

DETALJREGULERING

FOR

DRAGELAND INDUSTRI/LANGDAL NORD

GNR. 55, BNR. 2 OG GNR. 73, BNR. 2, 24, 25 og 26

PlanID: 11112020003

PLANBESKRIVELSE

Kjellesvik Prosjektering AS

Moi, 26.02.2020

FORORD

Kjellesvik Prosjektering AS fremmer på vegne av grunneierne, Bjarne Solli sr. og Tron Skjefrås, forslag til detaljregulering for deler av Drageland Industri, samt området mellom industriområdet og det utbygde boligfeltet Langdal.

Industriområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Drageland Industri, som nå endres i søndre del. Området mellom gjeldende reguleringsplaner for Drageland Industri og boligområde Langdal er i dag uregulert. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til byggeområde for boliger.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nye bolig- og industritomter, samtidig som industriområdets avgrensning oppdateres i tråd med virkelig situasjon og gis en permanent avslutning. Mellom industriområdet og boligområdet avsettes et isolasjonsbelte som reguleres til landbruksområde, med bruk som i dag.

Moi. 26.02.2020

Kurt Kjellesvik

INNLEDNING

Planområdet ligger på gnr. 55, bnr. 2 som eies av Tron Skjefrås og på gnr. 73, bnr. 24 og 26 som eies av Bjarne Solli. I tillegg er gnr. 73, bnr. 25 tatt inn i planområdet etter eier, Odd Nesvolds ønske. Sollis eiendom er regulert til industriområde og drives som steinbrudd samtidig som en del leies ut til entreprenørvirksomhet. Eiendommen til Skjefrås er ikke regulert men er i kommuneplanens arealdel avsatt delvis til LNF-område, delvis til boligformål. Eiendommen brukes i dag til landbruksvirksomhet. Nesvolds eiendom er ikke regulert men er i kommuneplanens arealdel avsatt til industriformål.

Den gjeldende reguleringsplanen for Drageland Industri, gnr. 73, bnr. 24, 26 behøver en oppdatering for å oppnå bedre samsvar med virkelige forhold. Samtidig er det ønskelig å legge til rette for en god og terrengtilpasset avslutning av steinbruddet mot arealene i sør. Sør for industriområdet planlegges det etablert en buffersone mot det nye boligområdet.

Boligområdet på gnr. 55, bnr. 2 er i kommuneplanens arealdel benevnt B4. Dette boligfeltet planlegges tilknyttet eksisterende kommunale veger i Langdal, og får adkomst denne veien.

I løpet av planprosessen har det framkommet at det er et fredet fornminne, en gravhaug på høydedraget like sør for industriområdet. I samarbeid med Rogaland fylkeskommunes kulturavdeling, er det som en del av reguleringsarbeidet utarbeidet en tilretteleggingsplan for terrengtilpassing i forhold til gravminnet. Planen er godkjent av fylkeskommunen og er lagt til grunn for reguleringsarbeidet.

2 PLANPROSESS

2.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt på Soknatun, teknikk- og miljøetaten, den 06.10.2016. Referat fra møtet følger vedlagt.

2.2 Varsling om oppstart regulering

Planarbeidet er varslet iht. plan- og bygningslovens § 12-8, med brev til berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter, samt med annonse i Dalane Tidende den 25.11.2016. Annonsetekst følger vedlagt.

Følgende myndigheter/partner er varslet:

- Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 sentrum, 4001 STAVANGER
- Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, 4001 STAVANGER
- Statens vegvesen, region vest, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER
- Sokndal kommune, Gamleveien 20, 4380 HAUGE I DALANE
- Dalane Energi AS, Elganeveien 1, 4371 EGERSTUND
- Agder Anleggsservice AS, Abelnnes 16, 4400 FLEKKEFJORD
- Drageland Eiendom AS, Drageland 1, 4380 HAUGE I DALANE
- Bjarne Solli, Kvassåsveien 20, 4380 HAUGE I DALANE
- Tron Skjefrås, Gamleveien 27, 4380 HAUGE I DALANE
- Odd Nesvold, Drageland, 4380 HAUGE I DALANE
- Lars Inge Mydland, Drageland, 4380 HAUGE I DALANE
- Bjørn Arne Nodland, Kvamsrindo 5, 4380 HAUGE I DALANE

2.3 Innspill til oppstartsvarsel

Innen tidsfristens utløp, den 17.03.2017, kom det 3 innspill til oppstartsvarselet. Nedenfor er det medtatt et kort utdrag av innspillene, med etterfølgende kommentar. Kopi av innspillene er vedlagt i sin helhet.

Fylkesmannen i Rogaland, 02.12.2016

Fylkesmannen bemerker at det av planvarselet ikke framgår hvor mye planen vil avvike fra gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Som utgangspunkt må gjeldende planer legges til grunn.

Sikring av gode utearealer for barn og unge er viktig

Planen må vurderes opp mot miljørettsprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12

Kommentar:

Planer er i hovedtrekk i samsvar med overordnede planer. Gode utearealer er sikret og planen er vurdert i forhold til naturmangfoldloven.

Statens vegvesen, region vest, 08.12.2016

Statens vegvesen har ingen merknader til varselet, men tar forbehold om ytterligere merknader ved offentlig ettersyn.

Rogaland fylkeskommune, regionalavdelingen, 21.12.2016

Det må sikres at industriarealene ikke har negativ påvirkning på boligområdet og at det i bestemmelsene sikres at lyd-, lys og støvforurensing holdes på et lavt nivå.

Det må legges opp til effektiv utnyttelse av industriarealene og sikres tilgang til gode uteoppholdsarealer i boligfeltet.

Kommentar:

Godt skille mellom industriareal og boligarealer, med krav til ulik forurensing er ivaretatt i planen. Industriarealene utnyttes effektivt og tilgangen til uteoppholdsarealer i boligfelter er god.

Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen, 08.12.2016

Kulturavdelingen varslar at de har behov for befaring før de kan gi uttalelse til oppstartsvarselet. Det er et automatisk freda kulturminne (gravrøys) innenfor planområdet. Dette må sikres gjennom hensynsoneregulering.

Befaring ble gjennomført den 18.01.2017. I brev datert 21.02.2017 skriver kulturavdelingen at det vil være behov for arkeologiske undersøkelser i et avgrenset område sør for gravrøysa og at grunneier må ta kostnaden med denne registreringen. Videre krever kulturavdelingen at det automatisk fredede kulturminnet må sikres med hensynsone 11-8 d, - «båndlagt etter lov om kulturminner» og at en angitt bestemmelse til denne sonen må legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Etter at forslagsstiller gjorde kjent for kulturavdelingen at det ikke var planlagt tiltak området hvor det ble krevd arkeologiske undersøkelser, frafalt fylkeskommunen dette kravet på gitte betingelser. Det ble presentert to alternative løsninger, hvorav følgende er valgt: Det angitte området reguleres til LNFR med underformål «vern av kulturmiljø eller kulturminne» sammen med resten av den angitte hensynsone 11-8 c, bevaring kulturmiljø. Det er også oppgitt bestemmelsestekst som skal inn i reguleringsbestemmelsene.

Det stilles også krav om skjøtelsesplan, med angitt rekkefølgebestemmelse, for de båndlagte områdene. Denne skal utarbeides etter at reguleringsplanen er vedtatt, og skal være godkjent av fylkeskommunen før planen gjennomføres.

Dersom fylkeskommunens merknader ikke blir fulgt opp i planarbeidet, vil det bli fremmet innsigelse til planen.

Det ble etter forslagsstillers ønske avholdt ny befaring den 31.10.2017. Forslagsstiller ønsker å gjennomføre tiltak i nordre ende av hensynsone som fylkeskommunen har krevd opprettet. Hensikten er å få en bedre landskapsmessig overgang mellom vernesonen og steinbruddet i nord. Forslagsstiller ønsker også at eksisterende gårdsveg, som går gjennom den vestre delen av hensynsone skal kunne utvides noe og reguleres til gårdsveg.

Fylkeskommunen er enig i forslagsstillers synspunkt på landskapmessig tilpassing og åpner opp for at deler av hensynsonen kan bearbeides for å oppnå et slikt resultat. Det er angitt en grense for hvor nær kulturminnet terrenget kan bearbeides. Videre åpnes det også opp for å etablere en opptil 8 m høy mur i bakkant av bruddet, med skråning fra toppen og opp mot gravhaugen. Det gis også krav om inngjerding for sikring av kulturminnet under anleggsperioden, samt forbud mot kjøring innenfor hensynsonene.

Det skal lages en tilretteleggingsplan som tar hensyn til fylkeskommunens krav, og denne skal godkjennes og vedtas av fylkeskommunen før detaljreguleringsplanen kan vedtas.

Med hensyn til gårdsvegen kan fylkeskommunen tillate at hensynsonen trekkes noe mot øst slik at denne går i flukt med eksisterende gårdsveg.

Kommentar:

Kulturavdelingens synspunkter og krav er tatt inn i det foreliggende planforslaget. Det er utarbeidet en tilretteleggingsplan for overgangen mellom industriområdet og kulturminnet. Denne planen er forelagt fylkeskommunen og er godtatt i brev datert 09.01.2019. Det er i bestemmelsene henvist til denne planen.

Odd Nesvold, 07.12.2016

Odd Nesvold kommenterer at han har registrert at en mindre del av hans eiendom er tatt inn i planområdet uten at dette er angitt i spesifikt. Dette gjelder starten av adkomstvegen ved avkjørsel fra Langdal. Han ønsker videre at sin eiendom gnr. 73, bnr. 25, som i kommuneplanen er avsatt til næringstomt, tas med i reguleringsplanen.

Kommentar:

Merknaden om areal i avkjørselen oppfattes som en iaktakelse og ikke som en motforestilling til planforslaget. Eiendommen 73/25 er tatt inn i planområdet etter grunneiers ønske.

2.4 Varsling om utvidet planområde

Underveis i planprosessen ble det klart at det var behov for å utvide det varslede planområdet. Det ble derfor sendt ut varsel om dette til berørte parter og myndigheter i brev datert 24.10.2019. Varsel ble sendt til følgende myndigheter/partner

- Agder Anleggsservice AS, Abelnes 16, 4400 FLEKKEFJORD
- Bjørn Arne Nodland, Kvamsrindo 5, 4380 HAUGE I DALANE
- Bjarne Solli, Kvassåsveien 20, 4380 HAUGE I DALANE
- Tron Skjefrås, Gamleveien 27, 4380 HAUGE I DALANE
- Odd Nesvold, Drageland, 4380 HAUGE I DALANE
- Rogaland fylkeskommune, Postboks 130 sentrum, 4001 STAVANGER
- Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, 4001 STAVANGER
- Statens vegvesen, region vest, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER
- Sokndal kommune, Gamleveien 20, 4380 HAUGE I DALANE

2.5 Innspill til varsel om utvidet planområde

Innen tidsfristens utløp, 25.11.2019, kom det 4 innspill til oppstartvarselet. Nedenfor er det medtatt et kort utdrag av innspillene, med etterfølgende kommentar. Kopi av innspillene er vedlagt i sin helhet.

Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, 19.11.2019

Fylkeskommunens seksjon for kulturarv kan ikke se at utvidelsen kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner

Fylkesmannen i Rogaland, 22.11.2019

Fylkesmannen uttaler at utvidelsen ansees som en naturlig utvidelse av planområdet, som ikke kommer i konflikt med deres sektorinteresser, og har derfor ingen vesentlige merknader.

Statens vegvesen, region vest, 25.11.2019

Statens vegvesen uttaler at vegnormalene skal gjelde for all planlegging og bygging av veger og gater på det offentlige vegnettet. Veganlegg skal dimensjoneres og utformes iht. krav stilt i gjeldende håndbøker.

Det aksepteres at byggegrense langs fylkesvegen settes til 25 m fra senter veg. Det må reguleres inn annen veggrunn i bredde 3,0 m langs fylkesvegen.

I reguleringsbestemmelsene bør det vises til forskrift T-1442 som omhandler behandling av støy i arealplanleggingen, og stilles krav om avbøtende tiltak dersom grenseverdiene overskrides.

Vegvesenet angir også forskjellige dimensjoneringskriterier for kryss mellom fylkesvegen og vegen inn til industriområdet.

Det må sikres i reguleringsbestemmelsene at tekniske planer for tiltak som berører fylkesvegen skal sendes vegmyndigheten for gjennomsyn.

Kommentar:

Vegvesenets uttalelse tas til etterretning og legges til grunn for planforslaget med følgende unntak:

- *Planområdet vil ikke berøre krysset med fylkesvegen eller sidearealene til denne. Av denne grunn vil ikke kravene til kryssutforming, samt til regulering av annen veggrunn være aktuelle.*
- *For å oppnå en god utnyttelse av industriarealet langs fylkesvegen, er byggegrensen foreslått redusert fra 25 m til 20 m fra senter veg. En byggegrense på 25 m ville ha forringet utnyttelsen av dette arealet betydelig.*

Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 26.11.2019

Fylkeskommunen uttaler at det ikke framgår om utvidelsen av planområdet er i tråd med kommuneplanen, og at utvidelse av ytterligere industriareal primært bør gjøres i forbindelse med kommuneplanrullering. Siden Sokndal sin kommuneplan er så gammel kan det likevel være aktuelt å legge til rette for mindre utvidelser av eksisterende industriområder.

Viktige hensyn i det videre planarbeidet vil være støy/støv/lys-forurensning fra industriområdet til boligområdet, landskapsvirkning og god utnyttelse av arealer som legges ut til industri.

Kommentar:

Utvidet industriområde er i tråd med vedtatt kommuneplan. Mellom industriområdet og boligområdet er det lagt inn et bufferareal som er regulert til LNFR-området. Området er bevokst med skog, og er så bredt at boligområdet i liten grad vil bli påvirket av forurensning fra industriområdet. Gjenværende driftstid på steinbruddet er så begrenset at denne sannsynligvis vil være avsluttet før boliger vil bli bygget i boligfeltet.

Det er lagt til rette for god utnyttelse av industriområdet. Av denne grunn er byggegrensen langs fylkesvegen satt til 20 m fra senter veg.

I samråd med fylkeskommunens seksjon for kulturarv er det utarbeidet en tilretteleggingsplan for terrengtilpassing i forhold til kulturvernverdiene i området. Denne sikrer også en god landskapstilpassing generelt.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet er vist med plangrense på skissen nedenfor. Nordre del av planområdet er regulert til industriområde med adkomst til dette. Området driftes i dag som industriområde og steinbrudd for tilrettelegging til industriformål. Deler av området er utleid til entreprenørfirma.

Resterende del av planområdet, sør for steinbruddet, består av kupert terreng bevokst med blandet lauvtrevegetasjon og kratt, - delvis kulturbeite. Området lengst sør mot Langdal er avsatt til boligbebyggelse og benevnt B4 i kommuneplanens arealdel. Det midtre området mellom industri og bolig er i kommuneplanen avsatt til LNFR. Dette området benyttes i dag som nærutfartsområde og turområde for den nærliggende bebyggelsen.

Planområdet er et langsgående høydedrag på vestsiden av fv. 44. Området har gode sol- og utsiktsforhold og den sørlige delen vurderes som velegnet for boligbebyggelse.

Diagonalt over nordre del av planområdet er det ført høyspentlinje i luftspenn. I forbindelse med etablering av steinbruddet ble denne ført i jordkabel langs dette. Fra nedføringsmasten som er plassert oppå den nevnte gravhaugen og sørover er linjen fortsatt ført i luftspenn.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG

4.1 Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål inngår i planforslaget:

1. Bebyggelse og anlegg

- Områder for næring, områdene BN1 – BN3
- Områder for boligbebyggelse, områdene B1 – B5
- Områder for felles lekeplasser, områdene f_BLK1 og f_BLK2
- Område for energianlegg, området o_BE

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Områder for offentlig kjøreveg, områdene o_SKV1 - o_SKV3

3. Grønnstruktur

- Område for turveg, området GTD

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift

- LNFR areal for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag, områdene L1 og L2
- Områder for landbruksdrift, områdene LL1 og LL2

4.2 Fare- og sikringssoner

Følgende fare- og sikringssoner er avsatt i planforslaget:

- a.1) Sikringssone for frisikt, sonene H140_1 og H140_2
- a.3) Faresone for høyspenningsanlegg, sone H370_1

4.3 Soner med angitte særlige hensyn

Følgende hensynsoner er avsatt i planforslaget

- c) Bevaring kulturmiljø, sonene H570_1 og H570_2

4.4 Båndleggingssone

Følgende båndleggingssone er avsatt i planforslaget

- d) Båndlagt etter lov om kulturminner, sonen H730_1

4.5 Avgrensninger

Planområdet er vist på plankartet med plangrense og omfatter eiendommene gnr. 73, bnr. 2, 24, 25 og 26, samt gnr. 55, bnr. 2.

4.4 Bruk av området

Nordre del av planområdet er planlagt benyttet til næringsformål som i dag, men noe utvidet mot sør og terrengtilpasset LNFR-området i sør i tråd med godkjent tilretteleggingsplan og fylkeskulturavdelingens krav til hensyntaken av det automatisk fredede kulturminnet. Adkomsten til næringsområdet forblir uendret med tilknytning til eksisterende avkjørsel fra fylkesvegen som i dag.

Området sør for næringsområdet er avsatt til LNFR-formål med underformål «vern av kulturmiljø og kulturminner», og skal fungere som en buffer mellom næringsarealet og boligarealet lengst sør i planområdet. Området er belagt med bestemmelser som skal verne om eventuelle ukjente, automatisk freda kulturminner. Bestemmelsene er utformet i samråd med fylkeskommunens seksjon for kulturarv.

Selve kulturminnet er båndlagt etter kulturminneloven med egen båndleggingssone. I tråd med fylkeskulturavdelingens anvisning er det gitt bestemmelse om at det skal settes opp midlertidig stålgjerde rundt båndleggingsområdet i anleggsperioden. For å sikre toppen av steinbruddet mot utrasing, skal også denne sikres med et permanent gjerde.

Området lengst sør i planområdet planlegges benyttet til boligformål og grenser til det etablerte boligområdet Langdal. Adkomsten til det nye boligområdet blir fra kommunale vegger i eksisterende boligområde. Det blir en hovedadkomst med avkjørsel fra Kvamsrindo, mens noen av de lavestliggende tomtene får adkomst fra Høydalsåsen.

Idet er planlagt i alt 24 boligtomter fordelt på 5 forskjellige delområder. De fleste tomtene vil være tilgjengelige for alle brukergrupper i henhold til plan- og bygningsloven.

I tilknytning til boligområdene er det planlagt to forholdsvis store lekeplasser. Søndre del av den største lekeplassen reserveres småbarn og møbleres med tilpassete lekeapparater som sandkasse, huske, vippe, ol. Resterende lekearealer opparbeides for bruk av større barn og unge i forskjellig alder. Adkomsten til alle lekearealer er universelt utformet.

Sentralt i boligområdet er det avsatt et areal til energianlegg for plassering av nettstasjon. Innen dette området tillates også etablert trykkøkningsstasjon for vannforsyning av de høyestliggende boligtomtene

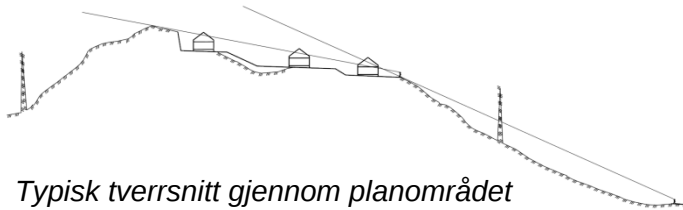
5 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Byggeskikk og estetikk

Bebyggelsen i det nærliggende boligområdet har ingen ensartet byggeskikk, og det er derfor valgt å ikke gi sterke føringer for bygningstype og stil i det planlagte boligområdet. Det er lagt vekt på at tomter og bygninger skal tilpasse seg landskapet, med minst mulig silhuettvirkning. Se typisk snitt nedenfor. Skråningene revegeteres, og skjæringer og støttemurer forsøkes redusert til et minimum.

Lia ned mot fylkesveien er delvis landbruksområde, delvis LNFR område, og er bevest med større lauvtrær som vil skjerme planlagt bebyggelse fra veien. Det planlagte boligfeltet vil bli naturlig sammenhengende med eksisterende bebyggelse og vil heller ikke i synsvinkel fra sentrum i sør bli i øyenfallende.

Mellom næringsområdet i nord og boligområdet vil det bli en solid og skogbevest buffersone som delvis er regulert til LNFR-område, og delvis belagt med hensynsone for kulturminnevern. Denne sonen vil være en effektiv buffer både i forhold til innsyn, støy- og støvforurensing.



Typisk tverrsnitt gjennom planområdet



Plassering av tverrsnitt

5.2 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er svært godt ivaretatt i planforslaget. Store LNFR- og landbruksområder innenfor planområdet vil være velegnet til fri lek og utfoldelse. Det er satt av gode og solvendte areal til lekeplasser for ulike aldersgrupper. Området BLK1 er avsatt som lekeplass for større barn, mens den søndre delen av området BLK2 er beregnet for mindre barn, og møbleres med passende lekeapparater. Resterende del av området BLK2 skal i stor grad beholde sitt naturlige preg, med tilrettelegging av mindre lokale områder.

Det vil være trygg og sikker skoleveg fra det nye boligfeltet via eksisterende interne veger gjennom boligfelt ned til sentrum.

5.3 Teknisk infrastruktur

Planlagt næringsområde i nord er allerede i dag tilknyttet kommunalt vegsystem med avkjørsel fra fylkesvegen. Det er ført hovedledninger for vannforsyning og avløp frem til området fra nord.

Planlagt boligområde tilknyttes kommunale veger i sør, der det også ligger hovedledninger for vann og avløp. Den høyest liggende bebyggelsen i eksisterende boligfelt ligger i egen trykksone for vannforsyning. Denne sonen kan forsyne boliger opp til kt. 90,0. For tomtene som ligger høyere en kt. 90,0 må det etableres egen trykkøkingsstasjon. Denne samlokaliseres med nettstasjon i området BE og vil forsyne 10 tomter innenfor områdene B1 og B2. Høyeste tomt ligger på ca. kt. 102,0.

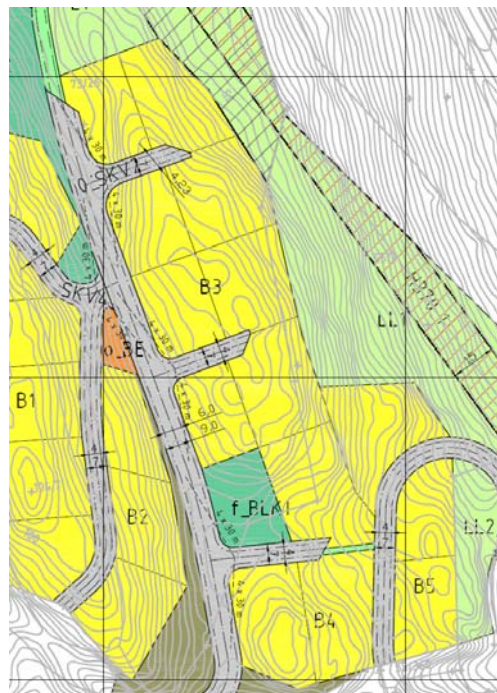
Strømtilførsel til planlagt ny bebyggelse er tenkt etablert fra eksisterende høyspentlinje, via jordkabel frem til planlagt nettstasjon i området BE.

Samtidig med etablering av kabelgrøfter for strømtilførsel til boligene og gatelys, planlegges det framført trekkerør for fiber til hver tomt.

5.4 Overvannshåndtering

Økende nedbørsintensitet fører generelt, og stadig oftere til kapasitetsproblemer på eksisterende kommunale overvannsystem. Sokndal kommune er bekymret for kapasiteten på ledningssystemet i Langdal og videre nedstrøms, og vil ikke tillate at overvann fra det nye utbyggingsområdet ledes ufordrøyd inn på kommunalt nett.

For å redusere tilførselen generelt og korttidsavrenningen spesielt vil det bli iverksatt fordrøyende tiltak i det nye boligfeltet. Takvann fra bygninger skal føres ut på terreng og ikke direkte ned i drens-/overvannsystem. Avrenning fra øvrige tette flater skal føres ut i terreng, der dette er mulig i forhold til beliggenhet. Dette gjelder spesielt de østlige tomtene innenfor byggeområdene B3, B4 og B5 som kan føres til de skogbevokste landbruksområdet LL1 og LL2. Tomter som ikke har mulighet for ledning av overvann til terreng, skal sørge for at overvann fra gårdsrom og andre tette flater føres til fordrøyningskum med volum 2 m³, før det ledes inn på lukket rørsystem og videre til kommunalt overvannsystem.



5.5 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra to sider. Industriområdet i nord benytter den allerede etablerte adkomsten med opparbeidet kryss med fylkesvegen. Kryssområdet er regulert i gjeldende reguleringsplan og er oversiktlig og trafikksikkert.

Boligfeltet sør i planområdet vil ha adkomst via kommunale veger gjennom eksisterende boligfelt. Hovedadkomsten knyttes til Kvamsrindo, mens de tre lavest liggende tomtene knyttes til Høydalsåsen. Sistnevnte adkomstveg er ført til plangrensen slik at denne kan gi adkomst til to tomter uten adkomstmulighet i tilliggende, eksisterende reguleringsplan. De kommunale veiene Kvamsrindo og Høydalsåsen vurderes til å kunne fungere som tilførselsveier, og ha tilstrekkelig kapasitet til å betjene den nye regulerte bebyggelsen.

5.6 Forurensning

Det vurderes ikke å eksistere eller skapes forurensning av betydning i eller ved utbygging innen planområdet. Ved avslutning av det etablerte steinbruddet nord i planområdet kan det bli støy i forbindelse med sprengning/knusing, men dette arbeidet vil være slutført før boligområdet i sør etableres. Det vises for øvrig til forskrift T-1442 som omhandler behandling av støy i arealplanleggingen. Dersom grenseverdiene i forskriften mot formodning overskrides, må det iverksettes avbøtende tiltak.

Annen forurensning som støv, lys oa. fra industriområdet vurderes ikke å være aktuelle faktorer da det er en effektiv og skogbevokst buffersone mellom boligfelt og industriområde.

5.7 Universell utforming/tilgjengelighet for alle

De aller fleste boligene vil være tilgjengelig for alle brukergrupper iht. byggeforskriftenes krav. Det samme gjelder adkomsten til lekeplassene.

5.8 Verneverdier/kulturminnevern

Innenfor planområdet er det et automatisk fredet kulturminne, en gravhaug plassert innenfor båndleggingssone 730_1. I samråd med Rogaland fylkeskommunes seksjon for kulturarv er det gitt bestemmelser knyttet til båndleggingssonen og omkringliggende hensynsone, samt at det er utarbeidet en tilretteleggingsplan for avslutning av massetaket. Denne er godkjent av Rogaland fylkeskommune. Utover dette fredede kulturminnet er det ingen kjente forninner innenfor planområdet.

5.9 Naturmangfold

Planens virkning, jmf. NML §§ 8 og 9

Det er ingen dokumentasjon av viktige naturtyper eller rødlistearter i planområdet eller i nærområdet, som blir berørt av tiltaket. Landskapet innenfor planområdet er bevokst med løvtreskog, typisk for denne landsdelen.

Kunnskapsnivået om verdien av området vurderes som godt nok, og det ansees ikke behov for nærmere undersøkelser av planområdet. Hensynet knyttet til føre-var-prinsippet vurderes ivaretatt. Det vil være liten endring av fare for forurensning, samt påvirkning av naturmiljøet som følge av planlagte tiltak.

Samlet belastning, jmf. NML § 10

Planens virkninger på naturmangfoldet vurderes som små. Tiltakshaver mener derfor at vurderinger i forhold til samlet belastning, jmf. NML. § 10, ikke skal tillegges vekt fordi verdiene som finnes i området i dag vurderes som små.

Miljøoppfølging og driftsmetoder, jmf. NML § 11 og 12

Planen innebærer ikke nevneverdig risiko for skade på naturmangfoldet, og det er følgelig ikke aktuelt med kostnader for å begrense skade på dette. Det er heller ikke aktuelt med spesielle driftsmetoder for å begrense skade på naturmangfoldet.

Alternativ lokalisering, jmf. NML § 12

Det er ikke ansett å bli negative virkninger på naturmangfoldet med foreslått lokalisering av byggetiltakene. Det ansees følgelig ikke relevant å vurdere virkninger av alternativ lokalisering av foreslåtte tiltak.

5.10 Jordvern og landbruk

Industriområdet i nordre del av planområdet består i dag hovedsakelig av steinbrudd/industrivirksomhet. En mindre utvidelse i sør-vestre del av industriområdet er i dag landbruksområde, men dette er vurdert på kommuneplannivå, og disponert til industri her.

Boligområdet i søndre del av planområdet er også vurdert på kommuneplannivå. Dette arealet er i dag skogbevokst utmarksområde og har liten verdi som landbruksareal. Resterende areal er regulert til landbruksformål og til LNFR-formål med samme bruk som i dag. Ut fra dette vurderes ikke planforslaget å ha negative virkninger av betydning i forhold til jordvern.

5.11 Risiko og sårbarhet

Siden planforslaget omfatter et lite konfliktfullt område, og vurderes som lite risikoutsatt, har vi valgt å gjøre en forenklet risiko- og sårbarhetsvurdering basert på sjekkliste for miljøkonsekvensanalyse og ROS-analyse.

Sjekklisten følger vedlagt og viser at tiltaket ikke berører sårbare områder av betydning og heller ikke medfører risikobelastninger som krever avbøtende tiltak.

På grunnlag av denne vurderingen ansees risikonivået å forbli på samme nivå som i dag når planen gjennomføres, og byggeområdene ansees trygge for utbygging.

VEDLEGG

Referat fra oppstartsmøte, datert 06.10.2016	Vedlegg 1
Varsel om oppstart planarbeid, datert 15.11.2016	Vedlegg 2
Varsel om utvidet planområde, datert 24.10.2019	Vedlegg 3
Annonsetekst Dalane Tidene, dato 25.11.2016	Vedlegg 4
Uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland, datert 02.12.2016	Vedlegg 5
Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 08.12.2016	Vedlegg 6
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen, datert 08.12.2016	Vedlegg 7
Uttalelse fra Odd Nesvold, datert 07.12.2016	Vedlegg 8
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, regionalavdelingen, datert 21.12.2016	Vedlegg 9
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen, datert 21.02.2017	Vedlegg 10
Brev fra Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen, datert 04.04.2017	Vedlegg 11
Tilbakemelding etter befaring, kulturavdelingen, datert 14.11.2017	Vedlegg 12
Tilretteleggingsplan for terrengtilpassing i forhold til registrert gravminne, datert 25.11.2018	Vedlegg 13
Uttalelse til tilretteleggingsplan, Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen, datert 09.01.2019	Vedlegg 14
Uttalelse til utvidet planområde, Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen, datert 19.11.2019	Vedlegg 15
Uttalelse til utvidet planområde, Fylkesmannen i Rogaland, datert 22.11.2019	Vedlegg 16
Uttalelse til utvidet planområde, Statens vegvesen, datert 25.11.2019	Vedlegg 17
Uttalelse til utvidet planområde, Rogaland fylkeskommune, regionalavdelingen, datert 26.11.2019	Vedlegg 18
Epost fra Sokndal kommune, teknikk og miljø, datert 04.12.2019	Vedlegg 19
Reguleringsbestemmelser, datert 03.03.2020	Vedlegg 20
ROS sjekkliste, datert 03.03.2020	Vedlegg 21