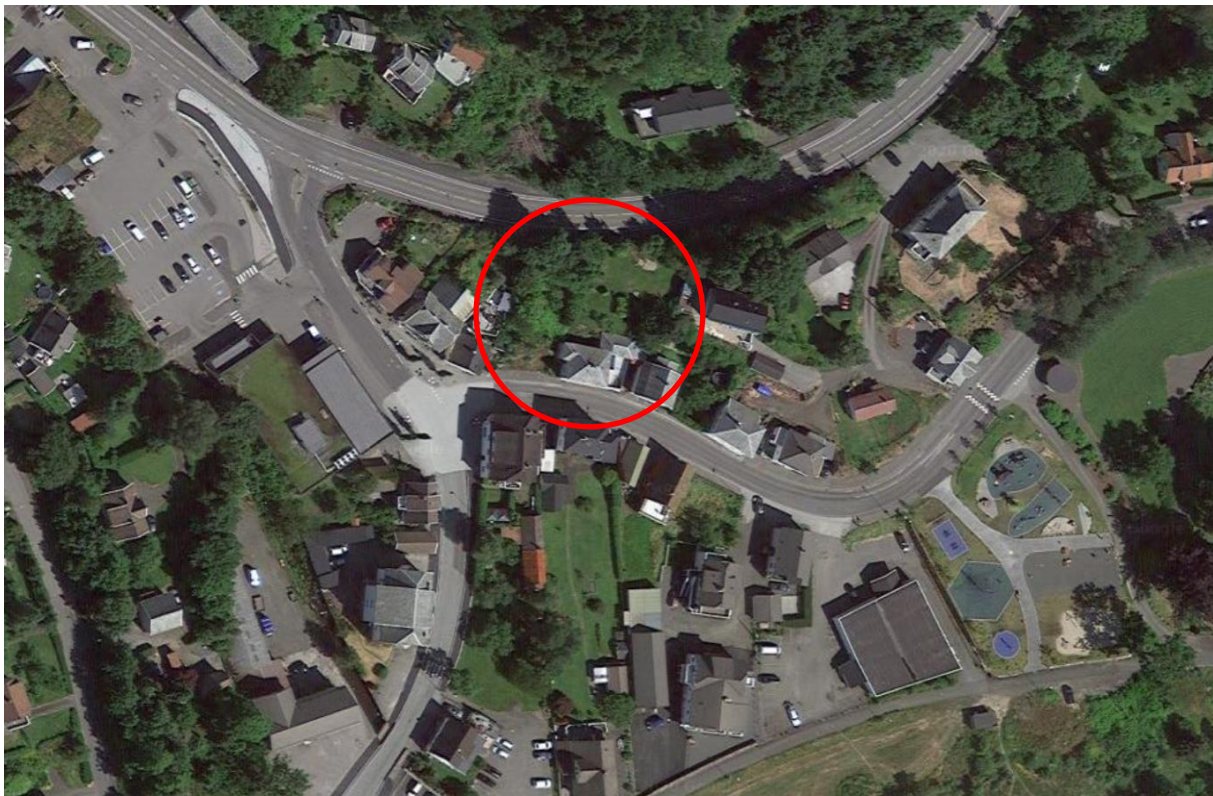


Sokndal kommune

Planbeskrivelse, reguleringsendring etter pbl. §12-14 2. ledd for «Hauge sentrum»

Plan-ID:	1111_2009001 - Hauge i Dalane (Sentrumsplanen)
Forslagsstiller:	Sentrumsgården v/Trond Midtbø
Fagkyndig:	Egerconsult AS – Pb. 355, 4379 Egersund



Rev.	Dato	Beskrivelse	Ant.sider	Utarb.av	Kontr.av	Godkj.av
0	13.01.21	Forslag til reguleringsendring	8	WK	TS	TS
1	22.02.21	Justert forslag til reguleringsendring	8	WK	TS	TS

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	3
1.1	Oversikt	3
2	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1	Kommuneplanen for Sokndal kommune	4
2.2	Gjeldende reguleringsplan, Hauge sentrum	4
2.3	Flomkart 200-års flom	4
3	Planbeskrivelse	5
3.1	Endringer	5
3.1.1	Endringer i bestemmelser	5
3.1.2	Endringer i plankart	7
3.2	Begrunnelse	7
3.3	Aktuelle tilleggsendringer	7
3.3.1	Flomsonekart	7
3.4	Konsekvens	8
3.4.1	Naturmangfold	8
3.4.2	Universell utforming	8
3.4.3	Barn og unges interesser	8
4	Vedlegg	8

1 Bakgrunn

1.1 Oversikt

På vegne av Sentrumsgården v/Trond Midtbø har Egerconsult AS utarbeidet forslag til reguleringsendring i forbindelse med reguleringsplanen «Hauge sentrum».

En har i samråd med kommunen ved forhåndskonferanse 19.02.20 og 21.12.20 vurdert at omreguleringen kan utføres etter forenklet prosess iht. PBL §12-14 2. ledd.

Bakgrunnen for endringen er et ønske om å erstatte eksisterende bygg med et nytt leilighetsbygg med moderne fasiliteter.

For planområdet er det bl.a. noen udefinerte bestemmelser som må avklares før byggesøknad kan sendes inn.

Generelt foreslås etablering av et nytt delområdet B/F/K 5A med bestemmelser tilknyttet delområdet.

Endring av plan gjelder for planområdet B/F/K 5 med nytt delområdet innenfor stiplede rødt rektangel (gjeldende reguleringsplan):



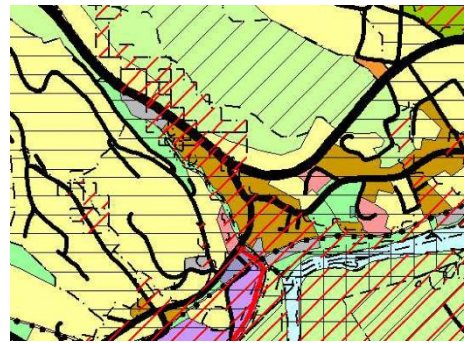
2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommuneplanen for Sokndal kommune

Kommuneplan for Sokndal kommune ble vedtatt av i kommunestyret 29.10.2012.

Området er iht. kommuneplanen angitt som «Sentrumsformål – nåværende».

Iht. kommuneplanen skal det avsettes uteareal på minst 25m² pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 10m² av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer.



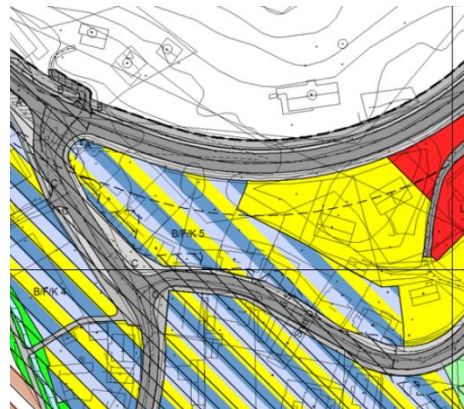
2.2 Gjeldende reguleringsplan, Hauge sentrum

Eiendommen er i dag regulert til B/F/K 5 med formål bolig, forretning og kontor.

For større tiltak innenfor reguleringsområdet stilles det iht. gjeldende reguleringsplan krav til bebyggelsesplan/detaljplan.

Denne skal vise og gi bestemmelser om:

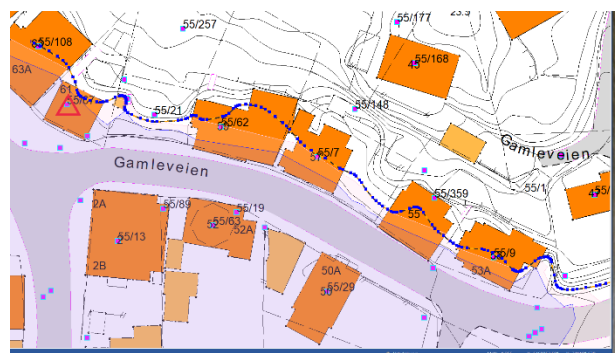
- Plassering av bebyggelse med atkomst.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Parkeringsareal.
- Egnet lekeareal dersom området skal inneholde boliger. Det skal fremgå av bestemmelsen at lekeareal skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen innen det gis ferdigattest til nye boliger
- Plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker.
- Evt støyskjerming.
- Bebyggelsesplan/detaljplan kan inneholde rekkefølgetiltak om at kommunaltekniske anlegg og vei skal være på plass før bygging kan finne sted.
- Der det i bestemmelsene til denne planen ikke er satt krav til byggehøyde skal det fastsettes i bebyggelsesplanen/detaljplanen. En skal her tilpasse høyde på ny bebyggelse til eksisterende. I forbindelse med planarbeidet skal solforhold for ny og eksisterende bebyggelse samt leke- og oppholdsarealer dokumenteres.
- Støyforhold skal dokumenteres og avbøtende tiltak skal beskrives dersom støynivå overstiger kravene i veileder T-1442
- Universell utforming



2.3 Flomkart 200-års flom

For gjeldende reguleringsplan er NVE sitt flomsonekart nr. 11/2001 delprosjekt Hauge lagt til grunn.

Hauge sentrum blir kraftig berørt av en eventuell 200-års flom. Oppdaterte flomkart ligger ikke offentlig tilgjengelig per dags dato, men kartutsnitt vi har fått tilsendt 04.12.19 angir at flomsone med klimapåslag ligger på ca. kote 9 for Gamleveien 59.



3 Planbeskrivelse

3.1 Endringer

Det gis videre en oversikt over forslag til endring av gjeldende plan.

3.1.1 Endringer i bestemmelser

Endringer er markert med rød gjennomstrekning og grønn skrift. Tekst markert med ~~rød gjennomstreket~~ skrift fjernes og grønn skrift tilføyes.

«4.2.1 Krav om Bebyggelsesplan/detaljplan for områder regulert kombinert formål

Det settes krav om bebyggelsesplan/detaljplan dersom det skal utføres nye større byggetiltak for følgende områder med kombinert formål: B/F/K 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 16, 18. B/F/K/O/1 og B/F/K/O/2, sistnevnte kan også reguleres samtidig med torget.

Bebyggelsesplan/Detaljplan skal vise og gi bestemmelser om:

- Plassering av bebyggelse med atkomst.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Parkeringsareal.
- Egnet lekeareal dersom området skal inneholde boliger. Det skal fremgå av bestemmelsen at lekeareal skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen innen det gis ferdiggattest til nye boliger
- Plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker.
- Evt støyskjerming.
- Bebyggelsesplan/detaljplan kan inneholde rekkefølgetiltak om at kommunaltekniske anlegg og vei skal være på plass før bygging kan finne sted.
- Der det i bestemmelsene til denne planen ikke er satt krav til byggehøyde skal det fastsettes i bebyggelsesplanen/detaljplanen. En skal her tilpasse høyde på ny bebyggelse til eksisterende. I forbindelse med planarbeidet skal solforhold for ny og eksisterende bebyggelse samt leke- og oppholdsarealer dokumenteres.
- Støyforhold skal dokumenteres og avbøtende tiltak skal beskrives dersom støynivå overstiger kravene i veileder T-1442
- Universell utforming

Delområde B/F/K 5A omfatter eiendommene med gnr/bnr 55/21, 55/62 og 55/257.

For delområdet skal krav til detaljplan ivaretas ved søknad om rammetillatelse.

Området følger generelt bestemmelsene til overordnet området, men i tillegg gjelder følgende:

- o Byggegrense for hovedbygning er som angitt på plankart. Ved avstandserklæring fra nabo, kan bygning plasseres utenfor byggegrensen og nærmere nabogrense i samsvar med erklæringen.
- o Mindre tiltak (frittliggende bygg < 50 m²), murer, støyvoller og tilsvarende kan plasseres utenfor byggegrensen iht. gjeldende forskrift, og/eller etter nærmere avtale.
- o For etablering av enkle garasjer, lager/boder og tilsvarende kan nivå for 20 års flom legges til grunn. Heis- og trapperom kan også etableres på tilsvarende nivå, forutsatt at tekniske installasjoner plasseres over nivå for 200 års flom. Konstruksjonsdeler under flomnivå for 200 års flom må etableres i uisolerte konstruksjoner eller av materialer som bevarer sine egenskaper i fuktig tilstand.
- o Byggehøyde er iht. tabell i § 8.
- o Felles leke- og uteoppholdsareal kan helt eller delvis etableres på takterrasse med atkomst fra fellesareal.

Søknad om rammetillatelse skal angi:

- Plassering av bebyggelse med atkomst.
 - Bebyggelsens høyde og møneretning.
 - Parkeringsareal.
 - Egnet lekeareal. Solforhold for leke- og oppholdsarealer skal dokumenteres.
 - Plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltaket skal følgende være avklart:
- Universell utforming iht. teknisk forskrift

- Støyforhold skal dokumenteres og avbøtende tiltak skal beskrives dersom støynivå overstiger kravene i veileder T-1442
- Evt. plassering av utvendig støyskjerming skal vises på tegning.»

«8. UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØYDER

Område (jfr. kart)	Maks Høyde	Maks utnyttelsesgrad (% BYA)
F/K/I 1-2	--	60 %
B/F/K/O 1	--	60 %
B/F/K 1-2	9	50 %
B/F/K 3-6	--	60 %
B/F/K 5A	11(14)	60 %
B/F/K 7-11	9	50 %
B/F/K 12	10	60 %
B/F/K 13	9	50 %
B/F/K/O 2	9	60 %
B/F/K 14	10	60 %
B/F/K 15-18	9	50 %
Boligområder	6	25 %
Offentlig område	9	50 %
Allmennyttig formål	9	50 %

Forklaring:

-- betyr at her er ingen maksimal byggehøyde fastsatt, disse skal fastsettes i forbindelse med at det utarbeides bebyggelsesplan/detaljplan. Høyden skal tilpasses omliggende bygninger og solforhold skal dokumenteres jmf bestemmelsene §4.2.1

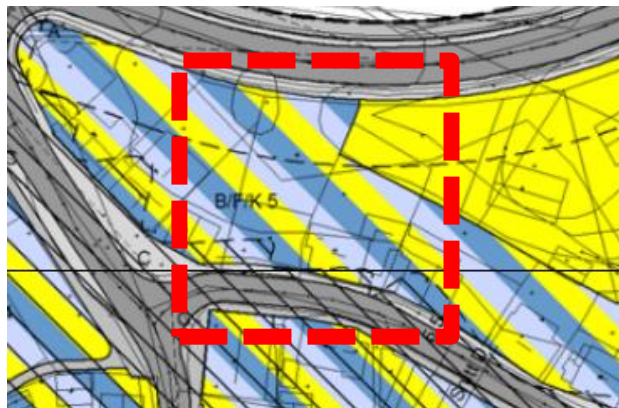
(14) betyr at inntrukket 4. etasje, teknisk rom på tak, heisbygg eller tilsvarende kan oppføres med høyere byggehøyde enn resterende bygg. 4. etasje må være min. 2 m inntrukket fra hovedfasade mot Gamleveien.

Maks høyde regnes fra gjennomsnittlig terrengnivå, ~~for~~ For tiltak i flomsone regnes høyden i fra planert terreng når det er tatt hensyn til krav i NVE sitt gjeldende flomsonekart med klimapåslag nr.11/2001 delprosjekt Hauge.»

3.1.2 Endringer i plankart

Ovennevnte endring vil også påvirke plankart, da det defineres nytt delområde samt avkjørsel til parkeringskjeller og byggegrenser.

I tillegg foreslås det regulert inn 2,5 m fortau, samt 0,5 m annen veigrunn, iht. tilbakemelding fra Sokndal kommune og Rogaland fylkeskommune. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn annen veigrunn i en bredde på ca. 1,5 m målt fra kjøreveg. Ved foreslått reguleringsplan vil bredden av fortau og annen veigrunn økes til totalt 3 m.



Delområdet, avkjørsel, byggegrenser og fortau er angitt på vedlegg 1, tegning nr. 02 Plankart B/F/K 5A.

Endring av plan gjelder deler av området innenfor stiplet rødt rektangel (gjeldende reguleringsplan):

3.2 Begrunnelse

Bakgrunnen for endringen er i hovedsak et ønske om å erstatte eksisterende bygg for å bygge nytt leilighetsbygg med moderne fasiliteter som parkeringskjeller og heis.

Gjeldende reguleringsplan viser til «Bebyggelsesplan/detaljplan». Disse planbenevnelsene er ikke lenger gjeldende, og vil kreve reguleringsendring.

Punktene som er listet opp er naturlig å avklare på ulike tidspunkt i en prosjekterings- og byggesøknadsprosess. Det foreslås derfor å dele opp kravene slik at de følger tidspunktene i den naturlige prosjekterings- og byggesøknadsprosess iht. V-SAK10 (Byggesaksforskriften med veiledning).

Videre er det regulert inn byggehøyde i tråd med etablert bebyggelse og terrengformasjoner.

For å kunne gjennomføre reguleringsendringen etter forenklet prosess er endringene begrenset til kun å gjelde delområdet B/F/K 5A.

Ved en gjennomgang av digitalt tegningsunderlag har nærliggende eksisterende bebyggelse primært en byggehøyde på mellom 11 og 13 m målt fra Gamleveien. Enkelte bygg har ca. 9-10 m byggehøyde. Den høyeste bygningen ligger rett sør-sørvest for delområde B/F/K 5A, og har en byggehøyde på ca. 13 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

På grunn av nivå for 200-årsflommen vil topp laveste gulv komme ca. 2 meter over nivå for Gamleveien og planert terreng på sørsiden av tiltaket.

Tett rekkverk for en takterrasse på evt. toppetasje vil kreve noe høyere byggehøyde, og byggehøyden bør derfor settes til 11 m. Videre vil etablering av heistårn medføre at byggehøyde bør settes til 14 m for evt. inntrukket toppetasje, teknisk rom på tak, heisbygg eller tilsvarende.

Byggehøyde fra gjennomsnittlig terrengnivå på maks 11 m generelt, og eventuell inntrukket toppetasje med maks 14 m byggehøyde, oppfattes å være i tråd med etablert bebyggelse.

Vedlegg 2, tegning nr. 03 3D illustrasjon, viser planlagt byggehøyde for tiltaket sammen med etablert bebyggelse.

3.3 Aktuelle tilleggsendringer

I tillegg foreslås det å endre på kap. 2.1 Flom, da henvisningen til NVE sitt flomsonekart nr. 11/2001 delprosjekt Hauge er utdatert og bør oppdateres til en generell henvisning. Endringen påvirker ikke planen for øvrig da nytt flomkart allerede er gjeldende for planen.

3.3.1 Flomsonekart

Følgende endringer foreslås i §2.1:

«2.1 Flom

Områder som er utsatt for flom er vist på ~~plankartet~~ gjeldende flomkart fra NVE. Kart/kote for flomnivå inkl. klimapåslag kan fås på forespørsel til kommunen eller NVE. For nye og eksisterende utbyggingsområder må byggehøyder tilsvarende en 200 års flom legges til grunn. For flomutsatte områder i Hauge sentrum tillates det ikke bygging av nye boliger,

tilbygg til eksisterende boliger, større offentlige bygg, industrianlegg, viktig infrastruktur med mindre ~~tepp-singel~~ ~~tepp laveste gulv~~ er plassert på nivået for en 200 års-flom i ~~NVE sitt flomsonokart nr.11/2001 delprosjekt Hauge~~. ~~Til kotehøyden skal det plusses på en sikkerhetsmargin på 0.4 meter for å nå kravet til byggehøyde~~. For garasjer, lagerskur og lignende skal 20 års flom legges til grunn.»

3.4 Konsekvens

Det er foretatt en vurdering av endringsforslagets konsekvenser for naturmangfold, universell utforming og barn og unges interesser.

3.4.1 Naturmangfold

Da endring av plan (B/F/K 5A) gjelder bebygd område, vurderer en ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

3.4.2 Universell utforming

Situasjonen vedrørende universell utforming vil ikke bli negativt påvirket som følge av de endringene som nå foreslås. Plan- og bygningsloven og V-TEK17 (Byggteknisk forskrift med veiledning) gir bestemmelser som angår universell utforming og tilrettelagt boenhet for boliger. Utvendig vil det bli bedre plass mellom vei og bygning, samt at nye bygg vil ivareta gjeldende krav på dette området.

3.4.3 Barn og unges interesser

Situasjonen for barn og unge i området vil etter planen bedres. Nytt bygg på B/F/K 5A trekkes lenger bort fra Gamleveien og det reguleres inn bredere fortau. Avkjørselen vil bli mer oversiktlig og trafiksikker enn eksisterende garasje, da avstanden til veien blir lengre og bilene vil kunne snu i parkeringskjelleren. Med bakgrunn i etablering av en mer trafiksikker avkjørsel anses den økte trafikkmengden som fremkommer av tiltaket som akseptabel.

Leke- og uteoppholdsareal vil bli etablert for boligbygg iht. krav i kommuneplanen.

4 Vedlegg

Vedlegg 1: Tegning nr. 02 Plankart B/F/K 5A pr. 22.02.21

Vedlegg 2: Tegning nr. 03 3D illustrasjon pr. 13.01.21

Vedlegg 3: Tegning nr. 04 Soldiagram vår- og høstjevndøgn pr. 13.01.21