

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Hans Erik Schultz	63/37	17/1697

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
005/21	Forvaltningsutvalget	PS	03.02.2021

Plan 1130201709 detaljplan for Solheim - førstegangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Strand kommune legger forslag til plan 1130201709 detaljplan for Solheim ut til offentlig ettersyn.

Jørpeland 19.01.2021

Ketil Reed Aasgaard
kommunedirektør

Forvaltningsutvalget - 005/21

FVA - behandling:

Det ble gjennomført befaring i saken

Votering:

Det ble ikke lagt fram andre forslag til vedtak.
Kommunedirektørens forslag til vedtak ble **enstemmig** vedtatt.

FVA - vedtak:

Strand kommune legger forslag til plan 1130201709 detaljplan for Solheim ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

Vedlegg:

Planbeskrivelse

Plankart
Planbestemmelser
Illustrasjonsplan
Merknader
ROS analyse Solheim
Sol og skyggeanalyse

Sammendrag

Leite og Howden Arkitekt- og Ingeniørkontor as har på vegne av forslagsstiller og grunneier i en del av området, Kjetil Nes utarbeidet forslag til en reguleringsplan for en rekke boligtomter på østsiden av Idse. Området inngår i område SB15 som i kommuneplanen er avsatt som LNF-område med tillatt spredt boligbygging.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget legges til offentlig ettersyn.

Fakta

Grunneier og forslagsstiller hadde et avklaringsmøte med kommunen i september 2017, senere kalt planinitiativ. Kommunen ønsket at en reguleringsplan omfattet hele område SB15 for spredt boligbygging. Det har ikke vært enighet om en samlet reguleringsplan mellom de ulike grunneiere i området, og varsel om oppstart av planarbeid skjedde først i mars 2020. Planforslag ble mottatt av kommunen 24.11.2020. Etter dialog mellom forslagsstiller og administrasjonen er det nå mottatt et revidert planforslag, datert 19.01.2021.

Forslaget omfatter planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser, ROS-analyse, og illustrasjoner.

Lover, forskrifter, rundskriv

Reguleringsplaner behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 12.

Gjeldende planer, retningslinjer og vedtak

Området er uregulert. I kommuneplanen fra 2012 er området angitt som LNF-område med tillatt spredt boligbygging, en del av område SB15.

Innkomne uttalelser

Det foreligger uttalelser fra Fylkesmannen, Rogaland fylkeskommunes seksjon for kulturarv, Rogaland brann og redning iks, Lyse Elnett as og Irene Hodnekvam (på vegne av rettighetshaverne på gn 63/320 som grenser til planområdet).

Forslagsstiller har kommentert uttalelsene i planbeskrivelsen.

Barn og unge

Området har ikke spesiell interesse for barn og unge. I planforslaget inngår en mindre lekeplass. Forslagsstiller viser til at det kun er ca 700 m til samfunnshuset med grusbane og lekeplass for bygda, og at det er korte avstander til turterreng og bademuligheter.

Naturmangfaldlova §8-12

Kommunen kjenner ikke til at det er spesielle naturforekomster i området.

Alternative løsninger med konsekvenser

Alt.1: Planforslaget legges til offentlig ettersyn, ev. med kommunens forslag til endringer. Endringer som vesentlig vil berøre naboer eller allmenne interesser negativt kan medføre krav om nytt forhåndsvarsel.

Alt. 2: Planforslaget avvises og arealformålene opprettholdes i tråd med kommuneplanen.

Vurdering og konklusjon

Planområdet grenser til den kommunale del av Idsevegen som går mot sørvest rett etter Idsebrua; avstanden til denne er ca 400 m. Idsevegen betjener fra før relativ få bebygde eiendommer. Den interne vegen er regulert som privat med god bredde og snuplass. Det er kommunalt avløp i nærheten mens vannforsyning forutsettes utbygd i privat regi. Rogaland brann og redning forutsetter i den forbindelse at det er tilkomst med tankvogn, dette vil være tilfellet med eksisterende og planlagt vegsystem.

På forslagsstillers eiendom, gn 63/37, er det foreslått 9 nye tomter mens det vest for denne ikke er foreslått ny tomteinndeling av de to eksisterende eiendommer, gn 63/302 og 63/303. Disse inngår i planen og har samme reguleringsformål og -bestemmelser som tomtene på gn 63/37.

Selv om det generelt kan være ønskelig å ikke spre boligbebyggelse over store områder i kommunen for å begrense arealbruk og trafikk, er området allerede avsatt til spredt boligbygging. SB15 er et lite område med tanke på spredt boligbygging og en mest mulig samlet reguleringsplan for området kan være å foretrekke. På Idse må det forventes en noe begrenset boliggetterspørsel, men en etterspørsel av relativ romslige tomter. Planen vil dekke et slikt tilbud, antakelig i en lang periode, og i et område hvor landbruksinteressene ellers kan vanskeliggjøre fradeling av boligtomter. En ulempe vil være manglende skoletilbud på stedet og begrenset kollektivtrafikk.

Tomteinndelingen er noe skjematisk, men en naturlig følge av den eksisterende eiendomsstruktur. Størrelsen på tomtene vil likevel medføre at det kan bli en god variasjon i bebyggelsen. I andre nye boligplaner har kommunen anbefalt og vedtatt at det vises helt konkrete «byggebokser» på de enkelte tomter, både for å sikre gode utearealer på de enkelte eiendommene og for å gi god forutsigbarhet for naboeiendommene. Behovet for dette er mindre her hvor tomtene er store, og forslagsstiller har lagt byggegrensen 10 m fra internvegen slik at det sikres et minst så bredt ubebygd areal på sørvestsiden av boligene. Det er likevel egne bestemmelser for plassering av garasjer utenfor denne byggegrense i tilfelle det ønskes garasjeplassering så nær vegen som mulig.

Området ligger under grense for marin strandavsetning hvor det kan forekomme kvikkleireavsetninger. I ROS-analysen og planbeskrivelsens avsnitt 5.13.1 er det svart at grunnforholdene er stabile. Med en så tett utbygging vil kommunedirektøren signalisere at det kan være nødvendig å undersøke grunnforholdene nærmere. Dette vil bli vurdert når det foreligger uttalelser fra offentlig ettersyn. Eventuelle undersøkelser må være endelig avklart før sluttbehandling.