Totalt sett aukar talet parkeringsplassar frå 2 pr. hytte, til 3 (2 pluss gjest).

- Kjøreveg fram til tomt 7, 9, 10 og 11

Dei same argumenta som ovanfor gjeld for etablering av kjøreveg til hyttene. Det er uheldig at ein midlertidig anleggsveg skal styra vegnettet i området, då det ikkje er sikkert det er gjort tilstrekkelege vurderingar før den blei laga, då den skulle vera midlertidig. Ut frå forslaget verkar det som om det unødvendig mykje planlagt veg (for eksempel på vestsida av tomt 10).

- Vatn og avløp

Etter gjeldande føresegner er det ikkje tillate å leggja inn vatn i hyttene. I føresegnene er det no føreslått å tillate å leggja inn vatn, dersom det vert gitt utsleppsløyve. Dei har ingen kommentarar til denne endringa, men endringa må greiast ut i eventuelt vidare planarbeid.

- Konklusjon

Statsforvaltaren saknar ei vurdering av kva landskapseffekt auka hyttestørrelse, privat parkering og kjøreveg vil føra med seg. Dersom det skal opnast opp for så mange endringar, så må dette gjerast på bakgrunn av ei konkret vurdering av den aktuelle planen, og ikkje på eit generelt grunnlag. Dette vil kunne bidra til svært negativ presedensverknad over tid og føra med seg store inngrep i landskap og natur.

Dei er einige med kommunen at å ta ut tomtene 7-11 av gammal reguleringsplan kan reknast som ei mindre endring, men dei meiner at oppretting av ny reguleringsplan ikkje kan behandlast etter forenkla planprosess. Dette må følgja vanleg reguleringsprosess. På bakgrunn av dette vil Statsforvaltaren rå i frå å behandla dette som ein forenkla planprosess etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd.

Omega 365 Areal har på bakgrunn av uttalen frå Statsforvaltaren og dei andre uttalane oppdatert planforslaget med:

- ei meir utfyllande planskildringa med vurderingar og bilete/illustrasjonar
- små endringar i føresegnene

Kommunedirektøren sine kommentarar

- Hyttestorleik

Det er BYA (bebyggd areal) som er mest nytta i dag for å regulera hyttestorleiken, i kombinasjon med føresegner om maks. møne- og gesimshøgde.

I kommuneplanen er maks. BYA sett til 135 m² for hytter utanfor 100-metersbeltet langs sjøen. På generelt grunnlag kan me ikkje sjå at det er forhold på plassen som tilseier at dette ikkje ville blitt resultatet om området hadde blitt regulert i dag. Det blir og vist til Detaljregulering for Otertong hyttefelt som vart vedteken i 2019, som har maks BYA = 135 m² for hytter utanfor 100-metersbeltet. Dette planområdet ligg litt nord for området denne saka gjeld.

I den utfyllande planskildringa er landskapsverknaden av auka hyttestorleik nøyare vurdert og visualisert. Det blir konkludert med at auka BYA ikkje vil føra til merkbare større negative verknadar for landskapet. Det kuperte og hellande terrenget og eksisterande vegetasjon vil dempa landskapsverknaden av hyttene.

I føresegnene er det føreslått krav om at:

- Grunnmur eller pelar skal vera så låge som mogleg og ikkje høgare enn 1 m.
- Planering og utgraving skal ikkje vera meir omfattande enn det som er nødvendig ut frå bygningsmessige omsyn og behovet for parkering på eiga tomt. Tomta elles skal ha naturleg eksisterande terrengformasjon og vegetasjon.
- Fritidsbustadane skal utformast med karakter, stiluttrykk og fargebruk som passar til omgjevnadane. Det skal nyttast mørke og/ eller naturtilpassa fargar på bygningane. Reflekterande materiale på tak er ikkje tillate.

Kommunedirektøren si vurdering er at landskapet i området vil tåla ei utbygging med hytter på inntil 135 m2 BYA.

- Felles parkeringsplass for tomter i delfeltet

I gjeldande plan ligg felles parkeringsplass for hytte 1-11 i enden av regulert tilkomstveg, rett nord for det delområdet som denne endringa gjeld. Denne plassen er ikkje opparbeidd, og ved ei planendring i 2010 for delområde vest er det regulert inn ny felles parkeringsplass der.

Å opparbeida plassen ville representera eit stort terrengingrep i form av eit kraftig «innhogg» i eit bratt terreng.



*Foto 1. Bilete frå Longalandsvegen der felles parkeringsplass er regulert på høgre sida av vegen.
Kjelde: Omega Areal.*

I planforslaget er parkeringsplassen i gjeldande plan teken ut, då den no vil vera unødvendig. Det viser seg og at dagens veg slik den er bygd, delvis går gjennom den tidlegare regulerte plassen. Sjå utsnittet av gjeldande plan i fig. 2 ovanfor.

- Kjøreveg fram til tomt 7, 9, 10 og 11

Erfaring i dag tilseier at folk vil kjøra fram til hytta og parkera der, og at kjørespor/ vegar som blir etablerte i byggjefasen ikkje alltid blir tilbakeførte til opphavelig terreng. Då er det betre å planleggja for veg med god terrengtilpassing. Veg fram til tomtene er ynskt av dei aktuelle tomteeigarane.

Området er kupert med mykje fjell i dagen. I planforslaget er vegane lagt med vekt på terrengtilpassing, slik at det ikkje blir større fyllings- og skjeringsutslag. Veg V1 fram til tomt 11 er allereie opparbeidd og ligg fint i terrenget.



Foto 2. Foto som viser vegen V1 opp frå «hovudvegen» (Longalandsvegen). Vegen er mykje brattare enn det ser ut på biletet! Kjelde: Omega Areal.

Tidlegare opparbeidd veg mellom V3 og tomt 11 skal tilbakeførast til naturleg terreng. Denne er erstatta av vegen som er lagt vest for tomt 10, og er unødvendig. Den kryssar dessutan tomt 10, og ville gjera det vanskeleg å byggja på denne.



Foto 3. Del av veg som skal tilbakeførast til naturleg terreng.

På kvar tomt skal det vera parkeringsareal for inntil 2 bilar, maks 36 m², på eiga tomt. Dette er redusert frå 50 m² som var føreslått i den første høyringa.

- Felles parkeringsplass for gjester og tomt 8
Fellesparkeringa som er føreslått gjennom denne endringa krev ikkje særskilde inngrep for å kunne nyttast til parkering, og føresegnene opnar difor berre for enkel tilrettelegging som naudsynt hogst, grusing og grasklipping.

- Konklusjon

Det som er føreslått av endringar i hyttestorleik, vegar og parkering blir vurdert som akseptable i

forhold til landskap og natur og vil gi eit funksjonelt hytteområde.

Det er elles ikkje forhold på plassen som tilseier at det ikkje ville blitt regulert for parkering på eiga tomt på dei aktuelle tomtene, om området hadde blitt regulert i dag. Kjøreveg fram til tomtene, opnar for tømning av septiktankar og for meir moderne løysingar enn tørrklosett i form av kompostanlegg.

Kommunen vurderer framleis at endringane kan skje etter forenkla plan prosess. Det vert i den samanheng vist til telefonsamtale 30.10.2022 med sakshandsamar hos Statsforvaltaren. Kommunen si tolking av denne samtalen er at Statsforvaltaren ikkje vil ha motsegn mot at dette blir ein «ny plan» (eigen planID), og at dette skjer gjennom ein forenkla prosess. Det viktigaste i uttalen er dei materielle punkta.

Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Fellesparkeringa som er regulert i gjeldande plan ser ut til å vera godt plassert og skjerma i terrenget. Pga. kupert landskap vil etablering av kjøreveg til kvar enkelt tomt krevja ein del terrenginngrep. Fylkesdirektøren vil difor i utgangspunktet rå til at ein opprettheld den regulerte løysinga med fellesparkering langs tilkomstvegen.

Dersom kommunen ynskjer å leggja til rette for veg fram til hyttene, rår fylkesdirektøren til at desse blir optimalisert for å avgrensa veglengde og redusera inngrepa, og at det ev. blir vurdert ei felles parkering nærare hyttefeltet.

Kommunen bør vurderer kva konkret auka i hyttestorleik og -høgde vil ha å seia for samla landskapsverknad, og om det ut i frå ei slik vurdering er rett leggja seg på maksimumsgrensa i kommuneplanen.

Kommunedirektøren sine kommentarar

Sjå kommentarane ovanfor til uttalen frå Statsforvaltaren.

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv

Ut frå deira arkiv kan dei ikkje sjå at planen vil koma i konflikt med automatisk freda kulturminne. Fylkesdirektøren har derfor ingen merknader til planen.

Ved ev. funn ved gjennomføringa av planen skal Rogaland fylkeskommune straks varslast, og alt arbeid stansast til dei har vurdert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Kommunedirektøren sine kommentarar

Punktet som refererer til kulturminnelova er standard i slike føresegner.

Haugaland Brann og Redning IKS

I planskildringa er det ikkje nemnt korleis brannvatn skal løysast. Det er krav i plan- og bygningslova til brannvatn. Det må skildrast korleis dette skal løysast, anten i reguleringsplanen eller i byggjesaka.

Det blir elles vist til rettleiinga «Tilrettelegging for rednings- og slokkearbeid», som tar for seg deira muligheiter og begrensingar i dette arbeidet.

Kommunedirektøren sine kommentarar

Krava til sløkkjevattn må prosjekterast og løysast som del av byggjesøknadar for hytter.

Haugaland Interkommunale Miljøverk (HIM)

Fritidsbustadar i dette området med renovasjonsgebyr skal levera avfall i oppsamlingseiningar på hentested nummer 60205.

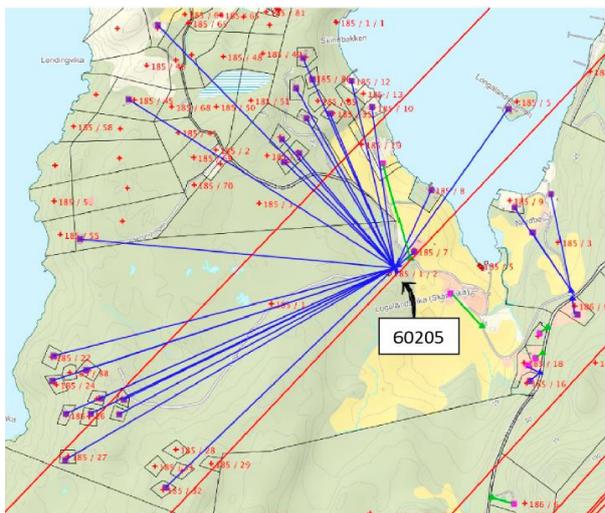


Fig. 5. Hentepunkt renovasjon.

- Kjøreveg og vatn og avløp

HIM stiller krav til at utsleppsløyve til nye anlegg etter 2018 skal følgja kjørenorma i «Lokal renovasjonsnorm for HIM kommunane pkt. 2.2.2. og pkt. 4». Dei meiner derfor at standarden på veg no bør gjelda heile tilkomsten, og ikkje berre den siste delen inn til dei 5 tomtene. Kjørenorma seier og at anlegget som skal tømme maks skal vera 45 m frå veg der slambil kan stoppa, og maks 7 høgdemeter. Tomt 8 kan derfor ikkje få utsleppsløyve som krev tømning frå slambil. Dersom kommunen gir utsleppsløyve som ikkje er i tråd med kjørenorma, kan kunden bli fakturert for alle meirkostnader i samband med slik tømning.

Kommunedirektøren sine kommentarar

Avfallshenting skjer utanfor planområdet, ved at abonnentane tek avfallet med seg til det felles hentepunktet som vist ovanfor.

I fig. renovasjonsnorma er tilrådd minste vegbreidd 2,7 m og 3 m i sving for tømning av slam. Etter det vi kan sjå, oppfyller vegane i planområdet og fram til fylkesvegen desse krava. Det er snuhammar for slambil i krysset mellom veg V1 og V3. Avstanden herifrå til tomt 11 er innanfor akseptert ryggeavstand på 100 m.

Høyring av oppdatert planmateriale

Det oppdaterte planmaterialet vart sendt på uttale til Statsforvaltaren og fylkeskommunen. I svarbrevet sitt skriv Statsforvaltaren at planskildringa er oppdatert, og landskapsverknadane i større grad er vurdert. Dei meiner framleis at ei betre heilskapleg løysing ville vore å leggja opp til ei felles parkering framfor meir arealkrevjande løysing med veg til kvar hytte og eiga parkering. Dei viser til den tidlegare uttalen.

Ut i frå den landskapsvurderinga som er gjort i oppdatert planskildring og at tilkomstveg allereie er etablert, har dei likevel ikkje vesentlege merknadar til planendringa slik den er sendt på høyring.

Beredskap

Med kjøreveg fram til hyttene vil det bli betre tilkomst for redningsmaterieil som brannbil og ambulanse i krisesituasjonar.

Kommunedirektøren sin konklusjon

Del av Reguleringsplan for Longalandsvika, gnr. 185 bnr. 1 og 3 blir endra og erstatta av Detaljregulering for Longalandsvik, Skjold, delområde sør - tomt 7-11, med kart og føresegner daterte 12.01.2023.

Dei viktigaste endringane gjeld auka maks. hyttestorleik, kjøreveg fram til fire av dei fem hyttetomtene og endra felles parkeringsplass.

Saka gjeld ei endring av ein plan etter forenkla prosess, som etter delegeringsreglementet moglegvis kunne vedtakast av formannskapet. Men sidan det blir oppretta ein ny reguleringsplan, konkluderer kommunedirektøren med at saka bør vedtakast av kommunestyret.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.

Vedlegg:

Plankart 12.01.2023

Føresegner 12.01. 2023

Planskildring 12.01.2023