



Dato: 26.03.2019
Saksnr.: 2018/1533
Løpenr.: 10720/2019
Arkiv: L12
Saksbehandler: Vivian Mortveit

1. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR HØGAHAUG - PLANID 201805

Saksnr	Utvalg	Møtedato
44/19	Teknisk utval	11.04.2019

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljreguleringsplan for Høgahaug, planId 201805, blir lagt ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Sigurd Eikje
Rådmann

Bjørn Bruaset
Teknisk sjef

BEHANDLING I TEKNISK UTVAL - 11.04.2019

Utvalget ønsker en befaring av området før høringsuttalelse blir gitt.

Rådmannen sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK I TEKNISK UTVAL - 11.04.2019

Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljreguleringsplan for Høgahaug, planId 201805, blir lagt ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

SAKSUTREDNING:

1. Bakgrunn

Bakgrunn og formål med planen

Detaljreguleringsplan for Høgahaug er en endring for en del av gjeldende reguleringsplan for Nappatjørna.

Formålet med planarbeidet er å utvide områdene B og C regulert til konsentrert bebyggelse ut mot friområde i sørvest. Planendringen skal legge til rette for oppføring av tre firemannsboliger og fem eneboliger, som til sammen gir 17 boenheter.

Planen skal ved utbygging ta hensyn til landskap og bakenforliggende bebyggelse, ved at ny bebyggelse skal terrengtilpasses, og bygges ned i terrenget.

Plantype og planstatus

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3. En detaljregulering er en reguleringsplan som brukes til å følge opp kommuneplanens arealdel, og kan også skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. En detaljregulering følges direkte opp av bygge- og delingssøknader.

Reguleringsplan for Nappatjørna, planId 200212, er gjeldende reguleringsplan for området i dag, og detaljreguleringsplan for Høgahaug vil erstatte deler av denne planen. Denne endringa av Nappatjørnplanen må sjåast i samanheng med sak 77/18 i kommunestyret *Utviding av vassforsyning til Høgahaug*.

2. Planavgrensning

Planområdet Høgahaug ligger på Frakkagjerd i Tysvær kommune, og dekker et areal på ca. 6,4 dekar.

Medvirkning

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 stilles det krav til informasjon og medvirkning. Den 24. august 2018 ble varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut. Berørte parter ble varslet pr. brev og i tillegg ble det annonsert i Haugesunds avis, Tysvær bygdablad, samt Tysvær kommune sine hjemmesider. Frist for å komme med innspill eller merknader var den 10. oktober 2018.

Konsekvenser av planforslaget

Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven (NML) §§ 8-12 skal konsekvenser for miljøet vurderes etter et miljørettslig prinsipp. Et krav er at nye tiltak skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arter, naturtyper og økologiske sammenhenger som blir berørt av tiltaket.

Det er innhentet kunnskap om naturmangfold i lett tilgjengelige kilder som Temakart Rogaland, Naturbasen, Artskart og VannNett. Innenfor planområdet er det ikke registrert noen funn. Slik området ser ut i dag er det heller ikke grunn til at en kan forvente å finne rødlistearter eller andre sårbare arter eller naturtyper.

Uteområder

Boligbyggingen grenser til et middels stort friområde og vil legge beslag på deler av området. Området som blir igjen er ganske bratt og har sannsynligvis ikke helt de samme kvalitetene. Det er imidlertid mange andre friområder i umiddelbar nærhet som har vesentlig bedre kvaliteter enn dette området har i dag. Ved utbygging vil det komme en lekeplass som vil erstatte de fleste kvalitetene som forsvinner med boligbyggingen.

Trafikkforhold

Trafikksikkerhet er omtalt og viser at det har vært få ulykker innenfor planområdet. Det er en forutsetning at normene følges, slik at risiko reduseres i størst mulig grad.

Overordnet vegnett og kollektivtransport er vurdert og løsningene som er foreslått, er robuste for den planlagte utbyggingen av Høgahaug. Tilgjengeligheten til kollektivtransport, er summen av avstand til holdeplasser og frekvens. Frekvensen kan bli noe bedre enn den er i dag for å kunne bli et konkurransedyktig tilbud.

Barns interesser

Det er et overordnet mål å sikre barn og unge trygge fysiske omgivelser og et godt oppvekstmiljø. Rikspolitiske retningslinjer for barn i planleggingen setter krav til planprosess og til fysisk utforming, med spesiell oppmerksomhet på forurensing, støy, trafikkfare, annen helsefare, krav til lekemiljø m.v. Retningslinjene legger føringer for at en ved omdisponering av areal som er i bruk for lek skal skaffe erstatningsareal. Skolevei, grøntstruktur og friluftsområder er sentrale for fysisk aktivitet og som sosiale møteplasser.

Sosial infrastruktur

Skole og barnehagekapasiteten er per i dag god nok og en vil regne med at den fortsatt vil være det etter utbyggingen.

Universell tilgjengelighet

Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer i hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak og avviket skal begrunnes.

3. Planområdet

Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er lokalisert i et etablert boligfelt med eneboliger nordøst for planområdet. Området ligger i dag uberørt, men er regulert til konsentrert bebyggelse.

Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Deler av planområdet ligger i et område som i dag er regulert til friområde. Friområde er lite brukt i dag da området er svært bratt, og at det i tillegg ligger flere større friområder i kort avstand fra planområdet. Tilgangen til friområder vil fortsatt være god, men til akkurat dette friområdet vil tilgangen bli noe begrenset, men fortsatt være god med flere gode adkomstmuligheter.

Adkomst, veg- og trafikkforhold

Intern veg inn til planområdet har i dag fortau, men samlevegen lenger ute har ikke fortau. Det er gode forbindelser til skole og barnehage der en kan gå på gangveger uten å måtte gå langs trafikkerte vegstrekninger. Det er ikke kollektivtilbud inn til planområdet, men det er gode forbindelser til Haugesund og Aksdal langs E134.

Universell tilgjengelighet

Området er i dag universelt tilgjengelig, men ikke fra alle kanter. Da stigningsforhold vil overstige maksimumskravene for enkelte strekninger.

Vann og avløp, teknisk infrastruktur

Det ligger vann og avløp i vegen inn til området i dag. Kapasiteten på dette er god nok for fremtidige boliger.

Brannvannsdekningen per i dag er ikke god nok hverken for eksisterende eller nye boliger. Trykket er for lavt, og skal en tilfredsstille kravene må en legge ny ledning med pumper for økt trykk.

4. Planforslaget

Planområdet er på ca. 6,4 daa. Nedenfor beskrives foreslått arealbruk innenfor området.

Formål	Areal (m²)
Bebyggelse og anlegg § 12-5 ledd nr. 1	4890,2
(1111) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS5	3057,2
(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-BKS3	1082,0
(1119) Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, f_BG1-f_BG2	216,6
(1550) Renovasjonsanlegg, f_RE	23,4
(1589) Uthus/naust/badehus, f_BOD1-f_BOD2	140,5
(1600) Uteoppholdsareal, UT1-UT2	202,7
(1610) Lekeplass, f_BLK	167,9
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5 ledd nr. 2	870,1
(2012) Fortau, o_SF1-f_SF2	489,1
(2014) Gatetun, f_SGT	381,0
Grønnstruktur § 12-5 ledd nr.3	113,0
(3040) Friområde, GF	113,0

Boligbebyggelse

Det er planlagt frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. For begge deler er det satt maksimum BYA på 280 m² og maks. gesimshøyde på 6,5 meter. Forskjellen er at maks BYA inkluderer garasje, parkering og snuplass for frittliggende småhusbebyggelse, mens det for konsentrert småhusbebyggelse legges utenom i felles anlegg.

Parkering

Det er i bestemmelsene foreslått min. grense for konsentrerte former for boligbygging. Det kreves min. 1,0 parkeringsplass pr. bolig inklusive 0,5 gjesteparkeringss plasser pr. bolig. For eneboliger er det satt 2,0 parkeringsplasser pr. bolig.

Felles adkomstveger, eiendomsforhold

Alle interne, kommunale veger (samleveg bredt og smalt, samt tilhørende tilkomstveger) er dimensjonert for 30 km/t. Kommunen har besluttet at alle tilkomstveger skal ha fortau på minst en side. Dette prinsippet er ikke fulgt i gamle planer og det er derfor bare fortau på veger som inngår i reguleringsplanen for Nappatjørna, mens veger utenfor denne planen ikke har fortau per i dag.

Uteoppholdsareal

Det er lagt opp til felles uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse, mens det for frittliggende småhusbebyggelse skal løses på egen tomt. I tillegg skal det etableres felles lekeplass.

5. Samfunnstrygghet/ROS

I forbindelse med detaljreguleringsplanen for Høgahaug er det gjennomført ROS-analyse. Denne baserer seg på KOMMUNEROS fra 2015. Analysen er utarbeidet for å tilfredsstille kravet i plan- og bygningsloven for detaljreguleringsplaner.

Det har blitt gjennomført en innledende fareindikasjon som ikke har avdekket behov for sårbarhetsvurdering av enkelte tema fra den innledende farekartleggingen i denne planfasen. ROS-analysen avdekker at planen har en akseptabel risiko for liv, helse, ytre miljø, samt materielle verdier. Analysen viser at området generelt står frem som lite sårbart knyttet til alle vurderte tema. Det er ingen tema som er vurdert særskilt sårbare.

Det er ikke behov for tiltak utover det som er beskrevet og tatt med i bestemmelsene.

6. Merknader til oppstart av planarbeidet

Det er kommet inn 5 innspill til varsel om oppstart fra: Rogaland fylkeskommune, datert 06.09.2018, Fylkesmannen i Rogaland, datert 11.10.2018, Høgahaug Velforening, datert 09.10.2018, Camilla og Ottar Kringen Mæland, datert 10.10.2018 og Sveinung Soma og Ida Frøyland, datert 10.10.2018, jf. Vedlegg 6-10.

Merknadene er kommentert i planbeskrivelsens kapittel 8.1.

7. Administrative uttalelser til oppstart av planarbeidet

Planen blir sendt på intern høring når planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

8. Rådmannen sin kommentar og vurdering av planforslaget

Slik rådmannen ser det blir det nå lagt frem et godt gjennomarbeidet planforslag, som vil danne et godt grunnlag for et godt bomiljø for nye og allerede etablerte i området. Planen legger opp til en fortetting i tråd med ATP- Haugalandet, samtidig som den hensyn tar landskap, trafiksikkerhet og bakenforliggende bebyggelse.

Med bakgrunn i dette tilrår rådmannen at vedlagte dokument av detaljreguleringsplan for Høgahaug legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg

1	201805 – Plankart
2	201805 - Bestemmelser
3	201805 - Planbeskrivelse
4	201805 - ROS-analyse
5	Fylkeskommunen
6	Fylkesmannen
7	Høgahaug velforening
8	Ottar og Camilla Kringen Mæland
9	Sveinung Soma og Ida Frøyland