

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Ole Martin Dahle	K2 - L12	17/556

Saksnr	Utval	Type	Dato
072/18	Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)	PS	26.06.2018

Gnr.4 bnr.2- Detaljplan Åsliane- Gullingenområdet- 1.gongshandsaming

Rådmannen si innstilling

Suldal kommune viser til rådmannen si innstilling og vil i medhald av § 12-10 i plan- og bygningslova legge planframlegget for Åsliane-Gullingenområdet ut på offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- Det må setjast av eit område for leikeplass i planframlegget.

Sand, 28.06.2018

Øyvind Valen
rådmann

Dokumentliste:

Gnr 4 bnr 2 mfl. - Detaljplan Åsliane - Gullingenområdet - Detaljplanframlegg
Gnr 4 bnr 2 mfl. - Detaljplan Åsliane - Svar på henvending
Gnr 4 Bnr 2 mfl. - Oppstartsvarsel for detaljplan Åsliane - Mellombels uttale - Kopi av brev til Norconsult AS
Gnr 4 Bnr 2 mfl. - Fv. 632 - Uttale til oppstartsvarsel for detaljplan Åsliane - Gullingen -
Kopi av brev til Norconsult Ryfylke
Gnr. 4 bnr. 2 m.fl.- Kunngjering av igongsetjing av reguleringsarbeid

Vedlegg:

Gnr 4 bnr 2 mfl. - Detaljplan Åsliane - Gullingenområdet - Detaljplanframlegg
Gnr, Bnr 4/2 Gullingenområdet; Detaljplanframlegg Åsliane
DREG ID 201702 Planomtale Åsliane
Vedl 7.1 - DREG ID 201702 Plankart Åsliane
Vedl 7.2 - Reguleringsføresegner Åsliane
Vedl 7.3 - RD03 ROS-analyse
Vedl 7.4 - Referat oppstartsmøte i plansaker sign ae
Vedl 7.5 - Varsel om oppstart med sendeliste
Vedl 7.6 - Merknad frå Fylkesrådmann ved kulturvernavdeling inkl. dialog
Vedl 7.7 - Merknad frå Statens Vegvesen
Vedl 7.8 - Merknad frå Suldal Elverk
Vedl 7.9 - Merknad frå Råd for funksjonshemma, Suldal kommune

Saksopplysningar**Samandrag**

Saka gjelde framlegg til detaljreguleringsplan for Åsliane. Området inngår i reguleringsplanen for Gullingen/Mosvatn-området og er i plankartet vist som framtidig byggeområde, Fritidsbebyggelse 4.

Føremålet med planframlegget er å få vedtatt ein detaljert utbyggingsplan for området med fritidshus og tilhøyrande infrastruktur i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Framlegget legg til rette for at det kan byggast 62 nye fritidsbustader med tilhøyrande veg og parkeringsareal

Rådmannen rår til at ein leggje planframlegget ut på offentleg ettersyn med følgjande vilkår:

- Det må setjast av eit område for leikeplass i planframlegget.

Fakta

Norconsult AS er engasjert av Gullingen utviklingselskap AS til å utarbeide framlegg til detaljreguleringsplan for Åsliane. Området inngår i reguleringsplanen for Gullingen/Mosvatn-området og er i plankartet vist som framtidig byggeområde, Fritidsbebyggelse 4.

Føremålet med planframlegget er å få vedtatt ein detaljert utbyggingsplan for området med fritidshus og tilhøyrande infrastruktur i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

"Hovedmålet med planen er å bygge ut Mosvatnet/ Gullingenområdet med fritidsboliger,

reiselivsbygg, sport og friluftaktiviteter, ved å ta utgangspunkt i de naturlige og menneskeskapte ressursene som er i området, dvs natur og kultur, landskap og arkitektur, utbygde hytteområder, jakt, fiske, samt ulike fasiliteter og reiselivsmessig infrastruktur (fjellstue, skianlegg, lysløype osv.).”

-Sitat frå KU Reguleringsplan Mosvatnet/Gullingen området. Asplan 15.2.2008

Dette framlegget blir det første av dei fire byggeområda i reguleringsplanen.

Hovudmåla for for planarbeidet er:

- Tilrettelegging for byggetomter underordna landskap og topografi
- Tilrettelegging for teknisk infrastruktur
- Tilrettelegging ny trase for skiløype
- Areal til mellombels steinbrotsuttak av masse til byggegrunn

Planområdet omfattar begge sider av Blåsjøvegen, lokalisert om lag 500m sørover frå avkøyrsla frå FV 632 Gullingenvegen. Detaljplanområdet ligg i eit slakt kupert landskap i helling mot nord. Terrenget er stort sett dekkja av jord- og myrmassar i varierende mengde. Frå den flate Breiastøldalen stig terrenget gjennom Åsliane mot nordvest før det stuper ned mot Mosvatnet.

I planområdet er det forutan seks fritidsbustader, ei varmestove som høyrer til skisenteret. Eit mindre bygg som inneheld trykkforsterkningsanlegg tilhøyrande det kommunale VA-anlegget er lokalisert i nordre del av området. Aust for vegen ligg ein ikkje opparbeid skiløypetrase som bind saman løypenettet ved Mosvatnet og løypenettet i Breiastøldalen.

Fyllmassar til byggjeføremål har fram til nå blitt tilkøyrde frå andre område og i dei seinare åra stort sett frå Suldalsdalføret. Dette inneber både miljømessig og økonomisk unødvendige kostnader. Det blei derfor tidleg vurdert som ei god løysing å ta ut sprengstein til opparbeiding av infrastruktur og byggegrunn i ein berggrunnskolle sentralt i planområdet. Det er ikkje søkt om driftskonsesjon då ein legg til grunn at minerallova § 3, 2 ledd gir unnatak for det i dette tilfelle. Og at direktoratet for mineralforvaltning vil vurdere dette i sitt høyringssvar.

Framlegget legg til rette for at det kan byggast 62 nye fritidsbustader med tilhøyrande veg og parkeringsareal. Det er trong for utskifting av massar og det er difor sett av eit område til masseuttak som, når utbygginga er ferdig, vil ryddast og leggjast att med overflatestruktur som er tilpassa formene i nærliggande terreng.

Planområdet har terrengfall hovudsakleg mot nord, men òg mot aust og vest. Dette er og viktigaste utsiktsretningar frå dei tre delområda Åsliadn, Øykjahålo og Steinaslåtto. Steinaslåtto har mindre høgdeforskjellar medan tomtene i Øykjahålo har lett skrånande terreng med fall jamt over på 1:6. Åsliadn er meir variert frå flate tomter til lett skrånande tomter.

Byggeområdet Åsliadn blir planlagt for utbygging med etablerte hyttetypar («ferdighytter»).

For områda Øykjahålo (frittliggande bygg) og Steinaslåtto (konsentrert utbygging) er det

utvikla egne ideskisser for bygningsutforminga. Det er lagt vekt på at kvart av områda får

samordna karakter med tanke på form, materialbruk og farge. Her er nytta bygningsvolum med to høgder, samansett pulttaksform, og pulttak, for å oppnå maksimale dagslysinntak frå sør.

Det er lagt til rette for garasje /sportsbod med takterrasse i direkte tilknytning til fritidshusa.

Siktemålet er grupperte, kompakte utbyggingar der ein tek omsyn til topograf, klimatilhøve

(vind, sol) og utsikt, samt å sikre grad av privathet i høve til naboskap og offentlege romsoner.

Utbygginga av Øykjahålo og Steinaslåtto medfører at eksisterande trase for skiløype må leggest utanom desse områda. Trase for løypa blir tilrettelagt i terrenget frå Åsstølen via Øykjahålo og svinga ut mot Bekkedalen, like forbi tuftene etter høyløa på Steinaslåtto, før løypa tek seg opp til eksisterande utgangspunkt ved parkeringsplassen langs Blåsjøvegen. det ikkje tillate med parkering langs hovud- og samleveggar ved eigedomane Traseen er føreslegen 5 meter brei.

Området ved Gullingen skisenter med varmestove, sanitærrom, parkeringsplass og oppstillingsplass for campingvogner skal vidareførast med uendra bruk. Ved skitrekket er det sett av areal til parkeringsplassar. Området som ligg innanfor faresona for ras kan ikkje fortettast eller vidareutviklast.

Alle nye eigedomar skal ha tilkomst til tomtearealet direkte frå veg. Frå dei seks eksisterande bygslingstomtene har hytteeigarane gitt tilbakemelding om at dei ikkje ønskjer køyreveg opp til hyttene, men vil halde på tinglyst rett til parkering ved skisenteret. Dette er det sett av areal til på SPP5.

I Åsliadn er det sett av to områder til parkering. SPH1 er parkeringsareal sett av til parkeringsanlegg som har mogelegheit for parkeringsareal med takoverbygg. Vinterstid vert det ikkje tillate med parkering langs hovud- og samleveggar ved eigedomane.

I Øykjahålo skal det vere parkering i underetasjen, medan i Steinaslåtto er det garasjeløysing mellom bueiningane.

Parkering langs Blåsjøvegen vidareførast med dagens parkeringsordning for SPP1. Parkeringsarealet vert utvida mot sør med SPP2.

SPP4 er reservert for gjesteparkering til Steinaslåtto.

SPP5 er reservert for eksisterande hytter.

SPP6 og 7 er reservert for dei fem sørlegaste hyttene i Åsliadn.

SPP8 er avsett til gjesteparkering for Åsliadn

Området blir forsynt med vatn frå eksisterande trykkstasjonar. For området blir det utarbeidd eigen teknisk plan for vatn og avløp knytt opp mot reinseanlegget ved Mosvatnet.

Straumforsyninga i området blir lagt i jordkabel. Høgspenninga som går i retning sør-nord blir kabla i grøft gjennom planområdet. Det blir lagt til rette for framføring av fiber.

Alt avfall skal leverast til eigna kontainerar på renovasjonsområdet.

Det er krav om universell utforming av alle nybygg etter gjeldande reglar.

Det er gjennomført ROS-analyse og det vart utført ei synfaring 7. november 2017 av ingeniørgeolog Reidar Blesvik frå Norconsult AS i området der det er planlagt massetak. Ein vurdere bergarten å vere ein del av grunnfjellmassivet som består av granittiske bergarter.

Når det gjelde uttak og drift av masseuttaket vil ein etablere anleggsvegar i trase for framtidig køyreveg, slik at belastninga på eksisterande vegnett blir svært avgrensa. Samtidig vil bevaring av eksisterande vegetasjonsskjerm skjerna for det visuelle innsynet til uttaket. Det blir ei utfordring med plassering av massar som må skiftast ut og mellombels lagring blir nødvendig. Utsiftinga av massar vil truleg først skje i veglinjene og deretter i tomtene. I Åsliadn vil det bli vurdert å bruke gravemassar til etablering av ein om lag ein meter høg voll som skjerming mot Blåsjøvegen.

Uttaksområdet er valt for å avgrensa grad av innsyn. Både i fjernverknad og nærverknad ligg brotet

og brotområdet eksponert mot søraust. Spesielt området Øykjahålo vil bli utsett. Åsstølen, Hovestølen, Stavastølen og Nyastølsområda ligg skjerma for innsyn til steinbrotet.

Det blir lagt opp til interimsløysingar med omsyn til anleggsvegar i uttaksområdet. Her skal det også setjast av areal til mellomlagring av avdekkings- og gravemassar som etter endt steinproduksjon skal nyttast til attfylling av krateret. Heile området skal til slutt gjevast ei terrengform som samsvarar med topografien på staden og leggast til rette med toppmassar for naturleg reetablering av vegetasjonsdekket. Steinbrotet blir planlagt opna frå søraust med inngang på kote 597. Det skal takast ut nødvendig mengde stein til opparbeiding og byggemodning i planområdet.

Det skal leggast opp til etappevis byggjemodning i planområdet med klargjering av heile byggjefelt. Framdrifta i steinproduksjonen vil såleis i stor grad bli styrt av etterspurnad, men det blir lagt til grunn at steinbrotsdrift og landskapsarbeid kan vera avslutta og ferdigstilt innan år 5 etter plangodkjenning.

Drifta av steinbrotet må bli sesongbetont. All steinproduksjon vil derfor skje mellom 1. mai og 1. desember. Nattarbeid skal ikkje tillast. Driftstid skal vere mellom klokka 0700 og kl. 1900 frå måndag til fredag og full stans på alle helge- og høgtidsdagar, samt juli månad. Det kan bli aktuelt med drift av knuseverk i korte periodar.

Avrenning av overflatevatn blir leia ut i terreng for filtrering i mosedekket.

Lover, føresegner, rundskriv

Plan og bygningslova kap 12

Gjeldande planar, retningsliner og vedtak

Gjeldande kommuneplan for 2015-2024 og gjeldande reguleringsplan for Mosvatnet, plan ID 201210.

Innkomne uttalar

Oppstart av planarbeidet har blitt varsla i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10 med frist for merknader innan 30.06.2017. Følgjande merknader ligg føre med forslagsstillars kommentar:

Fylkesrådmannen i Rogaland; Kulturavdelinga - datert 19. mai 2017

Fylkesrådmannen vurderer saka til å høyre til under kulturavdelinga. Det finst fleire

kulturminne med uavklara vernestatus innanfor planområdet.

Konsulentens sin kommentar: Fylkesrådmann v Kulturminneavdelinga har i brev av 24.10.2017 avklart at undersøkingsplikta i kulturminnelova § 9 er oppfylt i samband med planarbeidet frå 2007 og at det difor ikkje er grunnlag for ny undersøking, jf. vedlegg 7.6.1. Kulturminneavdelinga sine føringar for kulturminne ID 5378 i området er ivaretekne.

Statens vegvesen – datert 19. mai 2017

Statens vegvesen uttalar seg på vegne av Rogaland fylkeskommune som eigar av fv.632 som tilkomstveg til planområdet. Krysset mot FV. 632 har ikkje tilfredsstillande frisikt. Det må regulerast frisiktsoner i krysset i samsvar med handbok N100. Siktsoner skal vere målsett på plankartet. Det må stillastrekkefølgjekrav til at frisikten skal utbetrast før planområdet kan byggast ut.

Konsulentens sin kommentar: Planområdet omfattar ikkje krysset ved FV. 632. Målsette siktsoner er vist på plan ID 200906, men sonene for fri sikt vert opparbeidd jf. rekkefølgjekrav i detaljplanen.

Suldal Elverk– datert 1. juni 2017

Suldal Elverk har områdekonsesjon for bygging og drift av distribusjonsnett i planområdet og har ei høgspenning langsetter Blåsjøvegen som krev sikringssone på ni meter til kvar side ut frå senter, jf. kartskisse.

Suldal Elverk ønskjer også å legge til rette for fibernett og vil bidra med materiell i utbyggar sine grøfter.

Dei ønskjer også fortløpande informasjon i prosessen.

Konsulent sin kommentar: Utbyggar vil halde tett dialog med Elverket. Viser til møte med Elverket omtalt i kapittel 1.

Råd for funksjonshemma– datert 1. juni 2017

Råd for funksjonshemma har ingen merknader til oppstartssvarset for Åsliane.

Vurdering og konklusjon

Rådmannen meiner det er positivt med ei konsentrert utbygging i felt der utforminga av bygningane tar omsyn til det aktuelle området og landskapet. Samstundes gir det eit variert uttrykk og eit tilbod til fleire interessegrupper.

Barn og unges interesser er viktige i arealplanlegginga, men rådmannen kan ikkje sjå at det er særskilt omtalt i dette planframlegget. Nå er det slik at det aktuelle området står fram som eit attraktivt friluftsområde heile året. Likevel meiner rådmannen det er viktig at det blir sett av ein leikeplass i planframlegget.

Når det gjelde masseuttaket, meiner rådmannen det er stilt relevante krav i planframlegget både i høve uttak, drift og tilbakeføring av området.

Rådmannen rår til at ein legge planframlegget ut på offentleg ettersyn med følgjande vilkår:

- Det må settast av ein leikeplass i planframlegget.

26.06.2018 Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)

Ugilde personar	Følgjande varamedl. møte	Merknad
Klara Holmestad Nerheim		

Handsaming:

Utvalet fann Klara Holmestad Nerheim, Ap ugild - ho er ein av grunneigarane.

Røysteresultat:

Samrøystes vedtak i samsvar med innstillinga.

LMT- 072/18 Vedtak:

Suldal kommune viser til rådmannen si innstilling og vil i medhald av § 12-10 i plan- og bygningslova legge planframlegget for Åsliane-Gullingenområdet ut på offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

- Det må setjast av eit område for leikeplass i planframlegget.