

Sokndal Kommune

DETALJREGULERING AV GAMLEVEIEN 46, HAUGE PLAN 2021002

Planinitiativ for detaljregulering av Gamleveien 46 i
Hauge sentrum.

Dato: 17.02.2021
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Sokndal Kommune
Tittel på rapport: Planinitiativ
Oppdragsnavn: Gamleveien 46
Oppdragsnummer: 631999-01
Utarbeidet av: Monica Reinertsen
Oppdragsleder: MonicaReinertsen
Tilgjengelighet: Åpen

01	17.02.21	Nytt dokument	MR	HL
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Forord

Sokndal kommune har engasjert Asplan Viak AS til å utarbeide detaljregulering for Gamleveien 46 i Hauge sentrum.

(Det er ikke krav til planinitiativ på denne type planer. Sokndal kommune har likevel valgt å få utarbeidet et planinitiativ for å gi naboer, offentlige instanser og andre bedre informasjon om planarbeidet, og et bedre grunnlag for eventuelle innspill til planarbeidet. Innholdet er i hovedtrekk i tråd med kravene som stilles til planinitiativ for private planer.)

Fagkyndig	Firma	Asplan Viak AS
	Kontaktperson	Monica Reinertsen
	E-post	Monica.reinertsen@asplanviak.no
	Telefon	976 99 362
Tiltakshaver	Firma	Sokndal kommune
	Kontaktperson	Irene Stones
	E-post	lrst@sokndal.kommue.no
	Telefon	51 47 06 37

Stavanger, 19.02.2021

MonicaReinertsen
Oppdragsleder

Helene Lustrup
Kvalitetssikrer

Innhold

1. FORMÅL MED PLANEN	5
2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE	6
2.1. Planavgrensning og lokalisering	6
2.2. Beskrivelse av planområdet	6
3. PLANSTATUS	7
3.1. Overordnede planer	7
3.2. Reguleringsplaner	7
3.3. Pågående planer	7
4. KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET	8
5. SAMFUNNSSIKKERHET OG VIRKNINGER	9
6. PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING	10
6.1. Medvirkning	10
6.2. Videre behandling	10
6.3. Fremdrift	10
7. KILDER OG VEDLEGG	11

1. FORMÅL MED PLANEN

Hensikten med planarbeidet er å detaljregulere Gamleveien 46 slik at den kan nyttes til kombinert bebyggelse i Hauge sentrum. Det skal legges til rette for etablering av iht. vedtak om boligsosial handlingsplan i kommunestyret 13.06.2016:

- 6 omsorgsboliger for unge
- En kommunal avlastningsbolig
- fellesareal, personalbase og kontor.
- Næringsareal

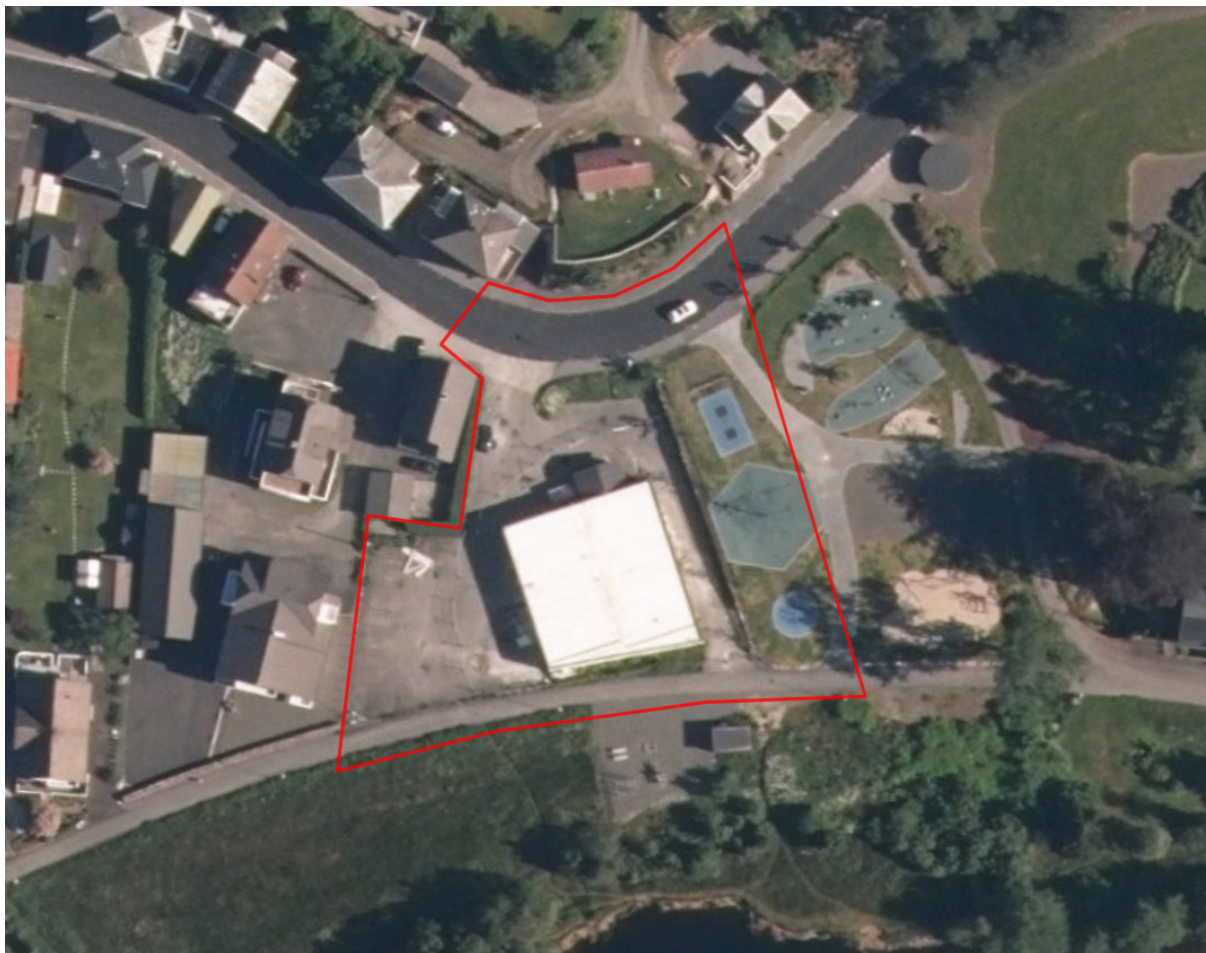
Leilighetene (6 omsorgsboliger) skal organiseres i et borettslag og selges til brukerne. Omsorgsboligene er tiltenkt unge voksne med behov for varig tilrettelagte kommunale tjenester. Omsorgsboliger og avlastningsbolig med tilhørende fellesarealer og personalbase skal utformes i tråd med Husbankens krav for å kunne søke om tilskudd.

Foreløpig er det primært ønskelig med helserelatert næring i næringslokalene. Etablering av næring i 1 etg. skal bidra til å skape aktive fasader i 1 etg. med publikumsrettet virksomhet for å bygge opp under sentrumsutviklingen langs Gamleveien.

2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1. Planavgrensning og lokalisering

Planarbeidet omfatter hovedsakelig eiendom gnr. 55 bnr. 227 og 344 som er eid av Sokndal kommune. Eiendommene er til sammen 202 m² + 1811 m² = 2013 m² og har adressen Gamleveien 46, 4380 Hauge i Dalane. Planavgrensningen er satt noe større enn selve utbyggingstomta for å sikre god adkomst og god terrengtilpasning til tilgrensende arealer. Dette gjelder blant annet deler Gamleveien som er eid av Rogaland fylkeskommune, og deler av Hauge park som er eid av Sokndal kommune.



Figur 1: Plangrense

2.2. Beskrivelse av planområdet og tilgrensende arealer

Tomta er tidligere benyttet til dagligvarebutikk. Bygningen som vises på kart er sanert- og området er gruset opp. Den ligger tett på Sokndal kommune sin sentrumslekeplass, Gamleveien, Malmbanen og elva. Ned mot elva er det en skatepark under opparbeidelse. Tomten har dermed en sentral plassering i Hauge sentrum.

Det er terrengforskjeller på tomten mot lekeplassen og Gamleveien, og tomta ligger innenfor flomsonen med de begrensningene det setter for fremtidig bebyggelse. Plasseringen ved Hauge park gir tomte flotte kvaliteter, og sammen med den flotte utsikten mot sør over elva har den et godt utgangspunkt for et nytt bolig- og sentrumsprosjekt.

Omkringliggende bebyggelse består av trehusbygg på 2-4 etg. med saltak og valmet tak. I øst grenser tomte til private tomter for bolig og kombinert bebyggelse.



Figur 2: Bilder av tomta etter bebyggelsen er revet.

3. PLANSTATUS

3.1. Overordnede planer

Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030

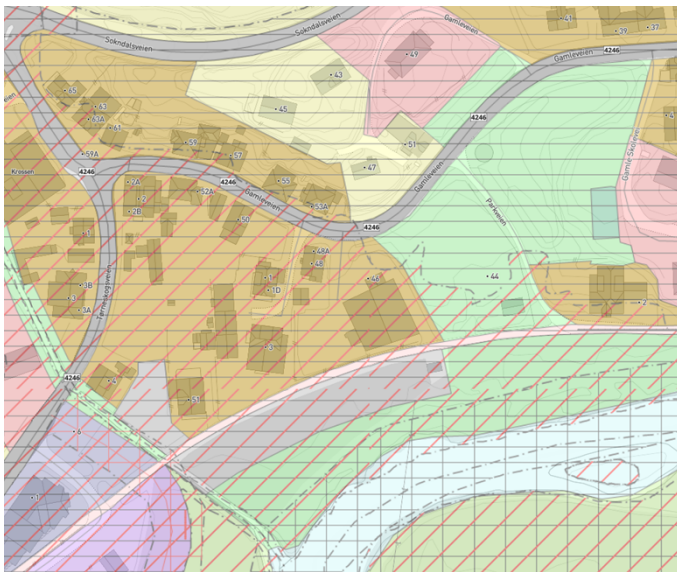
Regionalplanen legger føringer for lokalisering av handel og andre publikumsrettede funksjoner i områder avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplans arealdel. De skal bli plassert slik at de bidrar til attraktive tettstedsentre med godt funksjonstilbud. Hauge er et kommunesenter. Sentrumsformål i byen og tettstedene skal være avgrenset i kommuneplanens arealdel.

Regionalplanens retningslinjer for boligbygging prioriterer å bygge opp om eksisterende by- og tettstedsstrukturer for å styrke denne. Prioritet en er flere boliger i by- og tettstedsentre. Fortetting og transformasjon på allerede utbygd areal. Boenheter på mindre enn 45 m² er ikke tilrådelig. Minste felles areal for uteopphold på terreng per boenhet bør være 16 m² innenfor sentrumsområder. Alle boenheter bør ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

Kommuneplan for Sokndal 2011-2022

Tomta er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen og store deler av tomta er berørt av flomfare (hensynssone H320). Arealet i øst er avsatt til parkformål og rett sør går gang- og sykkelveien «Malmbanen» hvor det også er avsatt et større areal til parkeringsformål (men som ikke er realisert). Et utdrag av aktuelle bestemmelser er oppsummert under:

- Universell utforming skal legges til grunn for planlegging
- Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett skal ha sol ved jevndøgn kl. 15:00 på minst 50 % av arealet.
- Det skal avsettes uteareal på minst 25 m² per boenhet i Hauge sentrum. Inntil 10 m² av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer.
- Biloppstillingsplass skal for alle tiltak ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabetomt i umiddelbar nærhet. En biloppstillingsplass skal være min. 2,3 x 5 m og HC 4,5 x 6 m. For boligbygg med 2 eller flere boenheter skal det avsettes 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Forretningsbygg skal ha 2 plasser for bil og sykkel per 100 m² bruksareal, i tillegg til lasteareal for vare- og lastebiler. For offentlig bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være min 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og elles 5 % av det totale antallet. Kontorbygg skal ha biloppstillingsplass for 2 biler per 100 m² bruksareal.
- Innenfor hensynssone for 200 års flom kan det ikke tillates ny bebyggelse med topps singel under kotehøyde angitt i flomsonekart fra NVE. (Tiltak skal være i tråd med TEK.)



Figur 2: Utsnitt av kommuneplan for Sokndal

3.2. Gjeldene reguleringsplan - Sentrumsplanen

Gjeldende reguleringsplan for tomten er sentrumsplanen (områdeplan 2009001 – Hauge sentrum). Tomten er avsatt til kombinert bebyggelse BFK 6 (bolig, forretning og kontor) og store deler av tomten ligger innenfor hensynssone flomfare. Det er krav til detaljplan for nye større byggetiltak i BFK 6. Et utdrag av aktuelle bestemmelser:

- Områder som er utsatt for flom vist i plankartet må ha byggehøyder tilsvarende 200 års flom. Innenfor flomutsatte områder i Hauge sentrum tillates det ikke bygging av nye boliger, større offentlige bygg med mindre topp singel er plassert på nivået for 200 års flom i NVE sitt flomsonekart. Til kotehøyden skal det plusses på en sikkerhetsmargin på 0,4 m for å nå kravet om byggehøyde. For garasjer, lagerskur og lignende skal 20 års flom legges til grunn.
- Universell utforming skal legges til grunn for all planlegging og utbygging
- Alle byggeprosjekt skal ha god estetisk utforming, ny bebyggelse skal på en god måte tilpasses eksisterende bygg og kvaliteter på stedet.
- Maks utnyttelsesgrad er satt til 60% BYA og det er ikke fastsatt noen maksimal byggehøyde. Det skal fastsettes i detaljplan. Høyden skal tilpasses omkringliggende bygninger og solforhold skal dokumenteres. Maks høyde regnes fra gjennomsnittlig terrengnivå, for tiltak i flomsone regnes høyden i fra planert terreng når det er tatt hensyn til krav i NVE sitt flomkart.

4.3. Grunnlag for utforming av bebyggelsen

I tråd med overordnede føringer blir det viktigste arkitektoniske grepet å tilpasse den nye bebyggelsen til den eksisterende bygningskalaen. Bygningsmassen skal formes med volumer, høyder og takform som er tilpasset den historiske strukturen. Prosjektet planlegges med en form for saltak med 2 hovedetasjer og tekniske installasjoner i en loftsetasje. Mot sør får bebyggelsen en sokkeletasje. Prosjektet vil likevel bli av en annen karakter enn den eksisterende bebyggelsen på grunn av hensyn til flom.

Tomta er flomutsatt og det må gjøres tiltak i forhold til både 20-års flom og 200-års flom. Hovedprogrammet i bebyggelsen plasseres over nivået på 200-års flom og vil ligge høyere i forhold til terrenget enn den eksisterende bebyggelsen. Parkering og eventuelt andre funksjoner som boder og verksted planlegges foreløpig etablert i en relativt åpen sokkeletasje under bebyggelsen. Dette arealet vil sannsynligvis plasseres under nivå for 20-års flom og det planlegges derfor flomvern opp til dette nivået. Hensyn til flom vil være en sentral del av videre planarbeid.

Med offentlige program på tre sider av tomta vil den nye bebyggelsen utformes med spesielt fokus på at fasader og utearealer som henvender seg til offentlig rom skal ha en offentlig karakter. Det er en intensjon at utearealet mot sør kobles sammen med Malmbanen og at utearealet mot øst blir en naturlig utvidelse av lekeplassen. Det planlegges også en offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom bebyggelsen som kobler sammen Gamleveien og Malmbanen.

5. SAMFUNNSSIKKERHET OG VIRKNINGER

Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Tiltakets konsekvenser vil bli vurdert gjennom Risiko- og sårbarhetsanalyse og i planbeskrivelsen. ROS- analysen for detaljplanen utarbeides basert på Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder for ROS-analyse i planleggingen (2017).

Foreløpig er det spesielt flom som anses som et viktig tema i planarbeidet og ROS-analysen.

Ny bebyggelse vil påvirke nabobebyggelse og tilgrensende lekeplass/park ettersom det i dag ikke er noen bebyggelse på tomta. I prosjektet vil det derfor være sentralt å få til gode tilpasninger til nabobebyggelsen og lekeplass/park. Formålet med prosjektet er skape et godt sted å bo, arbeide og en utbygging som tilfører kvaliteter til Hauge sentrum. Virkninger av planforslaget på tilgrensende eiendommer og arealer vil bli belyst i planbeskrivelsen og gjennom sol/skygge studier.

6. PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING

6.1. Medvirkning

Offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere, naboer og andre berørte blir tilskrevet ved planstart. Det blir kunngjort planstart i Dalane tidene og på nett i tråd med plan- og bygningslovens regler.

Det vil være sentralt i arbeidet med reguleringsplan og skisseprosjekt å ha god dialog med brukergruppen, representanter for ansatte, Sokndal kommune (ulike fagetater), Husbanken og styringsgruppen underveis i planprosessen. Det vil bli arrangert møter med de ulike aktørene underveis i planprosessen.

6.2. Videre behandling

Når det foreligger et planforslag, vil det bli behandlet i hovedutvalg landbruk, miljø og teknikk.

Etter behandlingen vil planforslaget bli sendt på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Alle berørte vil da få mulighet til å uttale seg til planforslaget.

Endelig vedtak av planen vil skje i kommunestyret.

6.3. Fremdrift

Vi har lagt opp til følgende fremdrift for planarbeidet:

	feb	mars	april	mai	juni	juli	aug	sept	okt
Oppstart	■	■				■			
Varsel om planstart		■				■			
Utarbeidelse av planforslag		■	■	■	■	■			
Første gangs behandling					■	■			
Høring/offentlig ettersyn						■	■	■	
Andre gangs behandling / vedtak av plan						■		■	■