



Saksbehandler Planrådgiver Karoline Laupstad
ArkivsakID: 22/63
Arkivkode: FE-L12

Saksnummer	Utvalg	Dato
017/23	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	20.03.2023

Detaljregulering Hauge drikkevannsanlegg - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Sokndal kommune fremmer forslaget detaljregulering for Hauge drikkevannsanlegg til førstegangsbehandling. Formålet med planen er å etablere et nytt vannbehandlingsanlegg og høydebasseng til Hauge. Utjevningssbasseng med større kapasitet vil sikre levering av vann i lengre tid dersom noe uforutsett skulle skje. Det er også ønskelig å få etablert en bedre renseprosess av vannet. Som følge av etableringen av nytt vannbehandlingsanlegg må det også etableres ny atkomstvei til anlegget i forlengelse av eksisterende boligvei fra Kleivane. Gjeldende reguleringsplan har 3 boligtomter som ønskes videreført, men som vil bli tilpasset den nye vegen.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslaget til detaljregulering for Hauge drikkevannsanlegg med bestemmelser og plankart datert 20.02.2023 og planbeskrivelse datert den 23.02.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12-10, jf.§12-11.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
302233	Plankart Hauge drikkevannanlegg_20.02.23
302232	Bestemmelser_Hauge Drikkevann_20.02.2023
302235	Planbeskrivelse Hauge Drikkevannsanlegg_23.02.23
302234	ROS-Sjekkliste_13.02.2023
271200	uttalelse varsel Hauge drikkevannsanlegg detaljreg planid 2022001
274038	Sokndal kommune - gnr. 57, bnr. 1 m.fl. - detaljregulering - plan-ID 1111-2022001 - Hauge drikkevannsanlegg, Frøyland - varsel om oppstart
273506	Hørings svar - varsel igangsetting plan-ID 1111-2022001 nytt vannbehandlingsanlegg og utjevningssbasseng Hauge drikkevannsanlegg Frøyland, Sokndal kommune
301381	Sokndal kommune - gnr 57 bnr 1 m.fl. - Hauge drikkevannsanlegg - Utvidet plangrense
300751	Fråsegn - varsel om justert planområde - reguleringsplan - planID 1111-2022001
300250	Sokndal kommune - gnr. 57, bnr. 1 m.fl. - detaljregulering - plan-ID 1111-2022001 - Hauge drikkevannsanlegg, Frøyland - Varsel om utvidet planområde

20.03.2023 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

LMT- 017/23 Vedtak:

Forslaget til detaljregulering for Hauge drikkevannsanlegg med bestemmelser og plankart datert 20.02.2023 og planbeskrivelse datert den 23.02.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12-10, jf.§12-11.

Klageadgang:

Ja

Saksgang:

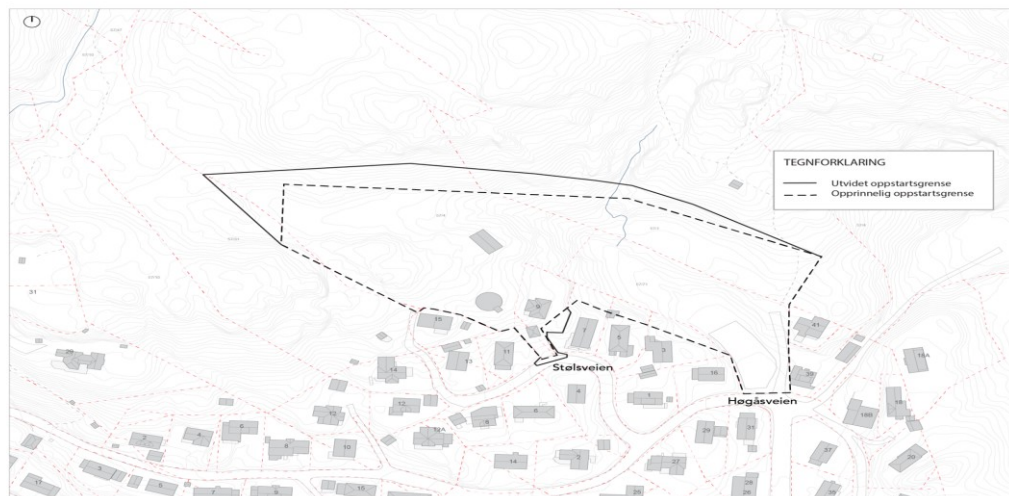
Hovedutvalget for landbruk, miljø og teknikk avgjør i 1. gangs behandling om detaljreguleringen skal legges ut til offentlig ettersyn, sendes tilbake til forslagsstiller eller avvises. Etter høring vurderes alle innkomne innspill og eventuelle endringer i planen innarbeides. Deretter innstiller hovedutvalg for landbruk, miljø og teknikk til kommunestyret i 2. gangs behandling, hvor kommunestyret fatter endelig vedtak om planen.

Tidligere politisk behandling:

Nei

Detaljregulering Hauge drikkevannsanlegg – 1. gangsbehandling

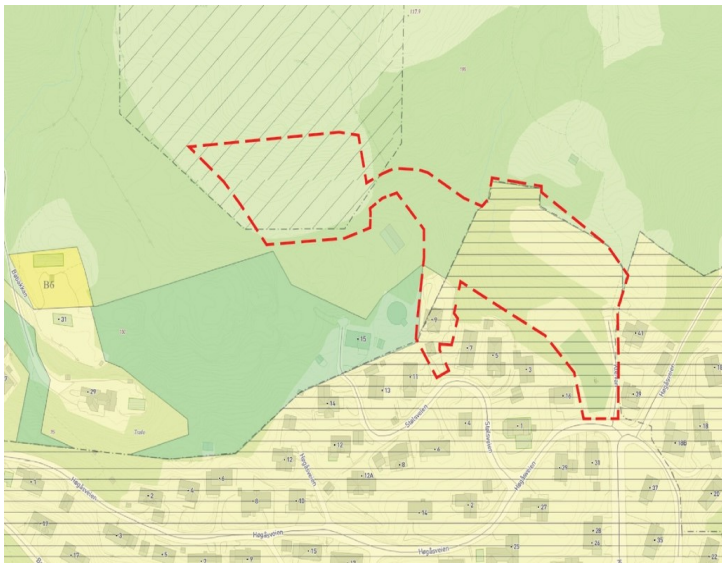
Sokndal kommune fremmer med dette forslaget detaljregulering Hauge drikkevannsanlegg til førstegangsbehandling. Hensikten med planen er å etablere nytt vannbehandlingsanlegg og høydebasseng. Som følge av dette må det etableres atkomstvei og justeres på eksisterende tomter.



2. Planstatus

2.1 Kommuneplan/kommuneplandel

I kommuneplanen for Sokndal 2011-2022 er området der vannbehandlingsanlegget planlegges vist som LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Planområdet ellers er avsatt til boligformål.



2.2 Reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan er vegtrasé fra Kleivan lagt på nordsiden av boligtomtene. Det er regulert friområde for lekeplass og ballbane, samt et grøntdrag der det i senere tid er etablert bolig.

Deler av planområdet er ikke regulert i dag. Resterende areal inngår i:

- Planid 1967001 – Reguleringsplan for Bø-området.
- Planid 1974002 – Reguleringsplan for Bø-Frøyland.

3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 28.01.2022 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Det er så langt en kan se gjort i samsvar med pla- og bygningslovens bestemmelser.

Det ble underveis i prosjekteringen av dikkevannsanlegget oppdaget at det var behov for en utvidelse av varslet planområdet. Et varsel om justering av planområdet ble sendt ut 26.01.2023.

Offentlige merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
1.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	J/J/N
2.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	J/J/J/J
3.	Rogaland brann og reddning IKS og miljørettet helsevern	Merknad	O/J

Offentlige merknader i forbindelse med varsel om justering av plangrense

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
4.	Rogaland Fylkeskommune plan-, miljø- og samfunnsavdelingen	Merknad	O/J
5.	Rogaland fylkeskommune seksjon for kulturarv	Merknad	O/O/O
6.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O/O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
1.	Rogaland Fylkeskommune	Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanen,	J	Drikkevannsanlegget er foreløpig kun nedfelt i

	<p>forutsetter derfor at det gjøres rede for, og tas hensyn til, verdier knyttet til landbruk, natur og friluftsliv i området.</p>		<p>Sokndal kommunes planstrategi. Her angis det at drikkevannsanlegget må hensyntas under rullering av kommuneplanens arealdel.</p> <p>Valgt plassering av drikkevannsanlegget er nødvendig for å få tilstrekkelig høyde.</p> <p>Området for drikkevannsanlegget, ny veg og boligtomter er vurdert til å ha lav verdi som LNF-formål. Området er blitt gjengrodd de siste årene og brukes lite. Den nye atkomstveien vil gi bonden enklere tilkomst til utmarken sin og den vil trolig også være med å bedre atkomsten til fine turområder da de vil bli regulert offentlig stiadkomst ut i naturen.</p>
	<p>Forutsetter at tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser knyttet til friområde, og i utgangspunktet at evt. tapt areal kompenseres. Det må tas hensyn til nærliggende lekeplass.</p>	J	<p>Ivaretatt i planen. Tapt friområde kompenseres ved å legge til tilsvarende areal på motsatt side, anlegge offentlig stiadkomst ut i naturen og oppruste lekeplassen og ballsletta. Her vil man anlegge et par steinrekker som kan brukes som sittebenker/amfi langs ballsletta, dagens grillhytte og eksisterende lekeapperater oppdateres, det anlegges skråning som kan benyttes til akebakke på vintertid og man rydder i trær og buskas slik at området tilrettelegges for enda mer lek og utfoldelse.</p>
	<p>Stiller spørsmål ved om adkomst kunne gitt mindre inngrep og mindre negativ påvirkning dersom den hadde vært etablert lenger vest, fra Stølsveien ved gnr. 57, bnr.75.</p>	N	<p>Veialternativet Stølsveien er blitt vurdert, men man har kommet frem til at Kleivan vil være det beste alternativet. Stølsveien vil ha vanskelige stigningsforhold og det bratte terrenget vil kreve store terrenginngrep for å klare stigningsforholdene jf. krav i veinormalen.</p>

				<p>Kleivan følger et naturlig «dalsøkk», dette gjør at veien lettere kan plasseres i terrenget og krever mindre naturinngrep. Veien berører færre boligeiendommer med tanke på trafikk og kjøring. En forlengelse av Kleivan er allerede planlagt i forbindelse med anleggelse av tre boligtomter. Veien og boligtomtene er nå blitt justert og tilpasset slik at veien også kunne forlenges videre til drikkevannsanlegget.</p>
2.	Statsforvalteren i Rogaland	Legger til grunn at det blir gjort rede for eventuell konflikt med landbruk, natur og friluftsliv i planen, da planforslaget ikke er i tråd med overordnet plan.	J	<p>Drikkevannsanlegget er foreløpig kun nedfelt i Sokndal kommunes planstrategi. Her angis det at drikkevannsanlegget må hensyntas under rullering av kommuneplanens arealdel.</p> <p>Valgt plassering av drikkevannsanlegget er nødvendig for å få tilstrekkelig høyde.</p> <p>Området for drikkevannsanlegget, ny veg og boligtomter er vurdert til å ha lav verdi som LND-formål.</p> <p>Området er blitt gjengrodd de siste årene og brukes lite. Den nye atkomstveien vil gi bonden enklere tilkomst til utmarken sin og den vil trolig også være med å bedre atkomsten til fine turområder da de vil bli regulert offentlig stiadkomst ut i naturen.</p>
		Alle saker som berører hensynet til natur, skal vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven (nml) §§8-12 jf. Nml. §7.	J	<p>Konsekvensene av planen er vurdert til å ikke være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området. Det er ikke registrert fuglearter, viltområde innenfor planområdet. Tiltaket er heller ikke av et slik omfang at det vil føre til miljøforringelse av utvalgt</p>

			<p>naturtype i området eller av andre registrerte arter. Det er registrert noen rødlistede arter utenfor planområdet, men utbyggingen ansees ikke å påvirke bestanden av disse. Da store deler av planområdet fortsatt vil forbli natur og aktiviteten på selve drikkevannsanlegget vil være begrenset. Den samlede belastningen på økosystemet vil derfor være svært lav.</p> <p>Tiltaket skjer i forlengelse av et allerede utbygd område og av lite omfang. Det er derfor vurdert at planen ikke vil være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området og at det heller ikke vil være behov for å sette spesielle krav til teknikker eller driftsmetoder for å utføre tiltaket.</p>
		<p>Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndighetene påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse, jf. Plan- og bygningsloven §4-3.</p>	<p>J Risiko- og sårbarhetsanalyse er utført og vedlagt saken.</p>
		<p>Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skaffes fullverdig erstatningsareal. Kommunen bør vurdere alternativ trase for anleggsvei som ikke vil komme i konflikt med lekeareal/friområde.</p>	<p>J Området er i dag overgrodd og brukes derfor lite til lek og utfoldelse blant barn. Utførelse av tiltak vil bedre lekeområdene og fri områdene for barn og unge, da det er gjort kompensierende tiltak for omdisponering av friområde som er bedre enn det som foreligger i dag.</p> <p>Tapt friområde kompenseres ved å legge til tilsvarende areal i forlengelsen av det</p>

			eksisterende friområdet, anlegge offentlig stiadkomst ut i naturen og oppruste lekeplassen og ballsletta. Her vil man anlegge et par steinrekker som kan brukes som sittebenker/amfi langs ballsletta, dagens grillhytte og eksisterende lekeapperater oppdateres, det anlegges skråning som kan benyttes til akebakke på vintertid og man rydder i trær og buskas slik at området tilrettelegges for enda mer lek og utfoldelse.
3.	Rogaland brann og redning IKS og miljørettet helsevern	Bør vurdere behov for fysisk skille mellom lagret drikkevann i utjevningssjø og omkringliggende bergmasser, mtp sprekkssystem i fjellet og mulig forurensning av drikkevann ved nedgraving av utjevningssjø. Bør beskrive hvordan sikkerheten til barna som bruker lekeplassen blir ivarettatt ifm utbyggingsperioden og når anlegget er ferdigstilt.	O Tas til orientering. Behov for fysisk skille mellom lagret drikkevann i utjevningssjø og omkringliggende bergmasser sees på i prosjekteringen av drikkevannsanlegget. J Under anleggsfasen vil området bli sikret på ordinær måte gjennom eget lovverk. Naboer vil bli varslet i god tid før oppstart av anleggsperioden. Og for å holde anleggsfasen til et minimum vil drikkevannsanlegget og adkomstveien vil bli bygget samtidig.

INNSENDTE MERKNADER – Justering av planområdet

4.	Fra Rogaland Fylkeskommune Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen	Innhold/tema Viser til tidligere uttalelse gitt ved oppstart.	O Saksbehandlers vurdering Tas til orientering.
5.	Rogaland	Det går en mindre bekk gjennom området som ikke ble kommentert direkte ved det opprinnelige varselet. Eventuelle inngrep vil trolig kreve egen tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Seksjon for kulturarv har	J Det er redegjort for endring av bekkedraget i planbeskrivelsen. Bestemmelsene vil ivareta nødvendige tiltak som overvann og sikkerhet. Inngrep i bekken vil tas i en egen søknad. O Tas til orientering

	Fylkeskommune seksjon for kulturarv	ingen kommentarer til utvidet grense. De vil allikevel oppsummere følgende fra tidligere:		
		Potetkjelleren vil komme i konflikt med nye formål i planen. Det er gitt tillatelse til å fjerne potetkjelleren med anbefaling om at steinen som er brukt må gjenbrukes i prosjektet eller i et annet prosjekt. Langs eiendomsgrensen mellom 57/1 og 57/71 er det et steingjerde. Steingjerdet kommer i konflikt med planlagt veiformål. Det er derfor ønskelig at steingjerdet reetableres på sørsiden av ny vei.	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering. Steingjerdet er nevnt i kap 4.10 i planbeskrivelsen. En vil se på muligheten for å ta vare på og gjenoppbygge deler av steingjerdet på en mindre del av strekket.</p>
6.	Statsforvalteren i Rogaland	Viser til tidligere uttalelser gitt i tidligere oppstartsvarsel 01.03.2022. Ber om at bekken i planområdet blir gjort rede for i planarbeidet. Det bør ikke legges opp til tiltak i eller ved bekken.	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	<p>Tas til orientering</p> <p>Tas til orientering. Bekken er redegjort for i planbeskrivelsen. Bestemmelsene ivaretar nødvendige tiltak i forbindelse med overvann og sikkerhet. Inngrep i bekken vil tas i en egen søknad.</p>

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert i Bø/Frøyland-området, omtrent 800 m i nord-øst for Hauge sentrum. Planområdet er på ca. 17 daa. Og består i dag av et ubebygget område og en eksisterende bolig.



Planområdet ligger i utkanten av et boligfelt og består i dag av skogkledd utmark, bekker, myr, en etablert lekeplass og ballslette, tre regulerte boligtomter med adkomstvei og en eksisterende bolig. Boligområdene rundt planområdet består i hovedsak av tradisjonell byggeskikk, hvor hovedandelen av eksisterende boliger har saltak.

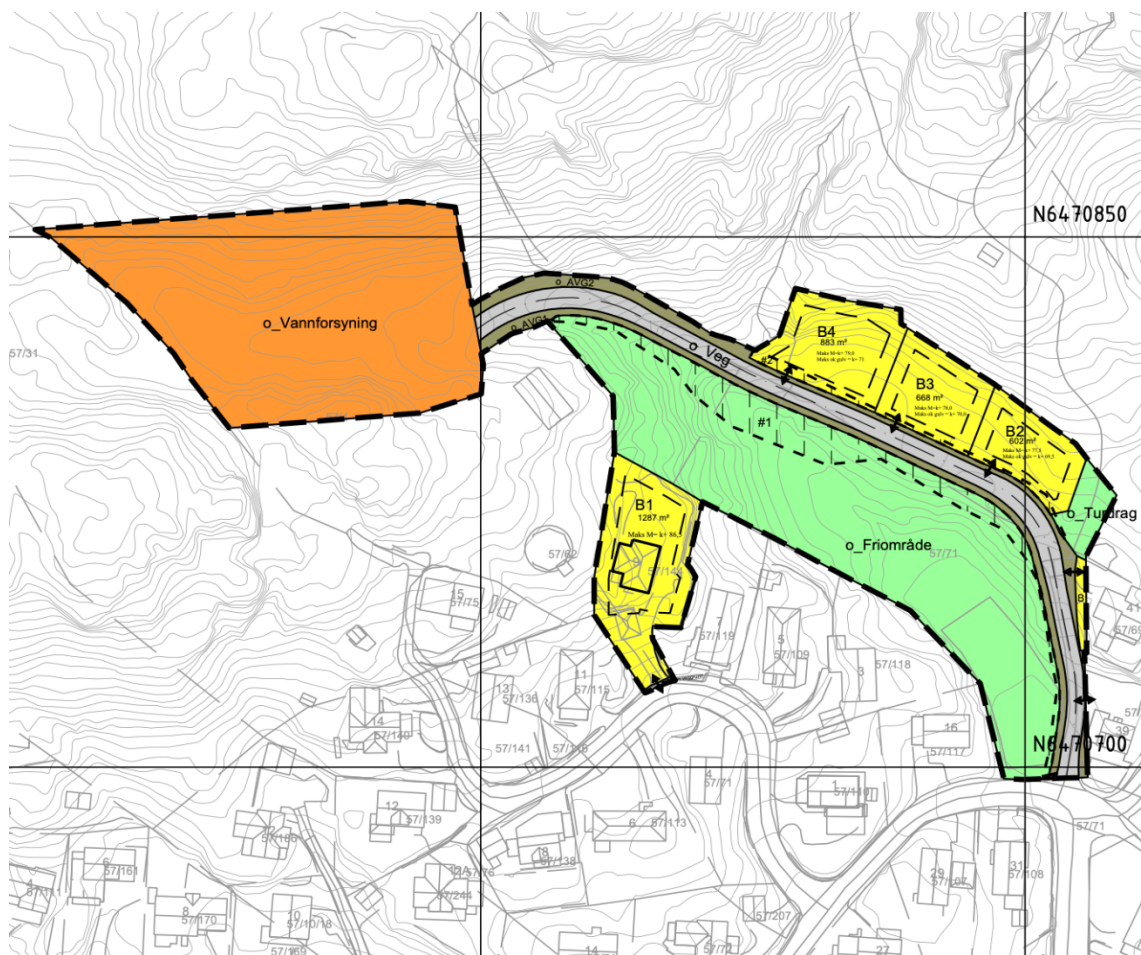
Terrenget innenfor planområdet er kupert og varierer fra ca. 60 moh til ca. 90 moh.

5.Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt vannbehandlingsanlegg og høydebasseng på Hauge.

Det er i dag regulert tre boligtomter med tilhørende adkomstvei i planområdet. Verken adkomstveien eller boligtomtene er opparbeidet. Disse justeres nå for å tilpasses adkomsveien til vannbehandlingsanlegget og høydebassenget. LNFR arealet i deler av området reguleres om til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Det tas også med en allerede eksisterende bolig i reguleringen, da eiendommen denne ligger på er regulert til «annet friområde». Eiendommen reguleres nå i sin helhet om til bolig.



5.1 Boligbebyggelse

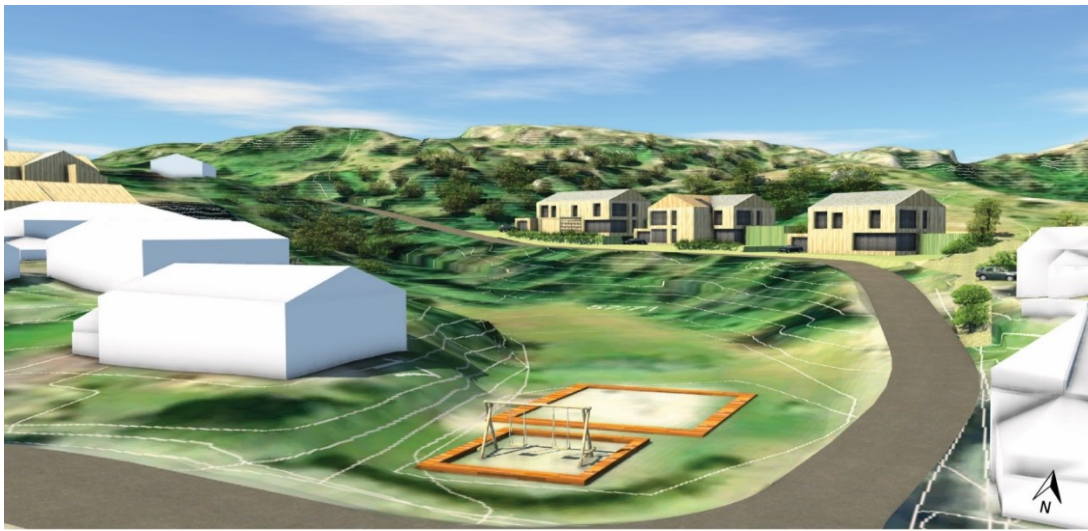
Områdene B1 omfatter boligområde med eksisterende bolig. B2-B4 er ubebygde boligtomter, her tillates det frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg med 1 boenhet pr. tomt.

Boligformålene inkluderer både private utearealer og parkering. Plassering og utnyttelsesgrad på garasje er angitt i planens bestemmelser.



5.2 Uteoppholdsareal/lekeplass

Hver boligtomt skal ha minst 150m² med uteoppholdsareal på egen tomt. Arealer brattere enn 1:3 eller med støynivå over 55 db medregnes ikke i minste uteoppholdsareal.



Formålet omfatter en eksisterende lekeplass og ballslette. På lekeplassen er det klatrestativ, huske og gapahuk med bord. Tapt friareal som følge av ny vei blir kompensert med tilsvarende arealer i forlengelsen av friområdet, samtidig som det kan anlegges en liten tribune med steinblokker på ballsletta, opprydning av buskas, opparbeidelse av skråning som kan benyttes til akebakke på vinterstid og oppgradering av dagens grillhytte og lekeapparater.

5.3 Anlegg

Innenfor området vannforsyningsanlegg kan det oppføres bygninger og/eller installasjoner tilknyttet drikkevannsanlegg. Den ubebygde delen av eiendommen tillates ikke benyttet til utendørs lagring.

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planområdet har adkomst fra FV 44 – Sokndalsveien og videre på kv1057 Bøbakkan. Derfra finnes det flere alternativer for å komme opp til Frøyland. Via kv1059 Skogliveien eller kv1058 Høgåsveien eller via kv1055 Kleivan. Formålet omfatter offentlig kjøreveg og skal opparbeides ihht kommunalteknisk norm, med breddeutvidelse i kurver og frisikt i kryss og avkjørsler. Det etableres sikring langs veien og mot friområdet der det er behov for det.

- Kjørevei o_Veg omfatter forlengelse av eksisterende vei Kleivan og blir adkomstvei til B2-B4 og vannforsyningsanlegget.

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet inkludert gjesteparkering på egen tomt for boligområdet. Den ene eller begge parkeringsplassene kan være i garasje/carport. Det skal også være 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

5.5 Hensynssoner

Frisiktsoner H140

Innefor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

Midlertidig anleggs- og riggeområde

Området kan midlertidig benyttes som riggplass under bygging av atkomstveg inn til drikkevannsanlegget. Etter at vegen er ferdig opparbeidet skal friområdet tilbakeføres til minimum opprinnelig standard, og eventuelt skader utbedres.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart,

gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv. Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
		Små	Middels	Høy
	Høy (> 10%)	3	6	9
	Middels (1-10 %)	2	4	6
	Lav (<1 %)	1	2	3

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	Ikke aktuell, krysset tilhører reguleringsplanen for Bø-området.
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Parkering er i tråd med kommuneplanens føringer for aktuelt område.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar	X		1	3	Gul	Frisikt er sikret gjennom §7.1 i bestemmelsene.
Ulykke med gående/syklende	X		1	3	Gul	Frisikt er sikret gjennom §7.1 i bestemmelsene.
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud					Grønn	Ikke aktuell

Utbyggingen av vannbehandlingannlegget og de tre boligtomtene vil gi en minimal økning av trafikk i boligområdet. Fartsgrensen i gatene rundt er 30 km/t. Atkomstveien etableres med tilstrekkelig frisikt og det vil være lav hastighet. Det vurderes derfor at sannsynligheten for trafikkulykker som følge av økt trafikk er liten.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	Sikret I §8a I bestemmelsene
Avløp	X				Grønn	Sikret I §8a I bestemmelsene
Overvannshåndtering	X				Grønn	Sikret I §3.10 i bestemmelsene
Brannvann					Grønn	.

Ivaretatt i planforslaget. Det er etablert vann- og avløpsledninger i tilknytning til Kleivankrysset som er dimensjonert for nytt vannbehandlingsanlegg med råvannsledning, avløp, drikkevann og overvann for boligtomtene B2-B4. til boligområdene rundt, de nye tomtene kobles til dette. Planområdet tilknyttet dette anlegget.

Overflatevann i planområdet har i dag drenering til naturterreng. Håndteres lokalt, fortrinnsvis på egen tomt. Løsning ved overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Det skal utarbeides en egen VA-rammeplan som omfatter håndtering av overvann, vann og avløp i forbindelse med søknad om tiltak jfr. bestemmelsen.

For drikkevannsanlegget er det satt ned en kum i området for tilkobling og lagt ut ledninger for fremtidig tilkobling av vann med lavtrykk og høytrykksledning. Dette innebærer at dagens høydebasseng vil være i drift inntil nytt anlegg er ferdig bygd og satt i drift.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Tilknyttet eksisterende strømmnett. Det etableres nødstrømsgenerator for drikkevannsanlegget.

6.1.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Renovasjonsordning for Dalane er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM på hentedagen.

6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Boligområdet med tilhørende utearealer planlegges etter prinsippene for universell utforming med tilfredstillende atkomst til alle bygninger, og med veger og gangveger som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet ?	Konsekvens		

Tilfredsstill planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn
Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn

Detaljreguleringen gjør at en del av LNFR arealet omreguleres til vannforsyningsanlegg, bolig og samferdsel. Dette kompenseres med at lekeplassen opprustes med nyere lekeapperater og grillhytte, man etablerer en akebakke, lager en tribune av stein på ballsletta og rydder i buskas rundt ballsletten og lekeplassen som åpner opp for mer lek og utfoldelse.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	1	1	Grønn	

Planområdet medfører endring i bekkebraget. Det skal derfor etableres sikringstiltak rundt innløp til kulvert på kjørevei og etableres rist ved lekeplassen for å unngå oversvømmelse ved kraftige regnskyll.

Utover dette er en ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.2 Støv og støv

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støv		x	1	1	Grønn	

Økning i antall boenheter vurderes å medføre begrenset støv- og støvbelastning.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	

I temakart for Rogaland radon angitt som usikkert innenfor planområdet.

Sikring mot radon ivaretas derimot gjennom byggeforskriften og utgjør derfor ikke en risiko. Følges opp i forbindelse med detaljprosjektering av bygg iht. TEK17.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus-/hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	3	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Vannbehandlingsanlegget vil være med å sikre levering av vann i lengre tid dersom noe uforutsett skulle skje. Det gir også en mulighet for å koble til en reservevannskilde. Ved et eventuelt strømbrudd er vannbehandlingsanlegget knyttet opp mot et nødstrømsaggregat..

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Det er registrert løsmasser i området på lik linje med store deler av kommunen. Naturbase.no oppgir området som «områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50% av arealet er fjell i dagen».

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag	X				Grønn	Bekk
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Det går et bekkedrag i planområdet som må flyttes for at tiltaket skal kunne utføres. En har vurdert ulike vei alternativer for å hindre inngrep i bekken, men alternative løsninger gav for store utfordringer med stigningsforhold og kuppert terreng som ville ført til store terreng inngrep. Traseen man har valgt ligger i et naturlig «dalsøkk» og gjør at veien lettere kan plasseres i terrenget og krever mindre naturinngrep. Den berører også færre boligeiendommer.

Inngrep i bekken vil tas som en egen søknad ved prosjektering.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne-/miljø/ SEFRAK		X			Grønn	

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Lokaliteten er ikke i aktiv bruk og preges av gjengroing. Tema-kart Rogaland viser at det går en tursti opp i terrenget via Kleivan i dag. Etablering av ny atkomstvei vil føre til opprydning av vegetasjon som vil gi bedre adkomst til LNFR området.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk /		X			Grønn	

kjerneområde for jordbruk / skogbruk					
--------------------------------------	--	--	--	--	--

Ikke kjent med spesielle forhold. Kartdatabase på Nibio viser ingen dyrkbar jord innenfor planområdet.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Det har vært stort fokus på å finne en veitrase som gir minst mulig inngrep i friområdet. Atkomstveien er foreslått i et naturlig «dalsøkk» for å unngå store terrenginngrep. Veien bygges på fylling med overskuddsmasser fra utsprenning for drikkevannsanlegget for å oppnå mest mulig massebalanse innenfor planområdet.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

Det er ikke registrert naturtyper og arter som må tas hensyn til innenfor planområdet.

6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Planforslaget er en videreføring av et etablert boligområde. Det ansees ikke å gi en negativ innvirkning på naboene. Det tapte friluftsområdet blir kompensert for, man vil få bedre tilgang til turstiene i området, etablerte boliger og ubebygde tomter vil få bedre atkomstvei og hele Hauge vil få en bedre kvalitet på drikkevannet. Et nytt vannbehandlingsanlegg vil derfor være positivt for alle i Hauge.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	Delvis

Sikret i bestemmelsene at det skal være minimum 50% sol på utearealet kl.15 vårjevndøgn.

6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Skole og barnehage ligger i gangavstand fra planområdet. Man har trygg skolevei med lav hastighet hvor deler av strekningen er med fortau.

6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.16 Klima- og miljøkonsekvenser:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Klima- og miljøkonsekvenser	X				Grønn	

Forventninger om fremtidens klima viser at det trolig blir mer nedbør i Norge, og da særlig i form av periodevis ekstrem nedbør. Ved videre utbygging av tette flater kan ekstremnedbør få større konsekvenser dersom vannet ikke har noe sted å renne. Dette vil kreve gode løsninger for håndtering av overvann. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Bekken går innenfor fotballbanen som har utspring fra to områder og er knyttet til overvannsrør under lekeplassen. Ved større nedbørsmengder har dette skapt problemer ved at inntaksløsningen i bekken er blitt delvis tett av kvister og løv. Det planlegges derfor å etablere en større inntaksløsning med bedre bekkerist for å håndtere fremtidig økt nedbør.

6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger

for miljø og samfunn slik at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor. En vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene:

- Vann og avløp - Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også skal omfatte løsninger for håndtering av overvann. Denne skal følge gjeldende VA-norm og godkjennes av Sokndal kommune.
- Teknisk infrastruktur herunder veg, parkering, vann, avløp, renovasjon, strøm m.m. skal være etablert før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse gis.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:

Planen fremmer disse hovedgrepene i kommuneplanen

- Attraktive byggeklare boligtomter.

Næringsfaglige vurderinger

Planen legger til rette for etablering av et nytt vannbehandlingsanlegg og høydebasseng på Hauge. Man har til tider vært plaget med økt humusinnhold i råvannet som har ført til redusert kvalitet på vannet og til tider misfarget vann til abonnentene. Et nytt vannbehandlingsanlegg vil bedre kvaliteten på drikkevannet.

Et utjevningssasseng med større kapasitet vil også være med å sikre levering av vann i lengre tid dersom noe uforutsett skulle skje.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensyne som er sentrale når det gjelder denne typen reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer blir fulgt opp om.

Det er et stort behov for nytt vannbehandlingsanlegg i Hauge da man over tid har vært plaget med økt humusinnhold i drikkevannet. Dette har ført til redusert kvalitet og til tider misfarget vann til abonnentene. Det nye vannbehandlingsanlegget vil bedre kvaliteten samt at et nytt utjevningssasseng med større kapasitet vil være med å sikre levering av vann i lengre tid dersom noe uforutsett skulle skje.

Det er tatt en nøye vurdering på hvor det nye drikkevannsanlegget burde ligge. En har kommet frem til at dette området egner seg godt til plassering av et nytt drikkevannsanlegg i forhold til høyden i terrenget for å få nødvendig trykk. Fornyelsen gjør også at man har mulighet for å koble til en reservevannkilde.

Annlegget legges i forlengelse av et etablert boligområde. Fra før er det regulert 3 boligtomter i området, disse er enda ikke utbygd. For å få en adkomsvei til drikkevannsanlegget som følger terrenget og ikke gir for bratt adkomst har man valgt å videreføre adkomsveien til de tre boligtomtene opp til drikkevannsanlegget. Det er dermed lagt opp til en veiføring som i minst mulig grad berører friområdet, samtidig som veien blir

utbedret og kommer nabotomter til gode i form av avkjørsler. Det kompenseres også for tapt friareal ved at man i planen legger opp til å oppruste lekeplassen, etablere tribune av stein og rydde i buskas. Det nye forslaget vil også gi bedre tilgang til friområdet rundt, da området er svært overgrodd i dag.

Boligtomtene blir en forlengelse av eksisterende boligområde. Man får gode utsikts- og solforhold med nærhet til naturen. Det er kort vei til lekeplass, skole, barnehage og sentrum. Boligtomtene er plassert med tanke på synlighet i landskapet og med tanke på å begrense terrenginngrep i størst mulig grad.

En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Alternativt forslag til vedtak: