

Planbeskrivelse

Plan 2021002 – Detaljregulering for Gamleveien 46

Planforslaget legger til rette for kombinert bebyggelse med tilhørende infrastruktur i Hauge sentrum.



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Sokndal kommune
Tittel på rapport: Planbeskrivelse
Oppdragsnavn: Gamleveien 46
Oppdragsnummer: 631999-01
Utarbeidet av: Monica Reinertsen
Oppdragsleder: Monica Reinertsen

Forord

Asplan Viak er engasjert av Sokndal kommune for å utarbeide detaljreguleringsplan for Gamleveien 46. Irene Stornes har vært kontaktperson for oppdraget fra Sokndal kommune

Monica Reinertsen har vært oppdragsleder for Asplan Viak. Andre sentrale medarbeidere som har deltatt i arbeidet er arkitekt Lisa Selvåg, landskapsarkitekt Thomas Mortensen, kvalitetssikrer Bergljot Anda og DAK-operatør Hanna Philipos.

Stavanger, 07.11.2021

Monica Reinertsen
Oppdragsleder

Bergljot Anda
Kvalitetssikrer

02	11.05.20222	Rev. Til 1 gangs behandling	MR	IHF
01	7. nov. 2021	Til 1 gangs behandling	MR	BA
Ver.	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

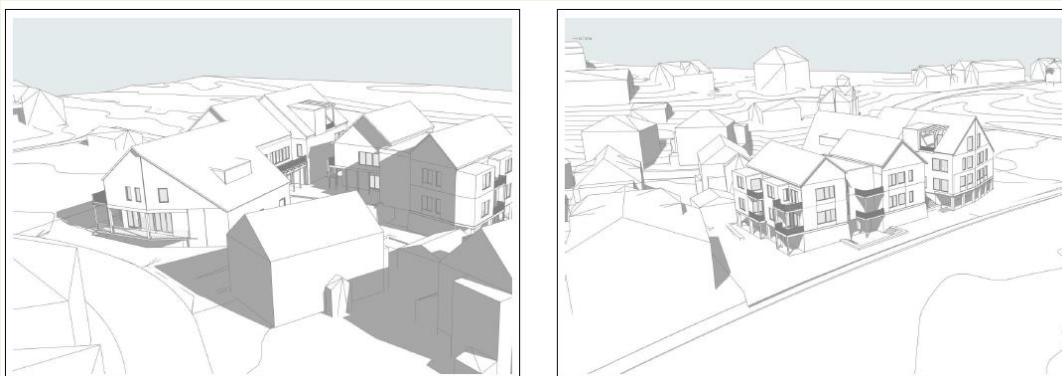
Sammendrag

Arealformål	Areal (m2)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB)	2078
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Fortau (o_SF)	68
Totalt	2146

Det er ambisjoner om at planforslaget og prosjektet skal støtte opp under ønsket sentrumsutvikling og bidra til økt aktivitet og et mer attraktivt sentrum. Planforslaget foreslår at planområdet disponeres til kombinert bebyggelse i form av bolig, forretning, kontor og/eller tjenesteyting. Planen gir hjemmel til en bebyggelse på 1200 m2 BYA (inkl. 15 parkeringsplasser). Det utarbeides et skisseprosjekt parallelt med detaljreguleringen. Dette er grunnlaget for illustrasjonsmaterialet som følger planforslaget.

Illustrert materiell (vedlagt) viser seks omsorgsboliger, en avlastningsbolig for barn med en personalbase og kommunale kontorer. Omsorgsboligene skal være privat eide leiligheter og i størst mulig grad selvstendige boliger. Den delen av bebyggelsen som vender mot parken og Gamleveien skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Dette er spesielt viktig for å støtte opp under sentrumsutvikling i Gamleveien. Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bygningsskalaen. Prosjektet planlegges med en form for saltak med to hovedetasjer og tekniske installasjoner i en loftsetasje. Mot sør får bebyggelsen en sokkeletasje for parkering. Prosjektet vil likevel bli av en annen karakter enn den eksisterende bebyggelsen på grunn av hensyn til flom.

NB! Premiss: Planforslaget og tilhørende skisseprosjekt bygger på at en kan ha to ulike sikkerhetsklasser på bebyggelsen i planområdet. Hovedprogrammet i bebyggelsen plasseres på flomsikkerhøyde kote +9,0. Parkering plasseres i en sokkeletasje under bebyggelsen. Sokkel og avkjørsel sikres mot 20 års flom (kote +7,0), men oversvømmes i en flom på over kote +7,0.



Figur 0: Perspektiv fra skisseprosjekt som følger planforslaget.

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	5
1.1. Hensikten med planen	5
1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.3. Krav om konsekvensutredning?	6
2. Planprosessen	7
2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	7
2.2. Planprosess	8
3. Planstatus og rammebetingelser	9
3.1. Overordnede planer	9
3.2. Gjeldende reguleringsplan – Sentrumsplanen	11
3.3. Pågående planprosesser	12
3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
4. Beskrivelse av planområdet	13
4.1. Beliggenhet og dagens arealbruk	13
4.2. Stedets karakter	14
4.3. Landskap	15
4.4. Kulturminner og kulturmiljø	16
4.5. Naturverdier	16
4.6. Rekreasjonsverdi – uteområder	16
4.7. Trafikkforhold	17
4.8. Barns interesser	19
4.9. Universell tilgjengelighet	19
4.10. Teknisk infrastruktur	19
4.11. Grunnforhold	20
4.12. Støyforhold	20
4.13. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	20

5.	Beskrivelse av planforslag	22
5.1.	Hovedgrep arealbruk	22
5.2.	Reguleringsformål	24
5.3.	Bebyggelsens plassering og utforming	24
5.4.	Bomiljø/ bokvalitet	25
5.5.	Uteoppholdsareal	25
5.6.	Sol/skygge	27
5.7.	Trafikkløsning og parkering	27
5.8.	Universell utforming	28
5.9.	Plan for vann og avløp	29
5.10.	Plan for avfallshenting	29
5.11.	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	29
5.12.	Rekkefølgebestemmelser	30
6.	Virkninger av planforslaget	31
6.1.	Overordnede planer	31
6.2.	Landskap og stedets karakter	31
6.3.	Barns interesser	31
6.4.	Universell tilgjengelighet	31
6.5.	ROS	32
6.6.	Teknisk infrastruktur	32
6.7.	Trafikkforhold og støyforhold	32
6.8.	Økonomiske konsekvenser for kommunen	32
6.9.	Konsekvenser for næringsinteresser	32
6.10.	Interessemotsetninger	33
6.11.	Andre forhold	33
6.12.	Avveining av virkninger	33
	Vedlegg	34

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

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

- 6 omsorgsboliger for unge, med fellesareal.
- En kommunal avlastningsbolig.
- Kontorer og personalareal for ansatte i omsorgstjenesten.
- 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 første etasje skal bidra til å skape aktive fasader i første etasje med publikumsrettet virksomhet for å bygge opp under ønsket sentrumsutvikling langs Gamleveien.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller er Sokndal kommune. Plankonsulent er Asplan Viak. Planarbeidet omfatter hovedsakelig eiendom gnr. 55 bnr. 227 og 344 som er eid av Sokndal kommune. Eiendommene er til sammen 2013 m² (202-1811) og har adressen Gamleveien 46, 4380 Hauge i Dalane.



Figur 1.1: Eiendomsforhold (markerte eiendommer rød og blå er prosjektområdet).

Planavgrensningen er satt noe større enn selve utbyggingstomta for å sikre god adkomst og god terrengtilpasning mot 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.



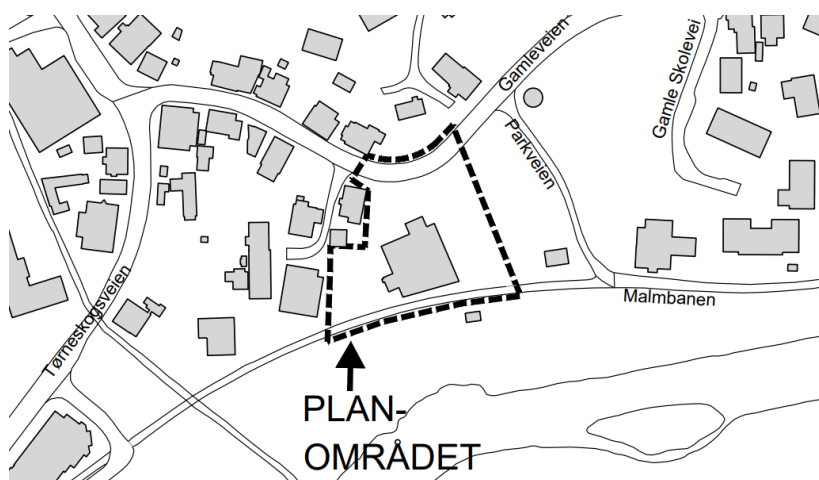
Figur 1.2: Plangrense (bygget som vises i planområdet er revet).

1.3. Krav om konsekvensutredning?

Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Tiltakets konsekvenser vurderes gjennom Risiko- og sårbarhetsanalyse og under andre punkt i planbeskrivelsen.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart



Figur 2.1: Varslet plangrense/planområdet.

Det ble varslet oppstart 03.03.2021 med merknadsfrist 08.05.2021. Det har kommet inn fire merknader fra følgende høringsparter:

- Statsforvalteren i Rogaland.
- Rogaland fylkeskommune - regionalplanavdelingen.
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).
- Sokndal kommune - Helseetaten.

Merknadene omhandler hovedsakelig hensyn til flom- og kvikkleirefare, overvannshåndtering, sentrumsutvikling, sikre kvaliteter i omsorgsboligene og overordnede føringer. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

I varslingsperioden har det også blitt avholdt et dialogmøte med brukergruppe og ansatte. Det er også satt opp en egen styringsgruppe for prosjektet i Sokndal kommune som har kommet med innspill og det har blitt gjennomført arbeidsmøte med Husbanken. Det er i tillegg gjennomført dialog med overordnede myndigheter i etterkant av varslingsperioden som følge av innsendte merknader:

- Dialogmøte med NVE.
- Dialogmøte med Statsforvalter i Rogaland.

2.2. Planprosess

Planen ble sendt til 1 gangs behandling hos Sokndal kommune i 2021 hvor det ble vedtatt at det skulle utføres en kostnadskalkyle/-estimat for prosjektet før behandlingen. I vedtaket fra Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknisk, 29.11.2021 står det følgende; *Saken utsettes til kommunestyret eventuelt har vedtatt finansiering for prosjektet.*

Før ny leveranse ble planen gjennomgått og justert for å øke fleksibilitetene og sikre en økonomisk gjennomførbar regulering. Dette er utført parallelt med kostnadsestimatet og kommer til syne i følgende dokument;

- Plankart – justert byggegrense
- Bestemmelser, jamfør § 3.1 Bebyggelse og anlegg for sone C.

3. Planstatus og rammebetingelser

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. Her prioriteres det flere boliger i by- og tettstedssentre, samt 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



Figur 3.1: Utsnitt av Hauge sentrum i kommuneplanen for Sokndal 2011-2022.



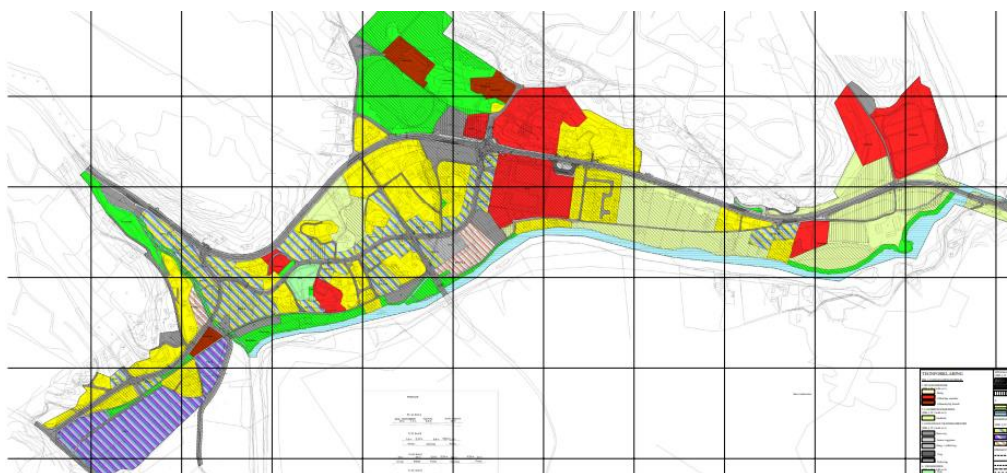
Figur 3.2: Utsnitt av tomta fra kommuneplan for Sokndal.

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 parkering, 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 nabotomt 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 topp singel under kotehøyde angitt i flomsonekart fra NVE (Tiltak skal være i tråd med TEK).

3.2. Gjeldende reguleringsplan – Sentrumsplanen



Figur 3.3: Utsnitt av sentrumsplanen for Hauge.

Gjeldende reguleringsplan for tomten er sentrumsplanen (områdeplan 2009001 – Hauge sentrum). Planen har til formål å legge til rette for bevaring og forsterking av eksisterende kvaliteter, skape trivelige møteplasser og gode forbindelseslinjer for alle typer trafikanter. Det skal legges til rette for nye boliger for flere aldersgrupper for å skape et levende og attraktivt sentrumsmiljø.

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.

- 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 flomsonen regnes høyden i fra planert terreng når det er tatt hensyn til krav i NVE sitt flomkart.
- Det skal etableres minst 2 bilplasser per 100 m2 bruksareal til forretning, kontor eller offentlig virksomhet. I boligområder skal det etableres minst 1,5 parkeringsplasser per boenhet.



Figur 3.4: Utsnitt av tomte fra sentrumsplanen for Hauge

3.3. Pågående planprosesser

Det er ingen kjente pågående planprosesser i nærheten, men Sokndal kommune arbeider med ny kommuneplan.

3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Samordnet areal- og transportplanlegging.
- Universell utforming, lov om diskriminering og tilgjengelighet.

4. Beskrivelse av planområdet

4.1. Beliggenhet og dagens arealbruk

Tomta har en sentral plassering i Hauge sentrum langs Gamleveien og den historiske trehusbebyggelsen. Mot sør renner elva Sokna og langs elva ligger den offentlige turveien Malmbanen. Hauge park, med en populær offentlig lekeplass, ligger på østsiden av tomta og mot sør er det nylig etablert en skatepark (viser ikke på ortofoto). Mot vest grenser tomta til den historiske småhusbebyggelsen.



Figur 4.1: Ortofoto med utbyggingstomt.

Tomta var tidligere bebygd med en dagligvarebutikk med tilhørende parkering, men den er i dag revet og tomta er jevnet ut og gruset. Tomta utgjør den østre delen av et bebygd område som hovedsakelig består av flere bolighus, men som også har næringsareal på gateplan. På nordsiden av Gamleveien er det hovedsakelig boligbebyggelse med noe kombinert formål. Arealene mot øst og sør benyttes hovedsakelig til park, lek og friområde.

4.2. Stedets karakter

Tomta har en sentral plassering i Hauge. Hauge sentrum er i hovedsak koblet til Gamleveien i en noe spredt og usammenhengende bebyggelsesstruktur med flere tyngdepunkt.

Ett samlingssted er krysset ved Tørneskogveien som ligger omtrent 100 m fra tomta der det er en dagligvare, kafe og et noen butikker. Gateløpet som ligger mellom tomta og krysset, har flere næringslokaler i 1. etasje.

Bebyggelsen langs Gamleveien er variert fra små eneboliger til 3-etasjers hus med bygårdspreg. Husene ligger tett opp mot veien og gir med dette et intimt gaterom til tross for at det er flere mellomrom i strukturen. Bebyggelsen som ikke ligger mot veien har en spredt struktur.

Saltak eller valmet tak er gjennomgående for størsteparten av bebyggelsen i Hauge sentrum.



Figur 4.2: Krysset ved Gamleveien/Tørneskogveien.

4.3. Landskap

Hauge har en variert topologi med mange små og bratte knauser og slakere områder som hovedsakelig går langs elveløpene. Området som reguleres ligger rett nedenfor en bratt knaus, men er i det slake området og skråner sørover mot Sokna. Det er omtrent 3 meters høydeforskjell fra nord til sør. Tomta er bearbeidet slik at den sørlige delen er forholdsvis flat og høydeforskjellen ligger opp mot Gamleveien. Det er laget en bratt skråning opp mot lekeplassen der tomta ligger lavere enn det naturlige terrenget.

Siden tomta ikke har bebyggelse på øst - og sørsiden er solforholdene gunstige fra morgen til seint på ettermiddagen. Bebyggelsen mot vest vil kaste noe slagskygge fra ca. 17-18-tiden på tomta (se vedlagte solstudier).

Hauge ligger beskyttet fra vindene langs kysten og regnes som et lunt sted. Det er ikke noen kjente, spesielle lokalklimatiske forhold.



Figur 4.3: Tomta sett fra Malmbanen mot Gamleveien.

4.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet. Det var noen registrerte kulturminner på tomta til lekeplassen, men disse er fjernet.

4.5. Naturverdier

Det er ingen naturverdier registret i planområdet eller i direkte nærhet til planområdet. Årstadsmarka på sørsiden av Sokna, er et vernet viltområde ved elva med rikt fugleliv. Det er registrert sårbare arter av ask og rognasal. Det er også gjort observasjoner av nært trua arter som gulspurv og hønsehauk.

4.6. Rekreasjonsverdi – uteområder

Hauge park sammen med den nylig etablerte lekeplassen og skateparken er en svært populær møteplass i Hauge sentrum, spesielt for barn og unge. Dette ble også tydelig under medvirkningsmøte med barn og unge i forbindelse med mulighetsstudie for Hauge som ble utarbeidet av Asplan Viak i 2019. Malmbanen binder dette området sammen med flere rekreasjonsarealer langs elva Sokna.



Figur 4.4: Lekeplassen i Hauge park.

4.7. Trafikkforhold

4.7.1. Kjøreadkomst

Fv. 44 er hovedveien til Hauge og ligger nord for Gamleveien. Gamleveien har en ÅDT på 2600 (2020). Gamleveien er også en fylkesvei med fartsgrense på 30 km/t og tosidig fortau. Dette er sentrumsgata i Hauge som binder sammen de ulike tilbudene i sentrum. Planområdet har i dag en avkjørsel til Gamleveien.

4.7.2. Kollektivtilbud

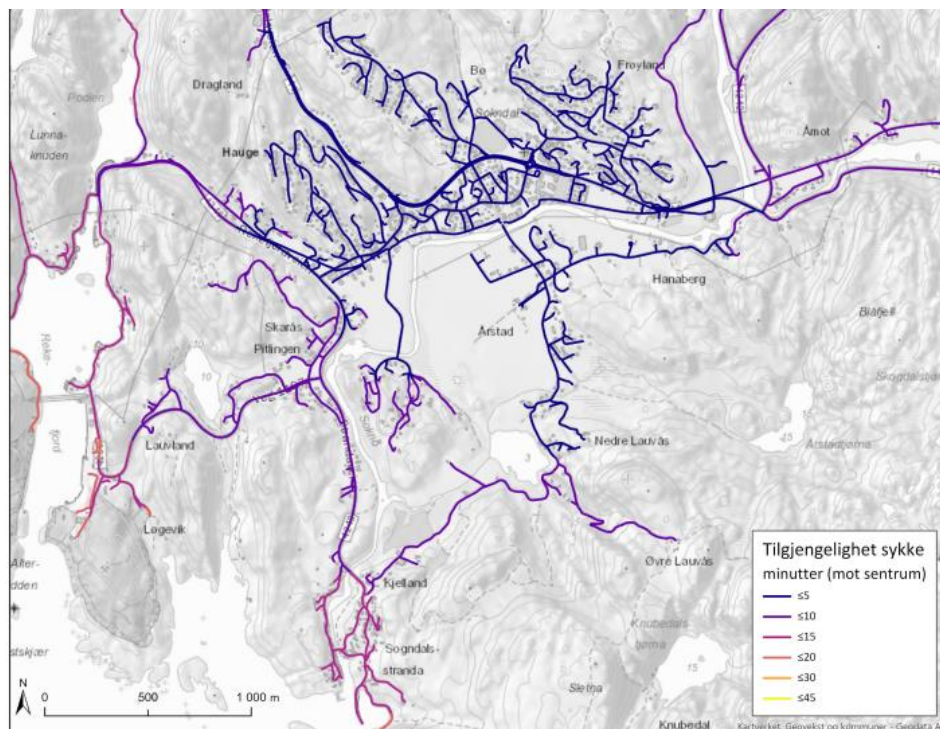
Primært er det to bussruter som kobler Hauge sammen med andre deler av regionen. Bussrute 89 Flekkefjord – Egersund kjører gjennom Gamleveien. Rute E90 Hauge – Sandnes (Stavanger) kjører også gjennom Gamleveien. Busstilbudet er hovedsakelig mellom 5-16 i hverdagen. Busstoppene nærmest planområdet ligger ved krysset mellom Gamleveien og Tørneskogveien eller ved Rådhuset.

4.7.3. Gang- og sykkelforhold

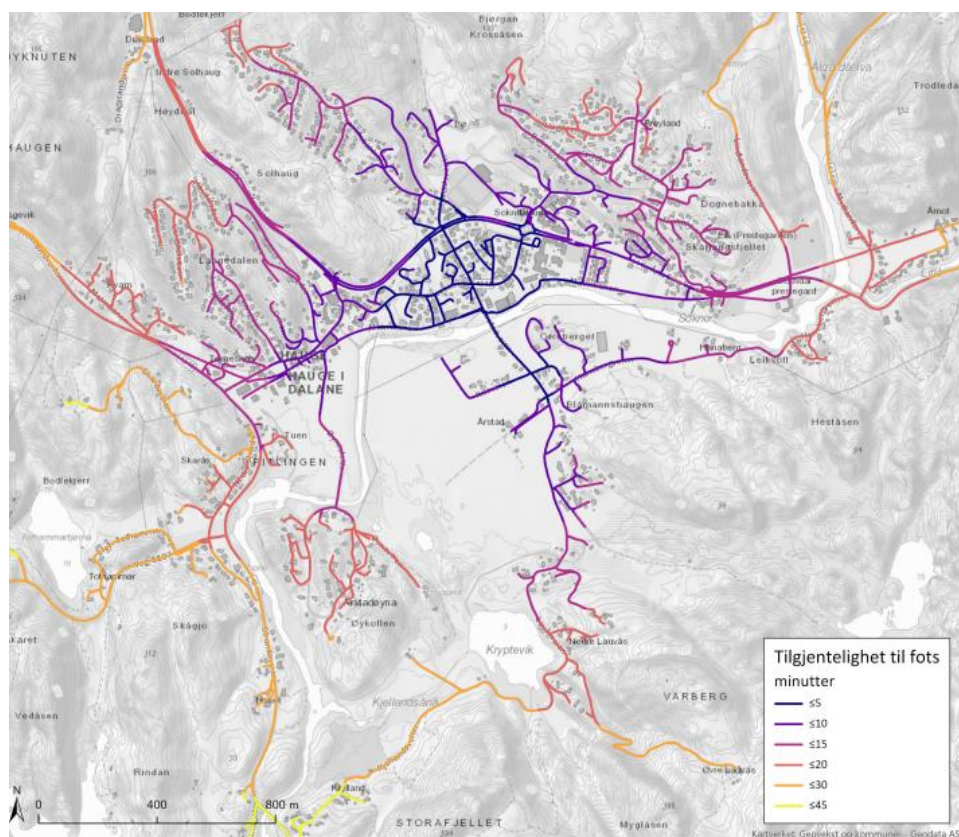
Planområdet har god tilgjengelighet for gående og syklende, ved at hele Hauge sentrum med store deler av tilgrensende boligområder ligger innenfor en sykkelavstand på under 5 minutter eller gangavstand på under 10 minutter.

Gamleveien er en del av den nasjonale sykkelruta nr. 1 – Kystruta. Det er ved planområdet opparbeidet tosidig fortau langs Gamleveien. Malmбанen er en del av turveien mellom Moi og Nesvåg.

Ingen registrerte trafikkuhell i nærheten av planområdet.



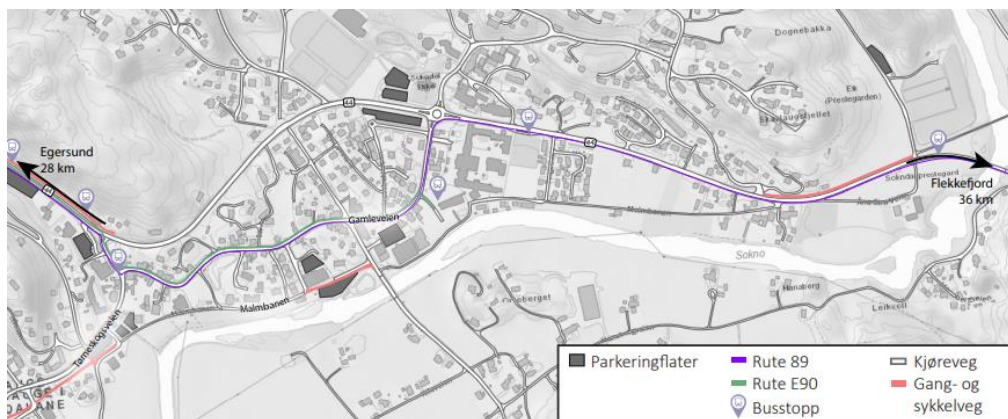
Figur 4.5: Tilgjengelighet på sykkel i Hauge.



Figur 4.6: Tilgjengelighet til fots i Hauge.

4.7.4. Parkering

Det finnes over 11 små og store parkeringsplasser i Hauge sentrum som til sammen tilbyr over 200 parkeringsplasser.



Figur 4.7: Kart over parkeringsplasser i Hauge sentrum

4.8. Barns interesser

I forbindelse med utarbeidelse av mulighetsstudie for Hauge sentrum i 2019, ble det gjennomført medvirkning med barn og unge hvor det blant annet ble tydelig at lekeplassen ved siden av tomte er svært populær og mye brukt. Den er en viktig samlingsplass for barn og unge i Hauge.

4.9. Universell tilgjengelighet

Planområdet har i dag god tilgjengelighet fra Gamleveien og Malmbanen.

4.10. Teknisk infrastruktur

Overvann

Dagens arealbruk av prosjektområdet består hovedsakelig av tette flater med innslag av litt grønt. De tette flatene utgjør i dag ca. 83 % av arealet.

Vann og avløp

Etter opplysninger fra Sokndal kommune ligger det en 225 mm vannledning i Gamleveien og i Malmbanen med tilhørende brannkummer nord og sør for tomta. Vannledningen ledes fra Gamleveien til Malmbanen over tomta til Gamleveien 46. Dagens spillvannsledning ligger i Gamleveien og føres derfra over tomta til Gamleveien 46 ned til Malmbanen.

4.11. Grunnforhold

Multiconsult utførte i juni 2021 geotekniske grunnundersøkelser, se rapport 10226881-RIG-RAP-00. Det er beskrevet at grunnforholdene i hovedsak består av antatt grus og sand med noe stein etterfulgt av antatt sand over antatt morene masser ned til antatt berg. Antatt berg er påtruffet i dybder mellom ca. 4,7 og 37,7 m under terreng. Grunnvannstanden ble målt til 3,2 m under terreng. Grunnvannstanden vil variere med årstid, nedbørs- og dreneringsforhold.

Det tyder på at det er liten sannsynlighet for kvikkleire selv om området ligger under marin grense.

4.12. Støyforhold

Det antas at planområdet i liten grad er utsatt for trafikkstøy fra Gamleveien, ettersom det er lav fartsgrense.

4.13. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utført ROS-analyse, se vedlegg. Planområdet ligger innenfor hensynssone flom.

4.13.1. Flomfare

Vi skiller mellom vassdragsflom og overvannsflom, hvor vassdragsflom er flomsituasjoner som oppstår fordi et vassdrag går over sine bredder mens overvannsflom oppstår ved større regnmengder enn det overvannssystemet er dimensjonert for.

Vassdragsflom

Gamleveien 46 er påvirket av vassdragsflom fra elva Sokna. Hauge generelt er svært flomutsatt, og faresonen dekker store deler av sentrum. Dette er hovedutfordringen når sentrum skal bygges ut å ha en fremtidsrettet utvikling.

Flom er en stor konsekvens for samfunn og miljø. Både liv, helse og ytre miljø står i fare. Å legge all ny utbygging innenfor sentrum på flomsikker høyde fremstår som en selvmotsigelse med tanke på utvikling av sentrumsområdene og «levende landsbygater».

Kommunen arbeider med løsninger for å redusere flomfaren. Det pågår en utredning på flomtunnel mellom Åmot og Jøssingfjord som avleder flomvannet før det kommer til sentrum. Dersom løsningen blir realisert, vil det redusere flomfaren nedstrøms betraktelig. Løsningen er foreløpig ikke vedtatt eller finansiert og kan derfor ikke legges til grunn for utbygging.

Overvannsflom

Overvannsflom er en urban flomsituasjon som oppstår ved langvarige eller korte intense regnbyger og blir forsterket i områder hvor det er mye tette flater. I vurderingen av en slik flomsituasjon blir ikke infiltrasjon medregnet, da dette er en treg prosess som vil ha mindre betydning ved intensive nedbørshendelser.

I ekstreme nedbørsituasjoner kan man ikke forvente at ledningsnettets skal ta unna hele vannmassene. Ved vurdering av slike flomsituasjoner, er målet å sikre trygge flomveier på overflaten, dvs. at vannet har veier å renne hvor det ikke gjør skade når overvannsystemet ikke har kapasitet til å håndtere det. Som hovedprinsipp skal trygge flomveier fra tilgrensende areal sikres slik at det ikke kommer flomvann utenfra og inn på tomte til Gamleveien 46. En slik situasjon har man for eksempel ved avkjørsel til Gamleveien 46.

5. Beskrivelse av planforslag

5.1. Hovedgrep arealbruk



Figur 5.1: Visualisering av skisseprosjektet.

Det er ambisjoner om at planforslaget og prosjektet skal støtte opp under ønsket sentrumsutvikling og bidra til økt aktivitet og attraktivitet i sentrum. Planområdet grenser til den nye og populære lekeplassen Hauge park ligger mot øst, sentrumsgata Gamleveien i nord og Malmbanen i sør. Dette gir den planlagte bebyggelsen god kontakt med både bygdeliv og natur, flott utsikt og gode solforhold.

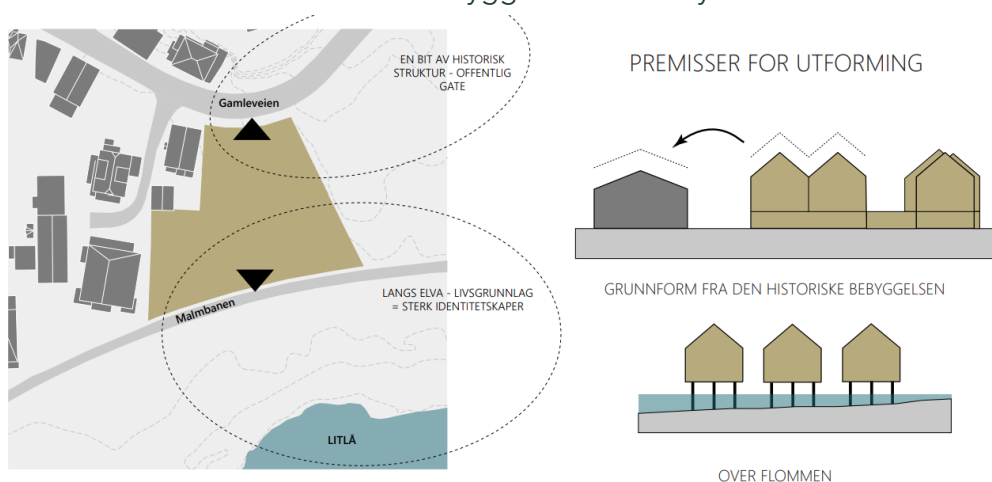
Planforslaget foreslår at området reguleres til kombinert bebyggelse i form av bolig, forretning, kontor og/eller tjenesteyting. Eksisterende bebyggelse som vises i kartgrunnlag er revet, og området kan opparbeides med ny bebyggelse. Planen gir hjemmel for en bebyggelse på 1200 m² BYA (inkl. 15 parkeringsplasser). Det har fra forslagsstillers side vært fokus på tilpasning til omkringliggende bebyggelse og park, bokvalitet for beboerne, gode arbeidsforhold og videre drift.

Det utarbeides et skisseprosjekt parallelt med detaljreguleringen for planområdet. Dette er grunnlaget for illustrasjonsmaterialet som følger planforslaget. Det understrekes at illustrasjonene viser hvordan en ny

bebyggelse kan se ut innenfor rammene som er gitt i planforslaget, men kan inneholde detaljer utover det som er sikret i forslaget.

Illustrert materiell (vedlagt) viser et kombinert helserettet program med 6 omsorgsboliger og en avlastningsbolig for barn som hovedformål. I tilknytning til disse funksjonene er det en personalbase og kommunale kontorer. Omsorgsboligene skal være privat eide leiligheter og i størst mulig grad selvstendige boliger. Alle boenhetene planlegges universelt utformet og får en tilhørende privat uteplass. Boligbebyggelsen er hovedsakelig plassert mot vest og eksisterende boliger. Den delen av bebyggelsen som vender mot parken og Gamleveien, skal ha publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Mot Gamleveien planlegges det butikklokaler, mot parken skal det legges til rette for næringslokaler til utleie. Dette er spesielt viktig for å støtte opp under sentrumsutvikling i Gamleveien. Det planlegges felles parkering for bil og sykkel i sokkeletasjen mot Malmbanen.

I tråd med overordnede føringer blir det viktigste arkitektoniske grepet å tilpasse den nye bebyggelsen til den eksisterende bygningsskalaen. 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 av hensyn til flom.



Figur 5.2: Illustrasjon av premisser for utforming.

Planforslaget og tilhørende skisseprosjekt bygger på at en kan ha to ulike sikkerhetsklasser på bebyggelsen i planområdet. Hovedprogrammet i bebyggelsen plasseres på flomsikkerhøyde kote +9,0 (1000 og 200 års flom inkl. klimapåslag). Parkering og ev. lager/bod planlegges etablert i en sokkeletasje under bebyggelsen. Sokkel og avkjørsel sikres mot 20 års flom (kote 7,0), men oversvømmes ved 200 års flom.

5.2. Reguleringsformål

Planforslaget regulerer 2078 m² til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og 68 m² til fortau. Totalt er planområdet 2146 m².

5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Grad av utnytting er fastsatt med byggegrenser, byggehøyder og maksimalt 1200 m² BYA (inkl. 15 parkeringsplasser). Byggegrensen definerer tre bebyggelsessoner A, B og C med ulike krav. Dette sikrer variasjon i bebyggelsen ved at en får en bebyggelsesstruktur som er delt i flere volumer.

Bebyggelsens høyde er satt med bakgrunn i å sikre solforhold i tilgrensende utearealer, samt tilpasning til omgivelsene. Bebyggelsen i sone A og B skal ha saltak og møneretning er fastsatt i plankartet. Det er sikret lavere gesimshøyder mot parken og mot eksisterende bebyggelse som spiller bedre på lag med småhusbebyggelsen. Bebyggelsen i sone C tillates etablert med flatt på inntil 30 % av bygningsvolumet.

Med offentlige program på tre sider av tomte, 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.



Figur 5.3: Perspektiv av skisseprosjekt fra nordvest.

5.4. Bomiljø/ bokvalitet

Et godt bomiljø er en av ambisjonene i planen og skisseprosjektet. Et viktig moment er forholdet mellom offentlig, felles og private arealer. Det handler også om kvaliteten på arealene i form av størrelser, sol, m.m., noe som har vært vesentlig i alle deler av planen og skisseprosjektet. For fremtidige beboere handler et godt bomiljø også om lesbarhet og identitet. Lesbarhet i form av organisering. Identitet i form av en ny bebyggelse som tilpasser seg og harmonerer med omkringliggende bebyggelse, og som like fullt har en egen karakter som gir en opplevelse av et sted.

Planområdet har også en tydelig hovedadkomst i nord, og det er også sikret en gangforbindelse fra Gamleveien til Malmbanen. Planområdet vil også ha gang- og sykkeladkomst direkte fra Malmbanen i sør og lekeplassen i vest.

5.5. Uteoppholdsareal

Det er sikret et minimumsareal på 200 m² uteoppholdsareal. Alle boligene skal også ha minimum 6 m² privat uteplass i form av balkong eller terrasse mot sør eller vest.

Den felles uteplassen for omsorgsboligene er i skisseprosjektet plassert i vest. Dette er en viktig kvalitet for beboerne og deres besøkende. Uteplassen er plassert slik at den muliggjør en skjerming mot de offentlige

utearealene i sør og øst, og med sol store deler av dagen. Innholdet i utearealene til omsorgsboligene blir en viktig del av det videre arbeidet med prosjektet. De vil også ha direkte tilgang på den populære parken i sør.

For avlastningsboligen planlegges det et uteareal på balkong mot vest samt en samlingsplass i bakgården ved inngangspartiet. De vil også ha direkte tilgang på den populære lekeplassen i øst.

Mot lekeplassen tilpasses terrenget mellom tiltak og lekeplass slik at det blir en sømløs utforming med gangpassasje, sitteplasser og vegetasjon. I sør planlegges sykkelparkering og et mer offentlig uteoppholdsareal under tak som kan tilføre kvaliteter til den eksisterende parken. Flomvern planlegges utformet slik at det gir flere uformelle sitteplasser til parken samt skaper et skille mellom offentlige arealer og private arealer.

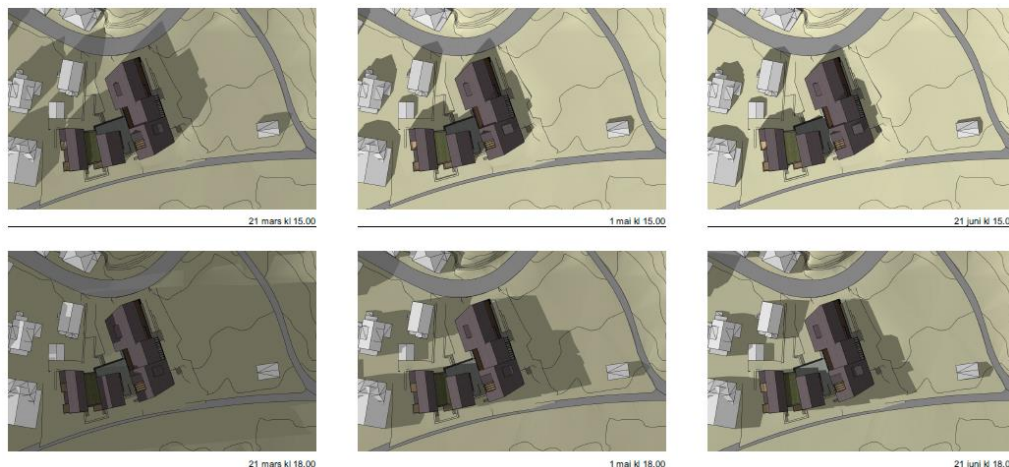
Titania AS er kommunens hjørnesteinsbedrift med over 200 ansatte som driver dagbruddet. Titania er verdens største ilmenittmalmforekomst og har enorme dimensjoner. I videre arbeid med skisseprosjektet vurderes det bruk av stein fra Titania til utforming av blant annet flomvern i prosjektet. Dette er ikke sikret i planforslaget, men en intensjon i videre arbeid med prosjektet.



Figur 5.4: Utklipp av illustrasjonsplanen.

5.6. Sol/skygge

Ny bebyggelse vil ha mulighet for gode solforhold både på private og felles uteareal på dagtid spesielt. Eksisterende bebyggelse i vest vil kaste noe skygge på utearealene på ettermiddag/kveld. Den nye bebyggelsen vil kaste noe skygge på lekeplassen i øst på ettermiddag/kveld.



Figur 5.5: Sol/skyggestudier av skisseprosjekt, se vedlagt illustrasjonshfte.

5.7. Trafikkløsning og parkering

Planforslaget benytter eksisterende avkjørsel fra Gamleveien. Frisiktlinjer er sikret i plankart mot fortau og kjørevei. Dette blir eneste kjøreadkomst til planområdet. Myke trafikanter kan komme til planområdet fra Malmbanen i sør og lekeplassen i vest også.

Varelevering med varebil kjøre inn på tomta, men ev. større lastebiler vil måtte stanse i Gamleveien for å lesse av varene. Trolig vil det ikke være stort behov for levering av varer med store lastebiler.

Det kan maksimalt etableres 15 parkeringsplasser for bil, hvor minimum 1 skal være HC. Det er valgt å sette et maksimalt antall og ikke et minimumskrav ettersom det vil være mange faktorer (funksjoner, drift, teknologi, behov osv.) som vil kunne spille inn på hva som er fornuftig å etablere. Det er mange offentlige parkeringsplasser i nærheten som også kan benyttes.

Parkeringsplassene er plassert i sokkeletasjen og det er planlagt sambruk av plassene mellom bolig, tjenesteyting og næring. Det er vurdert at den planlagte bruken av planområdet med omsorgsboliger, avlastningsbolig, kontorer og næring samlet trenger 13 plasser hvor 2 er HC. I fremtiden, hvis flomsituasjonen er ser annerledes ut og behovet for parkering er mindre, kan sokkelen bygges om til et areal for opphold.

Det er sikret et minimum antall sykkelparkeringsplasser for ulike formål, og i skisseprosjektet gir det 32 sykkelparkeringsplasser. Det er tegnet inn 17 plasser i sokkelen, og resterende plasser er tenkt løst i utearealene. Bestemmelsene sikrer at minimum 50 % skal være overbygde.



Figur 5.6: Parkeringsløsning illustrert i skisseprosjekt.

5.8. Universell utforming

Ny opparbeidelse av planområdet planlegges utformet universelt og skal prosjekteres etter dagens krav til denne typen bygg. Uteareal og bebyggelse skal være universelt utformet.

5.9. Plan for vann og avløp

Overvannshåndtering

Planforslaget illustrerer en positiv endring av andel tette flater, dvs. de blir redusert fra dagens ca. 80 % til 70 %. Ved valg av løsning gjøres det en sammenligning av overvannsløsningen i dag mot hvordan det blir etter utbyggingen. Nye overvannsløsninger skal dimensjoneres slik at overvannsmengdene på tomte ikke blir større enn i dag, pluss at de skal kunne håndtere en fremtidig forventet økning av overvannsmengdene på 20 %. Det at det blir mindre tette flater enn i dag, vil være positivt for dette regnestykket. Man bør imidlertid være oppmerksom på at sammenligningen tar hensyn til at eksisterende overvannssystem ikke er dimensjonert iht. dagens krav og at dette i seg selv medfører en økning i overvannsmengder. Valg av løsninger gjøres i prosjekteringsfasen, hvor åpne overvannsløsninger på bakken er det foretrukne alternativet.

Avkjørselen fra Gamleveien bør utformes slik at det ikke er fall fra Gamleveien og inn på tomte for å unngå at overvann fra andre arealer renner inn på tomte. Terrenget rundt ny bebyggelse bør utformes slik at overvannet ledes bort fra bygget og holdes igjen i utearealene.

Vannforsyning og spillvannsledninger

Ny bebyggelse kobler seg på eksisterende vann- og avløpsnettverk. Eksisterende kommunale ledninger som krysser planområdet, ligger trolig i konflikt med ny bebyggelse og vil sannsynligvis måtte legges om i samråd med Sokndal kommune.

5.10. Plan for avfallshenting

Renovasjonsbil vil stanse i Gamleveien for henting av sekker, slik det gjøres i dag ved tilgrensende bebyggelse i Gamleveien.

5.11. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er behov for avbøtende tiltak knyttet til flom og klimaendringer (økt nedbør). Under oppsummeres forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom				• Bygge primære funksjoner på flomsikker høyde. • Prosjektering av bygg og byggegrunn slik at det tåler den forventede flommen. • Sokndal kommune arbeider også med en beredskapsplan for hele kommunen, hvor flomhendelser i Hauge sentrum vil være en del av det.
Klimaendring; økt nedbør				Løsninger for håndtering av overvann må implementeres i utomhusplan og detaljprosjektering av bygninger og uteområder.

5.12. Rekkefølgebestemmelser

Det er kun interne rekkefølgebestemmelser, ingen eksterne avhengigheter.

6. Virkninger av planforslaget

6.1. Overordnede planer

Planforslaget regulerer en kombinert bebyggelse i et område avsatt til sentrumsformål i tråd kommuneplanen. Planen er også i tråd med overordnede planer om sentrumsutvikling, og utvikling innenfra og ut.

En utvikling av planområdet gir behov for utvikling i flomsone, noe som hvis mulig skal unngås ifølge overordnede føringer. Da store deler av Hauge ligger i flomsonen, er det vanskelig å unngå utvikling i flomsone.

6.2. Landskap og stedets karakter

Ny bebyggelse vil påvirke nabobebyggelse og tilgrensende lekeplass/park ettersom det i dag ikke er noen bebyggelse på tomte. Planforslaget og skisseprosjektet har til hensikt å skape et godt sted å bo, arbeide og besøke. En ny utbygging vil tilføre kvaliteter til Hauge sentrum, som er tilpasset omgivelsene og som hensyntar flomfaren.

6.3. Barns interesser

Planforslaget har til hensikt å styrke attraktiviteten og kvaliteten til parken. Blant annet ved at flomvern og terrengtilpassing vil kunne gi nye uformelle sitteplasser ved lekeplassen og skateparken.

6.4. Universell tilgjengelighet

Området er i dag universelt tilgjengelig, men har ingen funksjon utover parkering. Ny bebyggelse vil følge dagens krav til universell utforming.

6.5. ROS

Planforslaget medfører bygging i flomsone, og krever avbøtende tiltak. Dette er sikret i planforslaget.

6.6. Teknisk infrastruktur

Det antas at ny bebyggelse kan kobles på eksisterende infrastruktur i område, uten at det vil påvirke kapasiteten nevneverdig. Eksisterende VA-ledninger som krysser planområdet, vil trolig måtte legges om i samråd med Sokndal kommune.

6.7. Trafikkforhold og støyforhold

Gamleveien har i dag tosidig fortau og lav fartsgrense, samt ingen registrerte trafikkulykker i nærheten. Frisikt i avkjørsel ved Gamleveien er ivaretatt i planforslaget.

Støyforhold er foreløpig ikke utredet i forbindelse med planarbeidet. En antar det planområdet i liten grad påvirkes av støy fra Gamleveien ettersom det er lav fartsgrense.

6.8. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ettersom Sokndal kommune er forslagsstiller, og eier tomte, og kommunen selv skal utvikle prosjektet på tomte, vil dette samlet ha en økonomisk konsekvens for kommunen.

6.9. Konsekvenser for næringsinteresser

Prosjektet og planarbeidet har som mål å bidra til å bygge opp under ønsket sentrumsutvikling og attraktivitet i Hauge. Publikumsrettet virksomhet i første etasje mot Gamleveien og Hauge park kan bidra til økt

attraktivitet og aktivitet. Det er også positivt for næringslivet i sentrum at flere bor og arbeider i sentrum.

6.10. Interesse motsetninger

Det er ingen kjente interesse motsetninger forbundet med å benytte arealet til kombinert bebyggelse, utenom forhold tilknyttet flom.

6.11. Andre forhold

For følgende tema er det vurdert at planforslaget ikke gir vesentlige virkninger:

- Sosial infrastruktur.
- Rekreasjonsinteresser og uteområder.
- Forhold til naturmangfold.
- Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi.
- Energibehov – energiforbruk.

6.12. Avveining av virkninger

En kan ikke se at utbygging medfører negative virkninger som skulle være hindrende for utbygging, eller som taler for en vesentlig endring av løsningsforslaget (Gitt at planforslagets konsept om to sikkerhetsklasser – flom, godkjennes).

Vedlegg

- Bestemmelser, datert 10.05.2022.
- Plankart, datert 09.05.2022
- Merknadsoppsummering, datert 07.11.2021.
- Merknader til varsel om oppstart samlet, udatert
- ROS-analyse, datert 07.11.2021.
- Illustrasjonshefte av skisseprosjekt, udatert
 - Illustrasjonsplan
 - Solstudier
 - Snitt
 - Perspektiver

