

PLANBESKRIVELSE

Planid : 1111-2019-001

Detaljregulering Åros, Kleivo, Sogndalstrand.



Kunde:

Terje Landmark
Helge Landmark
Ragnhild Lindland
Hjørdis Landmark Hansen

Utarbeidelse av plan:

ARC Arkitektur as.
Hulda Garborgsveg 2, 4344 Bryne.

Vårt prosjektnr. 3160-17. Rev 01

Bryne 04.02. 2020

Dokument som følger detaljreguleringsplanen

Denne planbeskrivelse.

Planbestemmelser

Plankart

M=1:500

Arkitekttegninger

for tomtene 75, 81 og 82:

Situasjons- utendørsplan

M=1:250

Planer 1- og 2. etasje.

M=1:100

Snitt

M=1:100

Fasader

M=1:100

Solplan vår-høstjvedøgn kl. 15:00

Modellfoto -boliger i landskap

Vedlegg A Referat oppstartsmøte

Vedlegg B Innkomne merknader etter varsel
om planoppstart

Vedlegg C1 Varsling-kvittering

Vedlegg C2 Annonse Dalane Tidende

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Bakgrunn	
1.1 Hensikten med planen	2
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	2
1.3 Krav om konsekvensutredning	2
2. Planprosessen	
2.1 Oppstartsmøte	2
2.2 Varsling avplanprosess	2
3. Planstatus og rammebetingelser	
3.1 Overordnede planer.....	3
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.	
4.1 Beliggenhet.....	3
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende areal	4
4.3 Stedets karakter	4
5. Beskrivelse av planforslaget	
5.1 Planlagt arealbruk.....	4
5.2 Bebyggelsens plassering, omfang og utforming.....	5
5.2.1 Tomtens topografi.....	5
5.2.2 Bebyggelsens volum og plassering.....	5
5.2.3 Bebyggelsens høyde	5
5.2.4 Grad av utnyttelse	6
5.2.5 Antall boliger, garasjer og boder	6
5.2.6 Utforming av bebyggelse.....	6
5.3 Boligmiljø	5
5.4 Utendørs oppholdsareal MUA.....	5
5.5 Sol- skygge.....	8
5.6 Tilgjengelighet	8
5.7 Parkering	8
5.8 Infrastruktur	9
5.8.1 Tilknytning tekniske anlegg.....	9
5.8.2 Kjøreadkomst.....	9
5.9 Avfallsavhenting	10
5.10 Avbøtende tiltak/løsninger ROS	10
6. Virkninger av planforslaget	
6.1 Stedets karakter.....	10
6.2 Estetikk og tilpasning til historisk bygningsmiljø	11
6.3 Trafikkforhold- adkomstveier.....	11
6.4 Naturmangfold og kulturminne.....	11
6.5 Tilgjengelighet	12
6.6 Risiko og sårbarhet ROS.....	13
6.7 Økonomiske forhold	14
7. Innkomne uttalelser	
7.1	15

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Formålet med reguleringsplanen er å endre og presisere arealbruken i området etter gitt dispensasjon fra fredningsområdet etter tidligere behandling av Rogaland fylkeskommune. Fylkeskommunen har av særlige grunner gitt dispensasjon til oppføring av 3 nye hus i området Kleivo i Sogndalstrand. Planen skal fastsette hensiktsmessig plassering av tomtene og vise utforming, materialitet og volum av bebyggelsen slik at den tilpasses landskap og kulturmiljø på en mest mulig skånsom måte.

Tidligere regulerte tomtenummer 64 og 68 i "Reguleringsplanen for Åros" (siste revisjon 09. 05. 1973) vernesone B, omdisponeres til formål LNF område mot at de makebyttes mot tomtene 81 og 82 i vernesone C4. Det gis også tillatelse til utbygging av tomt nr. 75 i vernesone B.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

ARC Arkitektur as fremmer forslag om en detaljreguleringsplan for Planid: 1111-2019-001 på vegne av grunneierne.

Planområdet Åros gnr. 53 bnr. 6 som disponeres av
Terje Landmark Oslikroken 13, 4336 Sandnes
Helge Landmark Årosveien 23 4380 Hauge i Dalane
Ragnhild Lindland
Hjørdis Landmark Hansen

1.3 Krav om konsekvensutredning

Saken er på forhånd omsøkt som dispensasjonssak jmf. KML §20- for oppføring av boliger i fredningsområdet. Den er behandlet av Rogaland Fylkeskommune i henhold til deres saksnr. 2019/28608 og varslet Riksantikvaren.

Saken er derfor vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

2 Planprosessen

2.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt den 20.09.19 i Sokndal kommune. Møtereferat- vedlegg A

2.2 Varsling av planprosess

Varsel om planoppstart ble annonsert på Sokndal kommune sine hjemmesider.

Dalane tidene annonse under kunngjøringer
Mandag 16. Desember 2019. Jmf. figur 2-1.

Varsling til grunneiere, naboer og regulerende myndigheter den 12.12. 2019. Vedlegg C1 og C2.

Innspill- merknader ble mottatt, se kapittel 7.

DETALJREGULERING

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 og § 12-9 gis det melding om at følgende reguleringsarbeid er satt i gang:

Detaljregulering Åros gnr. 53 bnr. 6, Kleivo, Sogndalstrand.
SaksID: 1111-2019-001



Formålet med planen er å regulere for 3 boligtomter med småhusbebyggelse med dispensasjon fra KML §20- i fredningsområdet Sogndalstrand kulturmiljø. Utarbeidelse av plan for bygging av 2 boligtomter i vernesone C4 og 1 boligtomt i vernesone B. Øvrige regulerte ubebygde boligområder på gnr. 53 bnr. 6 omreguleres til LNF. Referat fra oppstartsmøtet er lagt ut på kommunens nettside eller fås ved henvendelse til ARC Arkitektur as.

Formålet er gitt med hjemmel i Rogaland Fylkeskommunes behandling av dispensasjonssøknad fra verneforskriften. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Alle berørte grunneiere varsles med brev. Grunneiere har plikt til å informere eventuelle leietakere og andre som har rettigheter tilknyttet eiendommer i planområdet.

Merknader og relevante innspill for planarbeidet sendes ARC Arkitektur as
Hulda Garborgs veg 2, 4344 BRYNE eller info@arc.no

Merknader skal være levert skriftlig innen: 06.01. 2020



Figur 2-1

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommuneplan

Sokndal kommune, Kommuneplan 29.10. 2012

Planområdet er avsatt til boligformål.

Reguleringsplan for Åros. PlanID 1976002

Forvaltningsplan for fredningsområdet Sogndalstrand.

Sogndalstrand Kulturmiljø. Boligområde/ spesiaområde bevaring.

Reguleringsstatus

Området ligger innenfor fredningsområdet etter KML §20 i Sogndalstrand kulturmiljø.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert omtrent 3 km i luftlinje fra Hauge Sentrum og 300m like øst for Sogndalstrand gatemiljø i Strandgata. Tomtene ligger på høydedrag over småbåthavnen med flott utsikt utover Siragrunnen.



Figur 4-1. Utsikt fra tomt 75 mot Sogndalstrand og sjøen i vest

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende bruk

Planområdet omfatter et areal på ca. 14,5 daa og brukes som kulturbeite for sau og er et mye brukt turlandskap for både fastboere, eiere av fritidsbebyggelse og turister. Tilstøtende arealer har siden reguleringsplan for Åros ble godkjent vært under utbygging med boliger, veier og annen infrastruktur.

Etter fredningsvedtaket av Sogndalstrand kulturmiljø er det ikke gjennomført ny byggevirkksomhet i området.



Figur 4-2. Landskap i og ved tomtene 81 og 82

4.3 Stedets karakter

Området ligger i et flott vestvendt og solrikt kulturlandskap med gressbakker og fjell i dagen. Tomteområdet ligger på høydedrag med stor flott utsikt mot Siragrunnen med Fokksteinane i vest og Sogndalstrand sin historiske og fredet bebyggelse som ligger kloss ved. Det ligger også i vernesone B spredt boligbebyggelse av nyere dato og fritidsbebyggelse som nærmeste nabo langs den etablerte private atkomstveien, Kleivo.

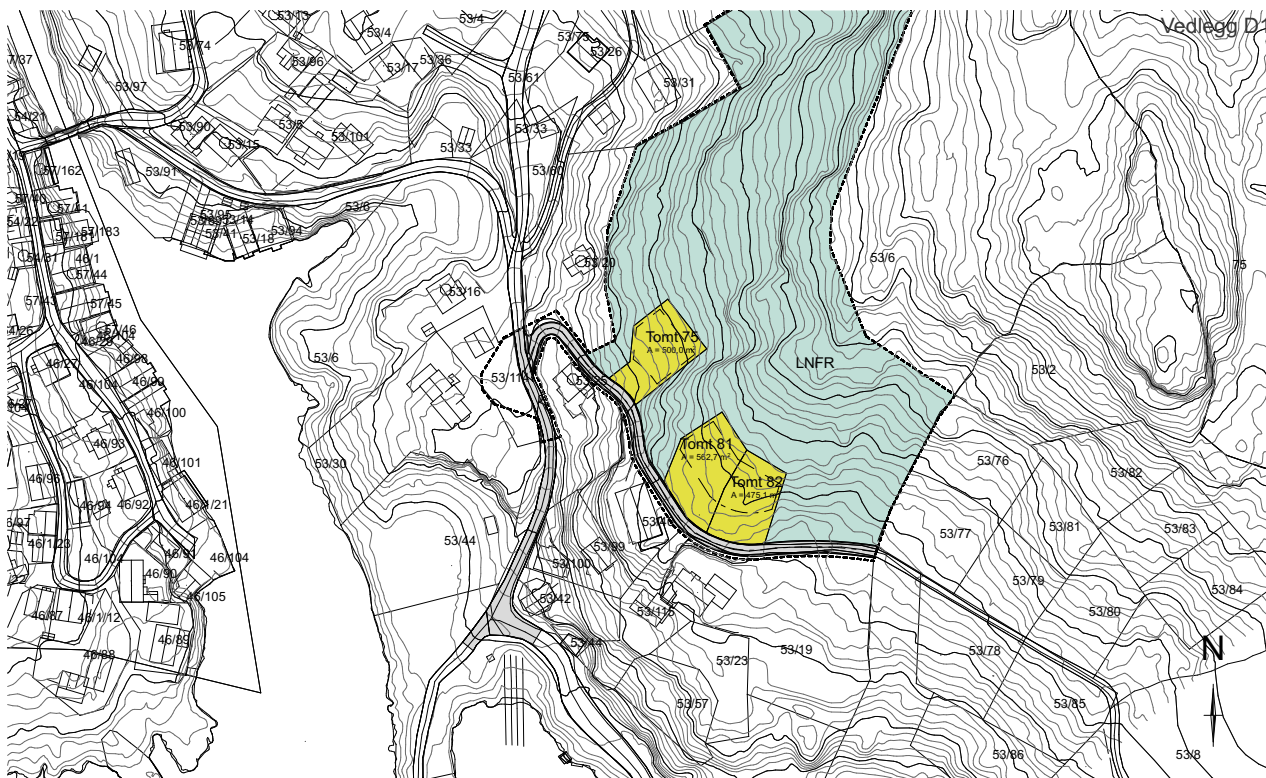
5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planområdet ligger både i vernesone B og C4 og reguleres til 3 boligtomter med arealbegrensning som vist på plankartet. Det avsettes følgende tomter:

Tomt 75 i vernesone B med areal = 500 m², tomt 81 i vernesone C4 med areal = 505 m² og tomt 82 i vernesone C4 med areal = 476 m².

Innenfor tomtegrensene settes av areal for bolighus, garasjer, frittliggende boder, tun for ferdsel og biloppstilling, uteoppholdsplasser og hageanlegg med terrengmurer.



Figur 5-1. Foreslått tomteområde i Kleivo

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Tomtens topografi

Etter overordnede vurderinger til inngrep i landskap er det konkludert med at det etter landskapsvern hensyn ikke må lages flere kjøreveier i området enn tilfellet er i dag. Spesielt viktig er det her fordi åsen ligger i synlig framskråning mot fredningsmiljøet i Sogndalstrand. Tomtene må derfor etableres i direkte tilknytning til den private eksisterende vei Kleivo som nyttes til husene i dag.

Tomtene vil bli ligge i skrått terreng som består av fjell i dagen med forholdsvis tynt matjordlag under. Tomt 75 skilles fra nr.81 og nr. 82 for å kunne bevare en markant fjellbrink som er bevokst av gran og løvtrær. Tomtene 81 og 82 etableres med felles innkjørsel på høybrekk av Kleivo for å skåne landskapet og videre takle høyder i inne på tomtene. Sett fra Kleivo og fjernvirkninger er det viktig å legge opp til minst mulig sprenging av fjell for å etablere nødvendig kjørbær atkomst.

5.2.2 Bebyggelsens volum og plassering

Terrenget stiger mellom 1:3 og 1:4 fra innkjørsel og innover i landskapet. Derfor må boligene tilrettelegges i 2 plan med synlig underetasje med hovedatkomst og gårdstun nede fra vest. I de planlagte bygningers utforming med hovedusikt og de store vindusfasader mot sjøen, gjenspeiles denne situasjonen også i den eksisterende nabobebyggelsen. Bygningene utformes med tradisjonelle saltak som legges parallelt med kotelinjene i landskapet

5.2.3 Bebyggelsens høyde

Boligenes gulvnivå bestemmes ut fra terrengtilpasning og angis med cotehøyder på kjeller-gulv og hovedplan på snittegningene merket TG. Møne- og gesimshøyder på bygningene angis i reguleringsbestemmelsene som maks. cotehøyder.

5.2.4 Grad av utnyttelse

Beregnes i henhold til: Grad av utnyttelse §5-3 prosent bebygd areal (%-BYA)

Hver av de 3 tomtene kan i henhold til reguleringsbestemmelsene utnyttes med inntil % BYA: 40%.

5.2.5 Antall boliger, garasjer med boder

Det tillates 1stk. frittliggende bolig i 2 etasjer (1 etasje + underetasje) pr. tomt.

Garasje skal være bygget for 1 biloppstilling, maks. 4m bred og kan bygges sammen med bod. Samlet areal for bod og garasje : Maks. BRA= 35m².

5.2.6 Utforming av bebyggelse

Ettersom tomtene ligger innenfor vernesonene i Sogndalstrand kulturmiljø skal husene bygges i harmoni med stedets tradisjonelle byggeskikk, uten bruk av kontrastfull arkitektur.

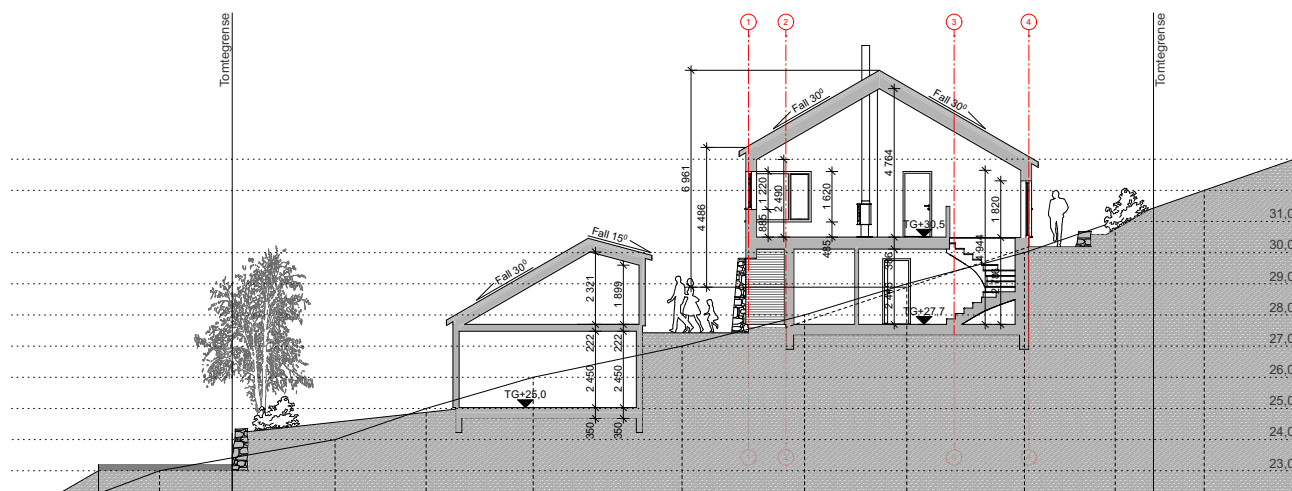
Plassering av bygningene og utendørsarealene skal følge prinsipp som vist på utendørsplan tegning nr. 50. Boligene med garasjer skal være samordnet i materialbruk, konstruksjonshøyder, takform og volum i et harmonisk klyngetun. Utforming og materialbruk skal følge planbestemmelsene.



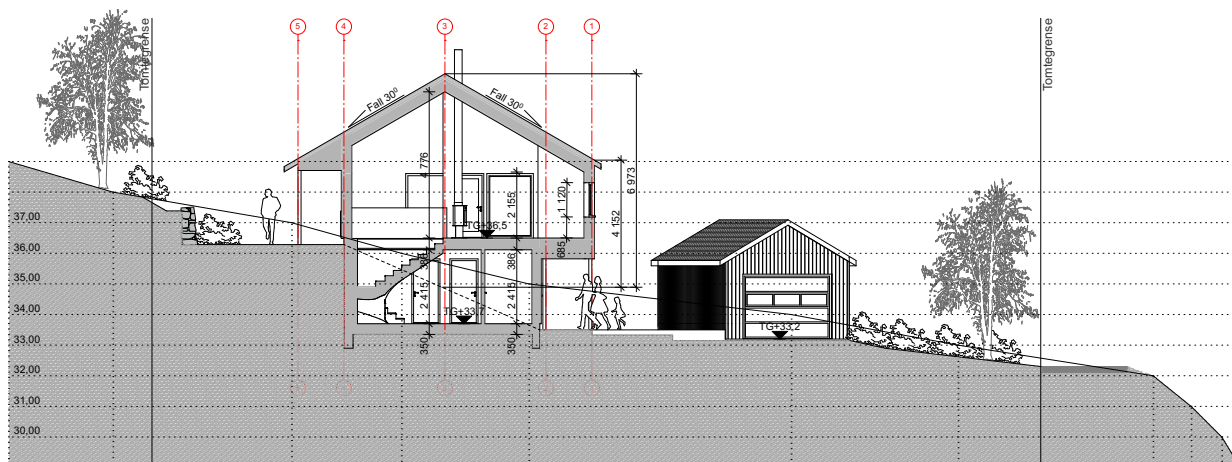
Figur 5-2. Utendørsplan for boligene

Hus skal bygges med saltak takvinkel 30- 35 grader og tekkes av rød enkeltkrummet tegl eller skifer type tradisjonell lapphelle. Fasader med malt stående eller liggende trekledning og vindusformat som deles opp for å unngå store atypiske glassflater. Større synlige grunnmurer av betong eller murverk skal forblendes med naturstein.

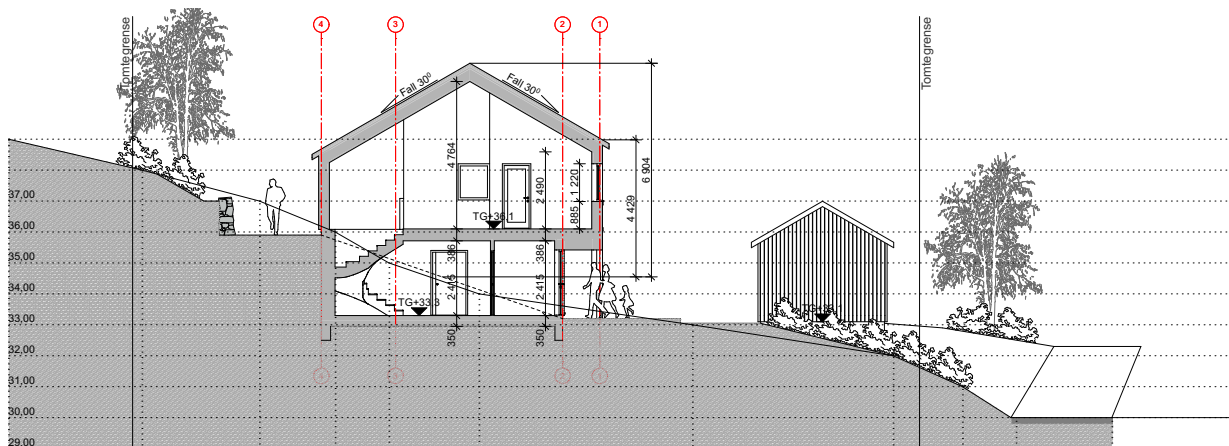
Garasje skal bygges sammen med sportsbod og skal framstå som et frittliggende bygg som del av tunløsningen med plassering vist på utendørsplan nr. 50. Det kan være 2 bygninger pr. tomt



Figur 5-3. Snitt gjennom boligtomt 75



Figur 5-4. Snitt gjennom boligtomt 81



Figur 5-5. Snitt gjennom boligtomt 82

5.3 Boligmiljø

Planforslaget legger til rette for tre eneboliger på utsiktstomter i nært naboskap med Sogndalstrand kulturmiljø, småbåthavnen og amfiet. De vil ligge høyt i landskapet i naboskap med eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse direkte til beitemark og kulturlandskap. Boligene vil bli tilpasset bratt terreng med synlig sokkeletasje og ligger solrikt med utsikt til havet. Husene formes således med 1 hovedetasje over sokkel og vil få god kontakt til terreng og utendørs oppholdsplasser i begge plan. For tilpassing til landskap se snitt figur 5-3, 5-4 og 5-5 samt modellfoto.

Nærområdet er rikt på friluftsmuligheter, turløyper i storflott kystlandskap med tilgang til båthavn og kulturtilbud knyttet til hotell i det fredete gatemiljøet i Sogndalstrand.

5.4 Uteoppholdsareal

Ref. Grad av utnyttning § 5-6 Minste uteoppholdsareal MUA.

Tomtene 81 og 82 har over 100m² og tomt 75 har overkant 150 m² til utendørs oppholdsareal. Dette er rikelig sett i forhold til aksepterte minsteareal i kommuneplanen.

5.5 Sol og skygge

Boligene på tomt 81 og 82 er med sin sørvestvendte beliggenhet har meget rik soleksponering på flere uteoppholdsplasser fra soloppgang til solnedgang.

Tomt 75 ligger nordvest for en naturlig fjellkulle som er bevokst med en liten granskog.

Trærne og i mindre grad landskapet vil skjerme for sol fra morgen til ca. kl. 14:00, mens det er gode solforhold fram til solnedgang. Det vises til solanalyser gjort for situasjon ved høst- og vårjevndøgn kl. 15:00 Tegning nr.901.

5.6 Tilgjengelighet

Tomtene 75, 81 og 82 vil få kjøreadkomst direkte til sine tun via Kleivoveien.

Topografien internt på tomtene innebærer imidlertid at adkomst til selve boligene må skje fra sokkelnivå og inn til boliges underetasje.

På grunn av områdets stigningsforhold mot nordøst vil ikke boligene kunne bli tilgjengelige uten installasjon av mekanisk heiseanordning til hovedplan fra underetasjen.

5.7 Parkering

Det stilles krav om maksimum 2 bilparkeringsplasser pr. bolig og 3 sykkelparkeringer per boenhet. Parkering planlegges med 1 plass i garasje og 1 plass i tun.



Figur 5-6. Solstudie ved vår- og høstjevndøgn
kl. 15:00

5.8 Tilknytting til infrastruktur

5.8.1 Tilknytning tekniske anlegg

Boligtomtene skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Det ligger vannledning med varmekabel og nye spillvannsledninger i Kleivoveien. Nye boliger tilknyttes disse ledninger og anlegget sjekkes for kapasitet og inspiseres før det tas i bruk. Plassering av tekniske el-anlegg i Kleivoveien må vurderes flyttet på grunn av uheldig plassering med hensyn til overvann.

Alle planer for tilknytning til teknisk anlegg godkjennes av Sokndal kommune. Tekniske anlegg i grunnen må vurderes overtatt av Sokndal kommune.

5.8.2 Kjøreadkomst

Veien i Kleivo er en privat vei og tjener allerede som en atkomstvei for 3 brukere og vil således få utvidet trafikk med nye 3 boliger.

Veien i Kleivo er en asfaltert og bratt der utkjørselen mot Årosveien har en gammeldags skrå geometri som kun gjør det mulig å kjøre opp fra Årosveien i sør.

Personbiltrafikk opp den private veien i Kleivo har følgende utfordringer i dag:

- Veiens stigningsforhold er ca. 1:5.
- Avkjørselen fra Årosveien er laget i historisk tid og derfor har denne en skrå geometri som gjør det umulig å kjøre inn mot Kleivoveien for trafikk fra nord.
Tatt i betraktning at vi befinner oss i Sogndalstrand kulturmiljø, verneområdet B, vil det være utfordrende å bygge om veien.



Figur 5-7. Utfordrene områder i Kleivoveien

Stignings- og avkjørselsforholdene til Kleivo kan ikke bedres på annen måte uten vesentlig ombygging av veisystemene i området. Innledende forslag til etablering av en rundkjøring på tomt 53/114 vil endre omgivelsene og medføre behov for bygging av støttemurer mv. Under detaljplanprosessen har vi vurdert situasjonen og veiet den imot fredningsplanen for området B. Ettersom det finnes snuhamer i slippområdet ca. 85m fra avkjørsel mener vi et dette samlet sett er den beste løsningen. Se fig 5-1.

En omlegging av veien vil således endre nåværende landskap og tilstøtende bygningsmiljø på en radikal måte og således utfordre vernebestemmelsene i området B.

Derfor konkluderer vi her med at geometri på veien med avkjørsel beholdes slik landskapet er nå. Det gjøres kun mindre utbedrende tiltak i veisving mot Årosveien etter nærmere avklaringer med Sokndal kommune. Planen om snuhammer forkastes derfor i vårt forslag av hensyn til fredningsbestemmelsene.

Støttemur langs veien sjekkes for stabilitet og bærevne for tyngre kjøretøy. Skulder langs veien på begge sider av veien bør utvides og dreneres for å redusere overvann på asfalkdekket. Bedre veilys bør vurderes for å sikre en tryggere skolevei og ferdsel vinterstid.

5.9 Avfallsavhenting.

Det er etablert et velfungerende offentlig renovasjonsanlegg innenfor kort gangavstand i området.

5.10 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er ikke avdekket ekstra utfordrende forhold som gir grunn for å anta at tiltaket medfører behov for utredning av spesiell karakter knyttet til samfunnssikkerhets eller sårbarhet.

Det vil likevel pekes på følgende forhold som bør vies noe oppmerksomhet (avkrysset under vurdering i ROS skjema) :

- Stigningsforholdet i Kleivoveien kan gi utfordringer med hensyn til atkomst for biler og personer vintertid samt ved vanskelige værforhold. Det bør sikres permanent tilgang til strøsand langs veien. Fender bør bygges i veisving for å hindre utforkjøring.
- Nylige hendelser i Hauge i Dalane viser at det kan oppstå skogbranner i området. Denne omsøkte bebyggelsen vil grense direkte ut mot naturlandskap i likhet med nabobebyggelse i området. I samsvar med tiltak vedrørende samfunnssikkerhet er det viktig med brannvesenets beredskap og tilgang på slokkevann i området. Det bør også fra myndigheters side tilses at kultur og beitelandskapet holdes ved like slik at det ikke vokser mer skog i området. Dagens sauehold er en viktig bidragsyter i denne sammenheng.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Stedets karakter

Sogndalstrand kulturmiljø er sårbart mot endringer i landskap infrastruktur og bebyggelse. Ettersom vi her befinner oss utenfor den historiske bebyggelse som man finner i sone A omgir vi oss en nyere bebyggelse med byggeår fra 1950- årene til inn på 2000 tallet. Bebyggelsen ligger her forholdsvis spredt i et kultur- og fjellandskap som faller ned mot sjøen. Landskapet rundt bebyggelsen består av beitemark med løv- og granskog som ligger i synlig framskråning mot Sogndalstrand gatemiljø.



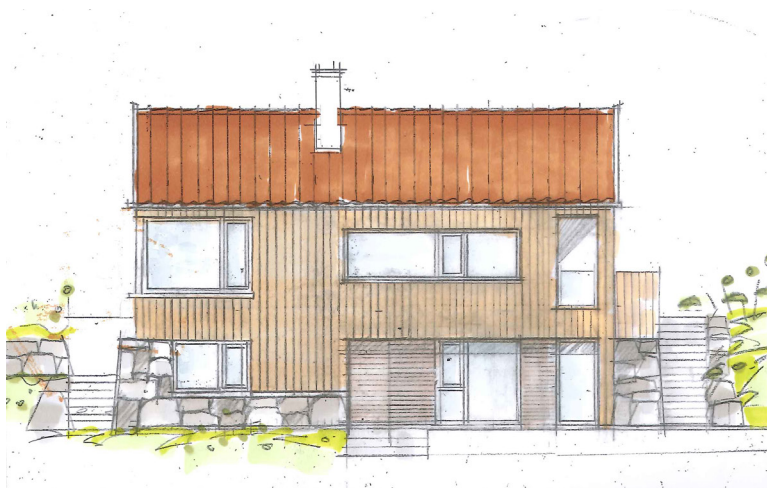
Figur 6-1. Stedstypisk bebyggelse i vernesone B

6.2 Estetikk

Ettersom tiltaket ligger i fredningsområdet har dets arkitektur vært et viktig tema for å sikre at ny bebyggelse blir tilpasset byggetradisjon og landskap på en kontrollert og faglig god måte.

Derfor er det nedfelt i reguleringsbestemmelsene at det blir stilt særlige krav til størrelse og utforming av bebyggelsen i forhold til bygde omgivelser og kulturminner.

Tre nye frittliggende bolighus som vil bli tilpasset eksisterende bebyggelse vil i mindre grad endre stedets karakter så lenge de ikke har større volum, høyder eller avvikende materialbruk og kontrastpreget arkitektur. Materialer som velges i bygningens fasader av taktekking, kledning, vindusformater og grunnmur skal være gjenkjennelig i nabobebyggelse og i sin helhet tilpasse seg stedet byggeskikk.



Figur 6-2 Fasade mot sørvest. (Tidlig utkast)



Figur 6-3. Fasade mot nordvest.
(Tidlig utkast)

Utkast til utforming av boligene er drøftet og justert i samarbeide med Rogaland Fylkeskommune Seksjon for kulturarv. Dette er gjennomført under arbeide med dispensasjonsøknaden for tomtespørsmålet i fredningsområdet, jamf. deres saksnr. 2019/28608.

Som vedlegg B til detaljreguleringsplanen følger således et bearbeidet DAK tegnet forprosjekt der situasjonsplan, planer, bygningssnitt og fasadeutformings som foreslås lagt til grunn for søknad om tiltak. Her kan det ved off. behandling av denne detaljreguleringsplanen komme nye drøftinger og justeringer.

6.3 Trafikkforhold

Atkomst vil skje via etablert vegnett i Årosveien. Trafikken vil øke fra 3 brukere til 6.

ÅDT i Kleivo vil således i framtiden ligge på rundt 25. (Ca. 3,5 bilturer pr. boligenhet, jamf States vegvesen håndbok V713)

Det vil på grunn av fredningsstatus i området aldri bli mer.

6.4 Naturmangfold og kulturminner

I landskapet omkring tomtene er det naturmark som består av gress, trær og fjell i dagen. Tomtene har med sin begrensede utbredning ha liten konflikt med annen blomsterflora eller dyrehabitat.

Fra Kleivo og gjennom området hvor tomtene 81 og 82 går et gammelt tråkk/ markevei som leder opp til et liten grønt utmark med utkikksplass med minnetavle mot havet. Det meste av synlige spor og steinkanter fra denne finner man helst i landskapet ovenfor selve tomtene og oppover.



Figur 6-4 Dagens gjerdeklyver til gammel markvei kan flyttes.

For å knytte denne markstien til Klei-vo foreslås å legge til rette for ny trase. Nåværende gjerdeklyver flyttes sørøst langs tomt 82.

På sikt ville det vært mer presentabelt med en enkel port av jern/ cortenstål.

Ovenfor tomt 75 er det lokalisert to bakkemurer i nordøst.

Den nedre bakkemuren vil berøre husets byggeområde slik at den må tas bort.

Vi foreslår her å bruke den samme steinen til ny terrengmur bygget på samme måte med neste samme bellinghet i tomtens østre grense. Det er en brønn i området der vannet brukes av nabo til vanning av hageanlegg. (Viser på figur 6-5 med blått lokk)

Denne er omtalt under kommentar side 16 fra gnr. 53 bnr. 25.

6.5 Universell tilgjengelighet

Rullestolsadkomst kan ikke ivarets da husets hovedinngang ligger på underetasjenivå som følge av tomtens tomografi og innkjørsel-forhold. Byggereglene TEK17 §12-2 3. legg



Figur 6-5 Bakkemur på tomt 75. Posisjon av brønn synlig til høyre.

6.6 ROS

Det er knyttet en lav risiko til planforslaget, se sjekkliste nedenfor. For eventuelle avbøtende tiltak, se avsnitt 5.10.

<u>NATURRISIKO</u>	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
Skred/ras/ ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell) Flom	Er området utsatt for snø- eller steinskred		X	
	Er området geoteknisk ustabil? Fare for utglidning?		X	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?		X	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)		X	
Radon	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		X	
Ekstremvær	Er det radon i grunnen?		?	Ivaretas i TEK17
Lyng/ Skogbrann	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?		x	
	Vil skogbrann/lyngbrann i området	x		Ref. 5.10

	være en fare for bebyggelse?			
Regulerte vann	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.		X	
Terrengformasjoner	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		X	

<u>VIRKSOMHETSRISIKO</u>	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings-punktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
Tidligere bruk	Er området (sjø/land) påvirket/forurensset fra tidligere virksomheter? - Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering? - Militære anlegg, fjellanlegg, piggrådsperringer? - Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.? - Landbruk, gartneri		X X X X	
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon	Er nybygging i området uforsvarlig?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?		X	
	Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X	
Virksomheter med fare for kjemikalie-utslipp eller annen akutt forurensning	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?		X	
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?		X	
Høyspent	Går det høyspentmaster gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		X	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse		X	

	med master?			
TRAFIKK	Forhold som kartlegges	Vurderin g		Utrednings- p u kt n r/ kommentar
		Ja	Nei	
<u>Ulykkespunkt</u>	Er det kjente <u>ulykkespunkt</u> på <u>transportsnettet</u> i området?		X	
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området? Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?		X	
Myke trafikanter	Er det spesielle farer forbundet med bruk av <u>transportsnettet</u> for gående, syklende og kjørende innenfor området? - Til barnehage/skole - Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg - Til forretninger - Til busstopp		X	
Støy og luftforuren- sning	- Er området utsatt for støy? - Er området utsatt for luftforurensning?		X	
Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <u>transportårer</u> (industriforetak med mer) utgjøre en risiko for området? - Hendelser på veg - Hendelser på jernbane - Hendelser på sjø/vann/elv - Hendelser i luften	X	x	

SAMFUNNS- SIKKERHET	Forhold som kartlegges	Vurderin g		Utrednings- p u kt n r/ kommentar
		Ja	Nei	
Kritisk infrastruktur	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		X	
	- Vannforsyning - Renovasjon/spillvann - Veier, broer og tuneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst)			
Høyspent	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
Beredskaps- tiltak	Har området tilstrekkelig brannvannforsyning? (mengde og trykk)		X	
	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?	X		
Terror og sabotasje	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)		X	
	- Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terroremål? - Er det ev terrormål i nærheten		X	

6.7 Økonomiske forhold

Utbygger står selv for kostnadene, og vi kan ikke på plantidspunktet se eller fått noe varsel om at ligger noen større økonomiske konsekvenser for kommunen i prosjektet. For å sikre tryggere skolevei må det vurderes om det er tilstrekkelig veilys langs Kleivo og Årosveien. Det må vurderes om Sokndal kommune overtar nedgravde tekniske VA-anlegg i Kleivoveien.

7 Innkomne uttalelser/innspill

7.1 Innkomne uttalelser og våre kommentarer

Etter varslingsperioden var avsluttet har det kommet uttalelser:

Merknader- vedlegg B

7.1 Oversikt merknader for varsel om planoppstart.

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner.

- Rogaland Fylkeskommune.
Seksjon for kulturarv. Saksnr. 2019/50294. Dato: 19.12.2019
- Statens Vegvesen. Uttalelse til varsel Deres ref 19/ 361660-2 Dato: 17.12.2019
- Sokndal skole. E-post Dato: 10.01.2020

Grunneiere og andre rettighetshavere.

- Jan Håkon Bendiksen Årosveien 26 4380 Hauge i Dalane Dato: 31.12.2019
- Helge Landmark Årosveien 23 4380 Hauge i Dalane Dato: 28.12.2019
- Møyfrid og Harald Sirevåg Gåsevegen 4 4365 Nærbø Dato: 03.01.2019

7.2 Forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader.

Rogaland Fylkeskommune

Merknad er i samsvar med de forutsetninger som ligger til grunn i tidligere søknad om dispensasjon i fylkeskommunens brev av 21.06.2019, sak 2019/28608.

Her har vi merket oss vilkårene 1, 2 og 3 som arkitekt må legge til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplanen:

- Vilkår 1
Gjelder makebytting av tomtene 64 og 68 mot de nye tomtene 81 og 82 med referanse i gjeldende reguleringsplan. Her har vi utarbeidet et forslag hvor tomtenes avgrensning er noe justert for å bedre tilpasse landskap og begrense terrenginngrep.
- Vilkår 2
Gjelder omdisponering av areal til henholdsvis boligformål og LNFR som er ivaretatt i plankartet.
- Vilkår 3
I planarbeidet har vi etter krav fra fylkeskommunen laget et komplett tegningsutkast til boligene M=1:00. Tegningene er utført digitalt for å sikre nøyaktig arealbruk der volum, snitt og fasader samt plassering på tomtene er vist. Tegningene kan således etter godkjenning av detaljreguleringsplanen med eventuelt mindre justeringer brukes til rammesøknad i Sokndal kommune
Vi er åpen for eventuell dialog om utforming av bygninger ved andre arkitektfaglige innspill.
Forprosjektegninger av alle hus M=1:00 vises i vedlegg B.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen hadde ingen merknader til vår behandling.

Sokndal skole.

Sikker skolevei gjelder fra bopel til skolen. Siden denne planen gjelder innenfor planbegrensningen har vi hatt fokus på veien i Kleivo. Se vår planbehandling under avsnitt 5.8 og 6.7

NVE

Ref. deres brev av 31. Januar 2020 ref. 201914827

For vårt varsel om planoppstart velger her NVE å gi generelle innspill om følgende hovedtema:

- Flom, erosjon og skred.
- Vassdrag- og grunnvannstiltak
- Energianlegg
- Henvisninger til veiledninger og verktøy.

Slik reguleringsområdet er lokalisert kan vi ikke se at planen berører NVEs saksområder.

Jan Håkon Bendiksen

Vi ser at naboer som bruker veien i Kleivo John Jakobsen 53/ 50 og Bjørn Hultman 53/32 ikke er varslet ved direkte brev. Vi ser positivt at det her bekreftes at naboer er varslet direkte via Bendiksen. Det vises for øvrig til kunngjøring i Dalane Tidene og Sokndal kommunens nettside.

I kommentar opplyses at brukerne av veien har investert betydelige beløp i veivedlikehold, oppgradering, asfaltering og vedlikehold.

Her vises til Bendiksens detaljerte beskrivelse og kart av tidligere anleggsarbeider til vann- og avløp-, strøm-, telefon- og bredbåndsanlegg som ligger i veien.

Det pekes også på en mulig begrenset bærevne på støttemur ved innkjørsel samt vedlikehold og brøyting av veien.

Det er grunn til å presisere at veien ligger på tomtegrunn som tilhører Landmarkeiendommen og eies således av tiltakshavere til denne detaljreguleringsplanen. Brukerne av veien bærer etter avtale ansvar og kostader til drift og vedlikehold. Det er helt naturlig at nye tomteeiere i framtiden må bidra økonomisk til felles drift- og vedlikehold på vei samt tekniske anlegg knyttet til området. Dette fellesansvaret må formuleres i ny avtale som tinglystes ved tomte kjøp.

Det vises til foreslåtte tiltak i planen som følge av utvidet bruk av veien i Kleivo som er beskrevet under avsnitt 5.8. Det bør videre vurderes om Sokndal kommune bør overta VA anlegget i veien for å sikre dagens krav samfunnsikkerhet, stabil funksjonalitet og teknisk kvalitet.

Helge Landmark

I forbindelse innledende drøftinger med Sokndal kommune og Fylkeskommune ble det reist spørsmål om brukbarheten og den vanskelige utformingen av veikrysset Kleivo mot Årosveien. Her ble det innledningsvis foreslått en rundkjøring på eiendommen 53/114 uten at det ble gjort noe vedtak om en realisering av denne løsningen. I vår planbeskrivelse har vi vurdert forslaget og konsekvenser av et slik anleggsingrep opp mot stedsmiljøet.

Befaring på stedet og studier av topografi viser at en slik utbygging vil medføre større terregingrep og støttemurer som vil forandre det fredete landskapet i vesentlig grad.

Som Helge Landmark peker på, vil også brukbarhet på privat tomt bli redusert de får mer trafikk inn mot boligen sin .

I en helhetsvurdering av foreslått tiltak opp mot fredningsmiljøet i området B rår vi til at rundkjøringen utgår. Se vår utredning punkt 5.8.2

Møyfrid og Harald Sirevåg

Som eiere av gnr. 53 og bnr. 25 har de tinglyst rettighet til bruk av den brønnen som nå blir liggende på tomt 75. Vist på figur 6-5.

Nøyaktig posisjon av brønnen måles inn for å avklare grad av konflikt med planlagt kjøreområde, tunet eller bygningene på tomt 75. Dette for å vurdere om brønnen kan bevares, eventuelt med en mindre ombygging. Grunneiere og rettighetshavere til brønnen må deretter avklare den videre bruken eller hvordan et eventuelt bortfall kan erstattes.

Revidert 01. Juni 2020

ARC Arkitektur as

Reier Carlsen
Ing. Arkitekt MNAL