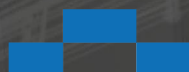




PLANINITIATIV

Detaljregulering Gosen 11 GRN.
55, BNR. 156



PLANID

1982002-01



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIG

Plannavn	Detaljregulering Gosen 11 GRN. 55, BNR. 156
Erstatter gammel plan	Delvis - Reguleringsendring for del av Hauge, Krossen-Gosen- Tørneskog.
PlanID	1982002-01
Oppdragsgiver Bilstad bygg AS	
Telefon	909 50 448
Epost	lasse@bilstadbygg.no
Plankonsulent Arkit Arealplan AS	
Navn	Marius Janvin Rosenblad
Telefon	51405016
Epost	mj@arkit.no

1.1 PROSJEKTBSKRIVELSE

I henhold til *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018*, Sender herved Arkit Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Bilstad bygg AS, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for eiendommene Gnr. 55 Bnr. 156 og deler av Gnr. 55 Bnr. 4, Gnr. 55 Bnr. 343 og Gnr. 55 Bnr. 40 i Sokndal kommune

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet og skal avklare rammer for *privat detaljregulering jfr. PBL. §§ 12-3 og 12-8*. I oppstartsmøtet diskuteres forholdene som beskrives i planinitiativet. Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til endringer i forslagene som det redegjøres for i planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger fastsette i referat fra oppstartsmøtet.

1.2 FORMÅL MED PLANEN

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

Forslagsstiller har til hensikt å fortette planområdet. Eksisterende enebolig på eiendommen tenkes bevart, men garasje rives for å gi plass til ny veg. Planen legger opp til frittliggende småhusbebyggelse spredt rundt på eiendommen. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for inntil 8 nye boliger i området. Eksisterende adkomstveg er svært begrenset, og det vil ikke være en god løsning å føre trafikk til 8 nye boliger via denne. Dermed er det tenkt at området kobles på kommunal veg i nord. Her er det allerede lagt opp til vann og avløp, så en utvidelse i området forutsettes tilkoblet dette nettet. For å få en fornuftig vegføring inn i området samtidig som man bevarer mest mulig av eksisterende bolig sin hage, kan det være aktuelt at deler av grunnen tilhørende GNR/BNR 55/122 benyttes til vegformål.

1.3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)

1.3.1 PLANOMRÅDET

Planområdets avgrensning er på ca. 9.4 daa og omfatter hele eiendom GNR/BNR 55/156 og deler av eiendom GNR/BNR 55/4. Plangrensen ligger parallelt med eiendomsgrensene til 55/156 og krysser 55/4 for å gi tilstrekkelig plass til ny adkomstveg.

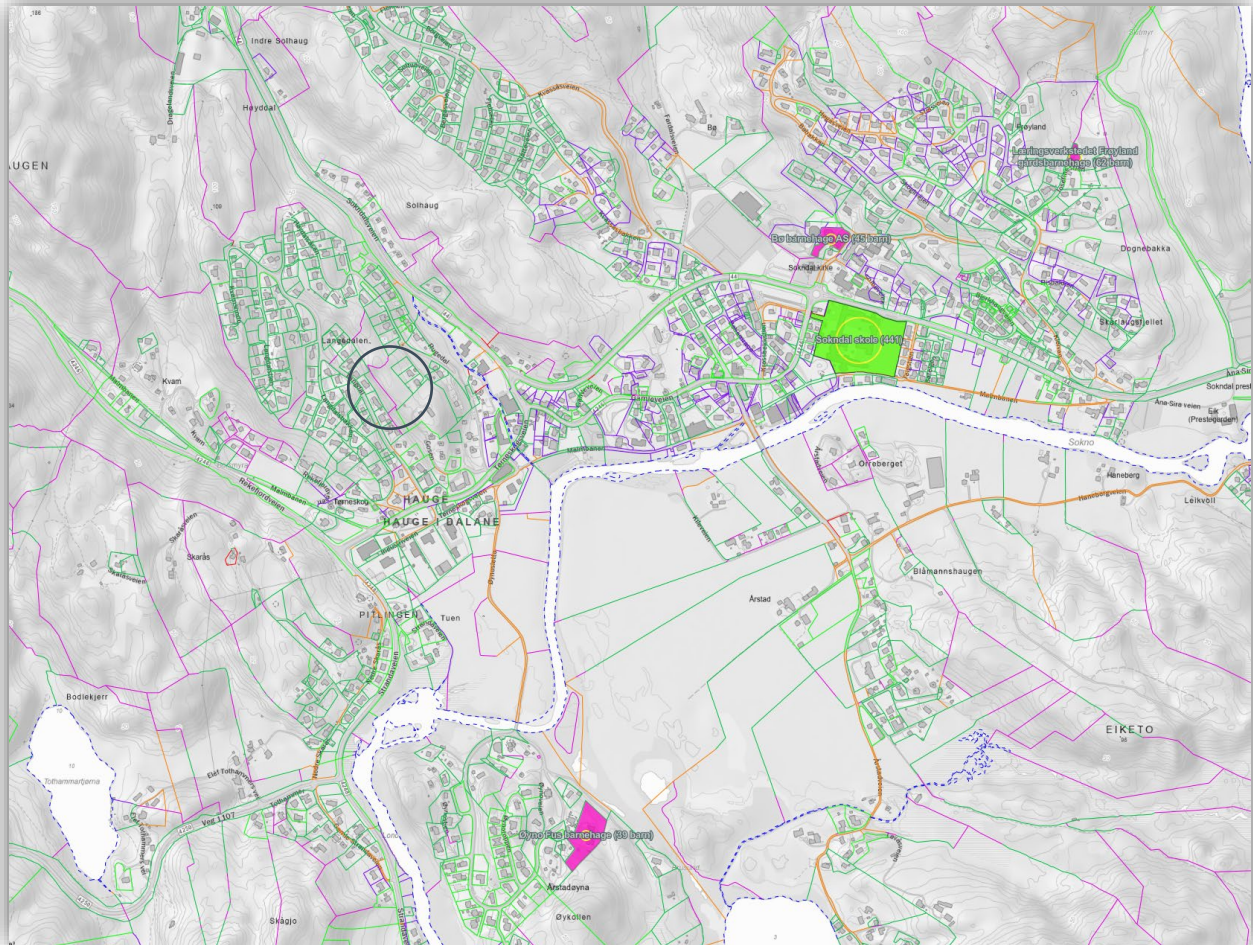


FIGUR 1: OVERSIKTSKART



FIGUR 2: FORSLAG TIL PLANGRENSE

Planområdet ligger på toppen av Gosen, like vest for Hauge sentrum. Nærområdet slik det oppleves i dag, består i hovedsak av spredt småhusbebyggelse. Området har adkomst fra Gosen og ligger på en topp som faller mot øst, sør og vest. Det er kort avstand til sentrum og flere sentrale funksjoner som dagligvarehandel, tannlege, apotek, barnehager og Sokndal barne- og ungdomsskole. Nærmeste barnehage er Bø barnehage som er registrert med 45 barn. Alternativt er det også kort veg til Øyno Fus barnehage. Her er det registrert 39 barn per desember 2023. Barnehagedekningen vurderes å være god.



FIGUR 3: BARNEHAGE OG SKOLE

1.4 KORT PRESENTASJON AV PLANIDEEN OG PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C, D OG E)

1.4.1 PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK (UTBYGGING VOLUM OG BYGGEHØYDE)

Som bakgrunn for reguleringsforespørselen ligger det et konkret ønske om utvikling. Det er på nåværende tidspunkt ikke utarbeidet konkrete detaljer for bebyggelsen, vegføring og utforming, men ønsket bebyggelse er frittliggende eneboliger. Plassering og utforming av bebyggelsen vil redegjøres for i forbindelse med selve planforslaget. Der vil det samtidig følge tekniske tegninger for veg og illustrasjoner av mulig bebyggelse og hvordan disse tilpasses omgivelsene.

Planforslaget vil legge til rette for fortetting av eiendommen og med dette vil det være nødvendig å vurdere planens virkning med hensyn på nabobebbyggelsen i området. Planen vil fokusere på å bevare kvaliteten på naboeiendommene og skal ikke etablere tiltak som vil få konsekvenser for overvann og tilgang på dagslys og sol på viktige arealer. Gjeldende plan fra 1982 angir ingen utnyttelsesgrad for boligformålene. For å få plass til den ønskede fortettingen legges det opp til en høy utnyttelse på eiendommen. Maks byggehøyde forventes å ligge mellom 7 og 9 meter over ferdig planert terreng, tilsvarende gjeldende plans bestemmelser for byggehøyde.

1.4.2 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planen legger til rette for tiltak av en annen utnyttelse og fremtoning enn dagens arealbruk. Med økt utnyttelse i et relativt lite område, vil det være begrenset med plass rundt bebyggelsen. Det vil dermed være høyst aktuelt å planlegge for at felles funksjoner som bl.a. uteoppholdsareal kan samles i områder som gir best forutsetning for god kvalitet, tilgjengelighet og funksjonalitet. Ved planlegging av renovasjonsløsning skal renovasjonsveileder legges til grunn i planen. DIM vil bli varslet i forbindelse med oppstart av planarbeid, og kan dermed komme med innspill på hvordan renovasjonen ønskes løst i området. I forbindelse med planarbeidet vil det også utarbeides en egen skisseplan for overvannshåndtering som vil danne grunnlag for hvordan boligområdet skal ivareta dette forholdet.

Områdets nærhet til sentrum kan gi noe redusert transportbehov, ved at beboerne har anledning til å gå til butikken. Samlet sett vil utbyggingen, trolig medføre noe større CO₂-utslipp, enn det som er aktuelt for dagens situasjon. Dette vil vurderes nærmere i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og vil ved behov knyttes til tiltak for å redusere påvirkningen.

1.5 TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B OG F)

Ønsket utvikling innebærer omfattende inngrep på eiendommen. Planlagt bebyggelse skal tilpasses ny adkomstveg for å minimere skråningsutslag fra de nye tomtene. Slik området framstår i dag faller terrenget bratt ned i flere retninger. Dette gjør det vanskelig å forhindre synlige skjæringer og fyllinger i terrenget. Eneboligen på toppen av området bevares, men garasjen og deler av terrenget rundt jevnes ut slik at det her kan gjøres plass til ny adkomstveg, snuplass og ny bebyggelse. De nye tomtene og boligene vil tilpasses terrengets fall så langt det lar seg gjøre. Planen legger opp til en vesentlig mer konsentrert bebyggelse enn hva som finnes i nærområdet i dag. Typisk for området er spredt eneboligbebyggelse, men med ett par unntak hvor det er rekkehus. Det vil samtidig være behov for utvidet påkobling til kommunalt VA-nett i området. Det er utført en områdeanalyse for planområdet. Denne viser flere treff på arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Fugler

Granmeis	Observert 2020	Tårnseiler	Observert 6 ganger mellom 2019/2023	Tyrkerdue	Observert 4 ganger mellom 2019/2023
Gråtrost	Observert 3 ganger 2013/2017	Bergirisk	Observert 1 gang 2009	Gråspurv	Observert 5 ganger mellom 2013/2021
Gråspett	Observert 3 ganger mellom 2009/2013	Gjøk	Observert 1 gang 2023	Hvitryggspett	Observert 1 gang 2014
Fiskemåke	Observert 1 gang 2020	Musvåk	Observert 1 gang 2020	Dvergfalk	Observert 1 gang 1995

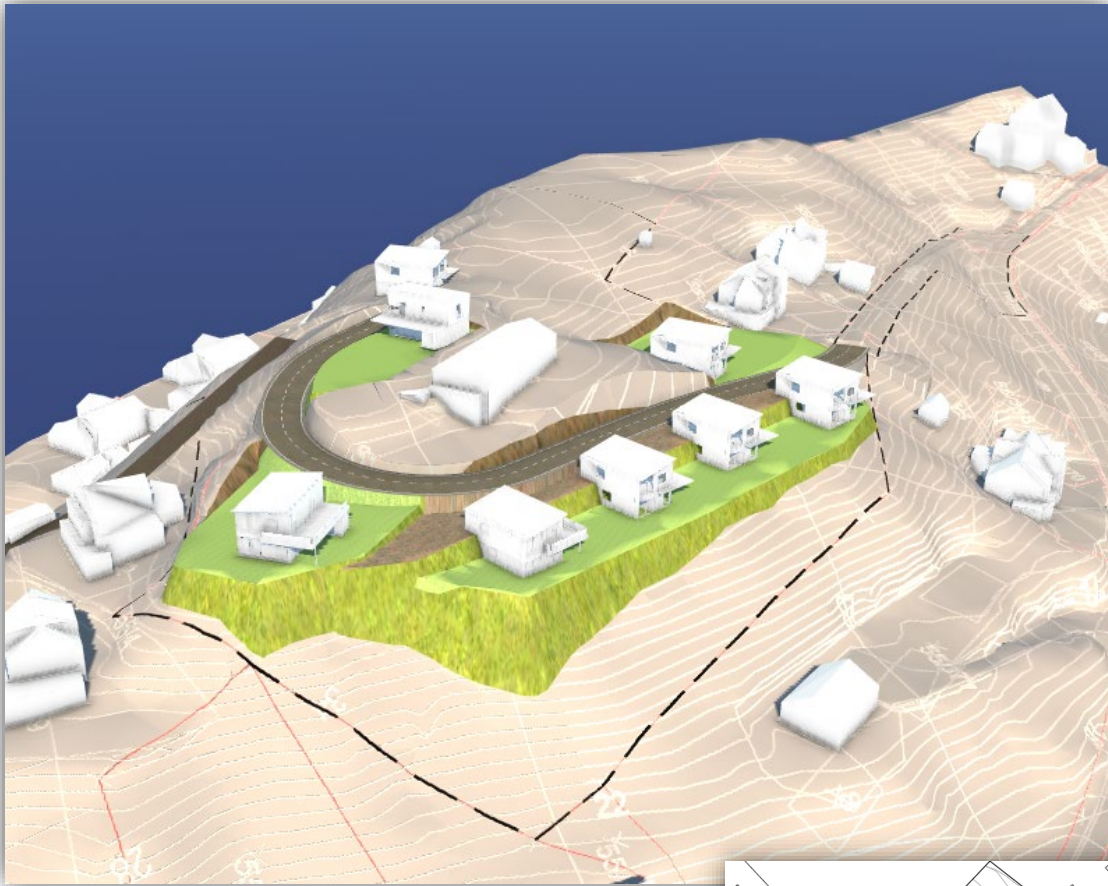
Rosenfink	Observert 1 gang 2009	Taksvale	Observert 2 ganger 2011/2019	Heiplierke	Observert en gang 2020
Stær	Observert 1 gang 2014				

Det er observert 16 ulike arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Observasjonene er markert i figur 4 under, og kan tyde på at disse hører til naboeiendommen. Det vil utføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i området parallelt med planarbeidet.

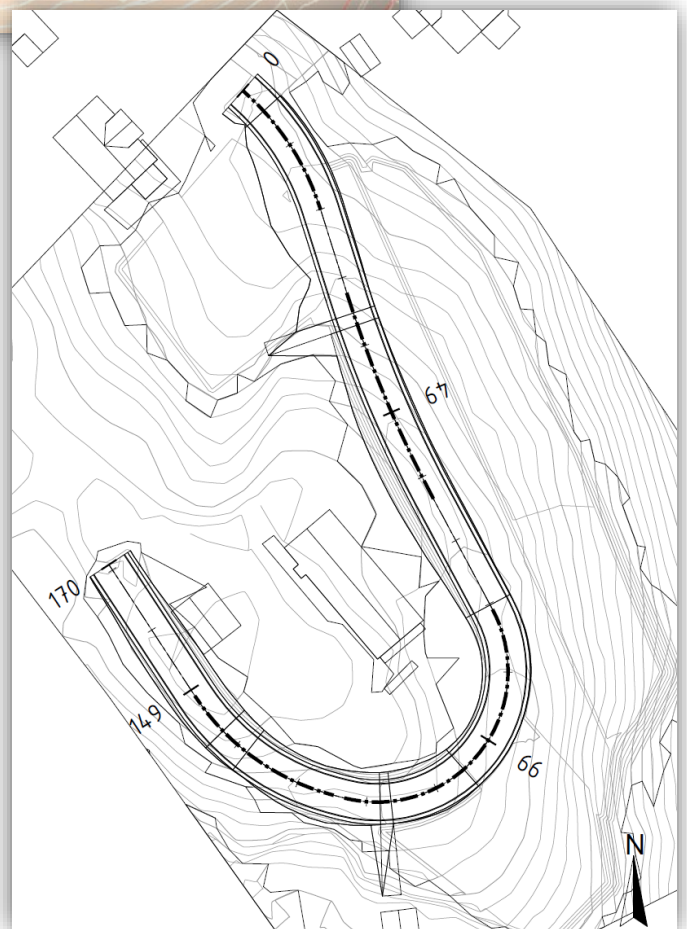


FIGUR 4: ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE

Det er utarbeidet et konsept for utnyttelse av eiendommen. Dette er kun å vurdere som en grovkisse og det vil bli vurdert ulike løsninger underveis i planprosessen. Grovkissen gir uttrykk for større skjæringer i sørøstre del av området. Dette vil vurderes og tilpasses i langt større grad i forbindelse med selve planforslaget.



FIGUR 5: GROVSKISSE PLANERING OG VEGFØRING



1.6 OVERORDNEDE / GJELDENDE PLANER OG FØRINGER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

- Forholdet til kommuneplanens arealdel.
- Forholdet til evt. gjeldende reguleringsplan.
- Forholdet til evt. pågående planarbeid i eller omkring planområdet.

1.6.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Området i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål. Det pågår for tiden arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel. Denne forventes vedtatt i la. 2024. Det er ikke ventet at rulleringen vil endre på områdets avsatte formål.



1.6.2 REGULERINGSPLANER

Det er en gjeldende reguleringsplan i området. Reguleringsendring for del av Hauge, Krossen-Gosen-Tørneskog. PlanID: 1111_1982002. Aktuelle formål som inngår i planområdet, er bolig og friluftsområde.



1.6.3 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Følgende overordnede planer og føringer har relevans for reguleringsplanen

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Renovasjonsforskrift DIM
- Listen er ikke uttømmende

1.7 SAMFUNNSSIKKERHET OG VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H OG I)

I forbindelse med det innledende arbeidet er det gjort søk i de tilgjengelige kartdatabasene for å finne eventuelle registreringer og hensyn i området.

Langs nord-vest av eiendommen er det som beskrevet tidligere observert flere fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse, som må vurderes videre i planarbeidet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil foretas i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige risikoreducerende tiltak innarbeides her. Samtidig vil det trolig være behov for eksterne fagrapporter

knyttet til bla. Biologisk mangfold.

Foreløpige tema som er vurdert som aktuelle og vil redegjøres for nærmere i ROS-analysen er blant annet:

- Forurensning i grunnen
- Overvann
- Tilkomst for utrykningskjøretøy
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- friluftsliv
- Listen er ikke uttømmende

1.8 MEDVIRKNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J OG K)

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Forslagstiller påregner videre at prosessen med kommunen samt utfallet av eventuelle forhåndsmerknader fra særlig offentlige sektormyndigheter vil fastsette en tilfredsstillende og fornuftig endelig plangrense, senest til offentlig ettersyn.

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Sokndal kommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor, og planoppstart blir også annonsert i Dalane tidene og på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres også planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang. Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

1.9 KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)

Ansvarlig myndighet er i dette tilfellet planmyndighet etter § 5 i forskrift om konsekvensutredning, med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8. Etter § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Forslagstiller vurderer reguleringsforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Forskrift om konsekvensutredning § 6b) vedlegg 1 pkt. 25 med tilhørende veileder fra februar 2020, er lagt til grunn som i vurderingen om reguleringsplanen utløser krav om konsekvensutredning.

Det er konkludert med at planens tiltak med eventuelle utvidelser ikke er av slikt omfang at det utløser krav om konsekvensutredning jf. veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven kap. 7.1.3 nr. 25: nye bolig- og fritidsboligområder.

Fra veilederen heter det at: «*med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017, og sagt i høringsnotatet ved revisjon av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet mener derfor at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område på en viss størrelse.*»

Bestemmelsen er ikke endelig og kan likevel utløse krav om konsekvensutredning dersom f.eks. viktige naturverdier blir negativt påvirket. Det er som nevnt tidligere gjort enkelte registreringer i området. Men tatt i betraktning at området fra før av er utbygd, vurderes det dit hen at tiltakene det nå søkes om ikke vil utløse krav om konsekvensutredning som følge av vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. forskrift om konsekvensutredning § 10. Det vil bestilles en egen kartlegging av det biologiske mangfoldet i planområdet for å avklare verdien og behovet for eventuelle tiltak.

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning vil det være høyst nødvendig å belyse virkningene av planen, med forslag til eventuelle avbøtende tiltak.

1.10 ØVRIGE VURDERINGER

I forbindelse med oppstartsmøtet ble det ønsket at planinitiativet skulle redegjøres for trafikkforholdene i området. Det er dermed foretatt en forenklet trafikkvurdering av dagens trafikk på den kommunale vegen i Rugedal og hvordan dette endres som følge av planens ønskede tiltak.

Vegen i Rugedal som skal kobles på planområdet betjener i dag 2 eneboliger. Gjennomsnittlig turproduksjon pr. døgn. Pr. bolig er iht. håndbok V713 3,5. Dette varierer stort og må vurderes ut ifra lokasjon og tilgjengelige alternative reisemidler. I et område hvor kollektivtrafikk ikke eksisterer, og adkomst til fots er vurdert som begrenset, anslås turproduksjonen å være noe høyere enn de 3,5. Det forventes en turproduksjon pr. døgn på 5 biler pr. bolig.

Begrunnelse for forventet ÅDT:

- Nærhet til sentrum: Selv om området er relativt tett på sentrum og man både før og etter tiltak enkelt kan gå ned, forventes det at preferanser for komfort, hastighet, og muligheten til å transportere varer eller flere personer på en gang, gjør bilen til foretrukket reisemiddel.
- Lokale forhold: Kommunens og stedets utforming og tilgjengelighet til alternative reisemidler gjør bilen til et mer praktisk reisemiddel for daglige ærender.
- Livsstil og vaner: Beboernes livsstil og vaner må også tas i betraktning. Det forventes at de bosatte foretrekker bilbruk på grunn av behov for fleksibilitet og uavhengighet.

For dagens situasjon vil dette tilsi en $\text{ÅDT}_{\text{eksisterende}} = 2 \times 5 = 10$ turer per døgn.

Det legges opp til at totalt 9 nye boliger vil kobles på den kommunale vegen.

$\text{ÅDT}_{\text{Etter tiltak}} = 9 \times 5 = 45$ turer per døgn.

Konklusjon

Basert på vurderingen, er det rimelig å forvente at ÅDT per bolig i området vil være høyere enn håndbokens gjennomsnitt. Økningen i antall boliger fra 2 til 11 vil føre til en betydelig økning i ÅDT, fra dagens 10 turer til 55 turer per døgn.

I forbindelse med planforslaget vil det utarbeides en mer utdypende trafikkvurdering hvor behov for konkrete tiltak for utbedring av infrastruktur vil vurderes og ved behov implementeres. Det vil også foretas en vurdering av krysset ved Rugedal og hvordan planen vil påvirke trafikkforholdene videre nedover mot sentrum.

1.11 VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF