

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
075/18	Utval for tekniske saker og næring	23.08.2018

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren
Sak - journalpost: 16/183 - 18/24985

Plansak: Områdereguleringsplan 1169 for Kvermefloen, Brusand

Rådmannen si innstilling:

1. Utval for tekniske saker og næring fremjar saka og legg ho ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §12-3 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandlinga i Utval for tekniske saker og næring, sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.
3. Ein tek sikte på å oppheve den aktuelle delen gjeldande reguleringsplan 960 – *Brusand*, som blei vedteken 7.7.1981, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, ved eigengodkjenning av Områdereguleringsplan 1169 i kommunestyret.

23.08.2018 Utval for tekniske saker og næring

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke.

UTN- 075/18 Vedtak:

1. Utval for tekniske saker og næring fremjar saka og legg ho ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §12-3 og § 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandlinga i Utval for tekniske saker og næring, sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av han blir digitalisert og kvalitetssikra, og at eventuelle mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.
3. Ein tek sikte på å oppheve den aktuelle delen gjeldande reguleringsplan 960 – *Brusand*, som blei vedteken 7.7.1981, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, ved eigengodkjenning av Områdereguleringsplan 1169 i kommunestyret.

Bakgrunn for saka:

Formål med planen

Planen skal leggja til rette for ny barnehage for opptil 80 barn, med tilhøyrande parkeringsplass, nytt bustadområde og endring av trafikale forhold for både køyretøy og mjuke trafikantar. Det tas sikte på å gjera justeringar med vegstrukturen i høve til kommuneplanen, der ein regulerer inn delar av ny hovudveg langs jernbanen. Planområdet er justert gjennom planarbeidet, og er no på 52 dekar.

Områdeplanen er starta som følgje av politiske prioriteringar av ny barnehage. Kommunen har utarbeidd planen, og sjølve barnehagen er lagt på kommunal tomt. I tillegg er området mellom fv. 133 og barnehage langs jernbane også teke med, etter førespurnad, og grunneigars ynskje om å utvikla området med bustadformål. Dette sikrer òg langsiktig utvikling av Brusand som tettstad, i form av utbyggingsareal, grøntstruktur, gangforbindelser og trafikkavvikling.



Figur 1 Panorama mot sør frå ca. 14 meters høgde

Det er gjort fleire vedtak i saka i ulike utval, som ligg til grunn for planarbeidet.

Frå møte i kommuneplanutvalget den 12.02.2013 (009/13) blei det anbefalt utifrå behov for ny barnehage i Stokkelandsmarka fram mot 2028, å leggje denne i sør. Plasseringa vil også dekke behovet for Brusand, då eksisterande barnehage, Askeladden, blir fasa ut. Frå KPU-013/13 blei det vedteke å flytte den planlagde kommunale barnehagen i Stokkelandsmarka til Brusand. Denne var planlagt med ein storleik på 8 dekar. Det er derfor viktig å halde moglegheitene opne for å kunne utvida barnehagen tilsvarande 8 dekar ved eit framtidig behov.

I kommunestyre den 17. desember 2015. Sak 10/1090 Barnehagebruksplan og Sak 15/1614 Økonomiplan blei det vedtatt at det i perioden 2017-2018 skal byggas ein ny barnehage på Brusand.

I Formannskapet 5. september 2017, sak 17/1531 vart det vedteke å gjennomføra grunnundersøkingar i området etter anbefaling av Multiconsult, med påfølgande vurdering av kor gjennomførbart prosjektet er.

I revidert budsjett for 2018, vart det lagt inn ferdigstilling av barnehagen i 2021.

Kommunen startar no opp arbeidet med revidering av barnehagebruksplanen, som er venta klar i samband med budsjettbehandlinga til hausten.

Rådmannen har vurdert at planforslaget ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Planprosessen

Varsel om oppstart vart sendt ut 04.02.16 til offentlege instansar og grunneigarar, og annonsert i Jærbladet 15.02.16. Frist til uttale var 15.03.16.

Ved kunngjering om oppstart av planarbeidet kom det 5 utsegn frå offentlege instansar og 1 privat merknad. Desse er oppsummert og kommenterte på side 4-6 i planbeskrivelsen.

Rådmannen meiner at merknadene er tilstrekkeleg ivareteke.

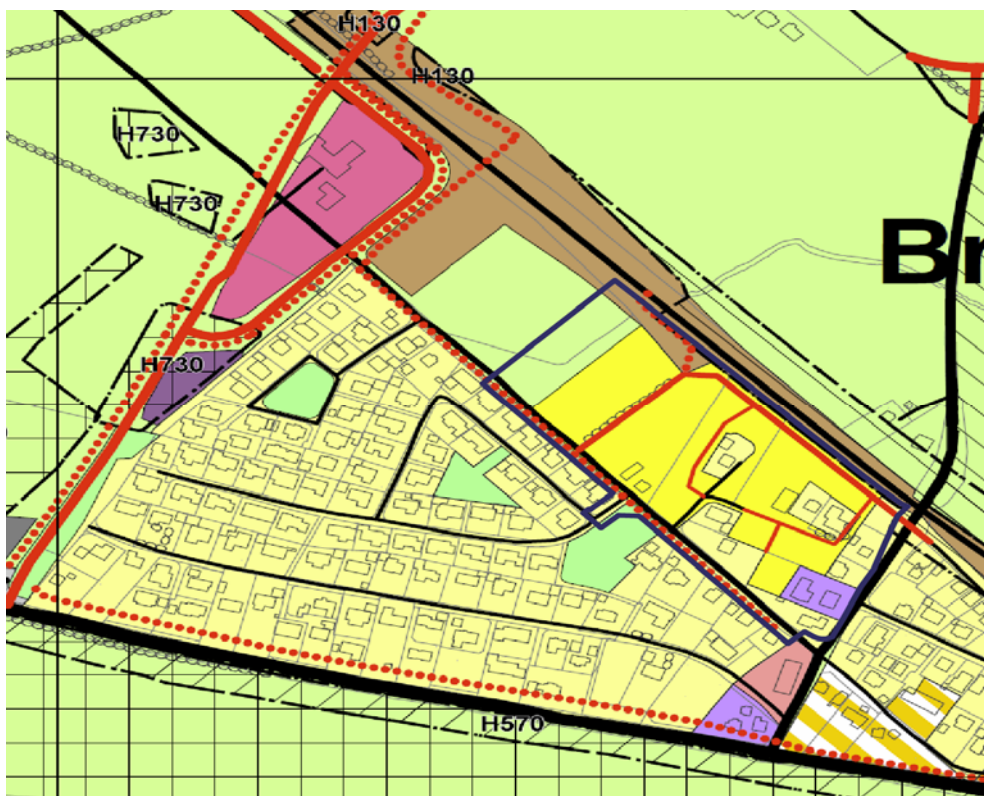
Ved varsel om utviding av planområdet 05.06.2018 kom det inn ein merknad, frå BaneNOR som hadde «ingen ytterligere merknader».

Rådmannen har arbeidd tverrfaglig for å ivareta tekniske forhold og eit godt grunnlag for utbygging av ny barnehage. Dei to grunneigarane som ynskjer bustadbygging, SI Prosjekt AS og OLEKI AS, har delteke ved representant Ole Kristian Ingebretsen.

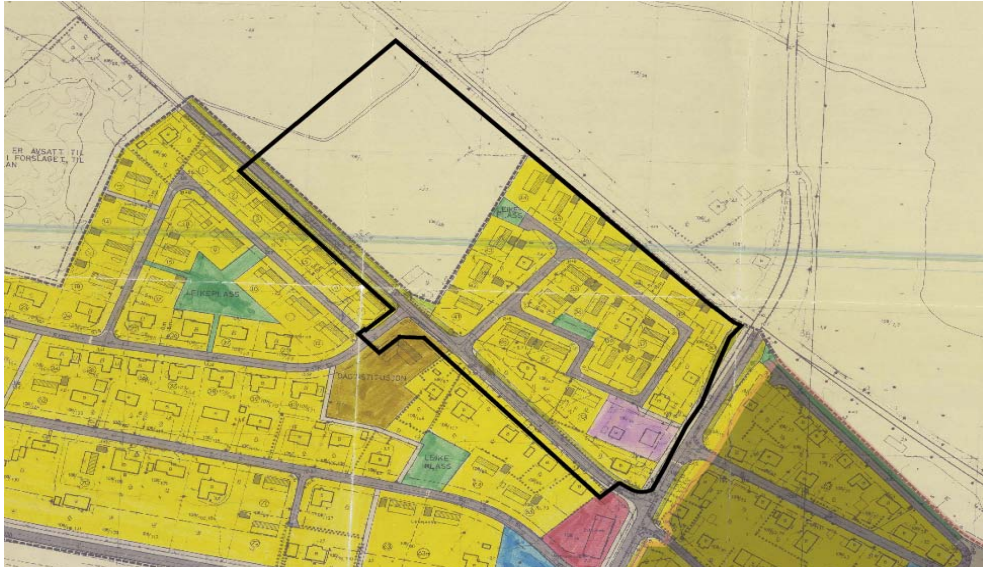
Høve til overordna planar

Kommuneplanens arealdel:

Gjeldande kommuneplan (2014-2028) visar at området er avsett til bustadbygging, LNF og jernbaneformål. Planen visar også ny hovudveg, samt overordna gang- og sykkelveg. Det er avsett område til offentlig tenesteyting lengre vest for planområdet, men denne plasseringa er ikkje aktuell på nåverande tidspunkt, då fleire forhold rundt dette arealet er uavklarte (ny kryssing av jernbanen), og vil vere eit hinder for den føresette relativt raske framdriftsplanen. Flytting av arealet som foreslått, gir òg ei meir sentral plassering av barnehagen i høve til eksisterande bustadområder.



Figur 2 Utsnitt frå kommuneplan 2014 – 2028 med planens avgrensing



Figur 3 Gjeldande plan for området, 960 - Brusand med planens avgrensning
Plan 1169 kjem til å erstatta delar av gjeldande reguleringsplan 960 – Brusand, som blei vedteken 7.7.1981. Resterande areal dekkjes av kommuneplanens arealdel.

Statlege planretningslinjer/rammer/føringar

I planlegginga av ny barnehage er det fleire statlege retningslinjer som legg føringar for arbeidet. All planlegging skal utførast i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for å styrka barn og unges interesser i planlegginga. Barnehageloven inneheld retningslinjer for barnehagens innhald og oppgåver. Hageselskapet har utarbeida ein rettleiar for Kunnskapsdepartementet, som omhandlar utforming av barnehagens uteareal (2006).

Planområdet, eksisterande forhold

I dag består området av bustadbygging, stort sett i form av einebustadar med eigen parkering og hage på tomt, og eit større område med dyrka mark.

Planområdet ligg mellom tettstadens bygg, LNFR-område med planlagd ny omkøyringsveg og jernbanelinje på Brusand, og ligg sånn sett godt til for transformasjon av areal til ny fortsetjing av tettstadsstrukturen.

Planområdet er på 52 dekar, kor ca. 40,5 dekar er tettstadsareal i kommuneplanen, og 11,5 dekar er LNFR område som består av Stokkalandskanalen på 2 dekar, anleggsområde for utdjupeing av kanalen på 8,4 dekar, mens den resterande delen på 1,1 dekar sør for kanalen er ein gjenståande trekant føreslege omgjort til uteområde for barnehagen.

Eigedomsforhold og utbyggingsavtaler

I og med at ein regulerer eit delvis utbygd område, skapar det ein del utfordringar for gjennomføringa av planen. Som det viser av eigedomskartet på figur 3 nedanfor, jf. figur 5 s.10 i planbeskrivinga, er eigedomane ganske oppdelte i forhold til regulerte arealformål. Dette vil medføra at det må etableras avtaler for å kunne gjennomføra planen.



Figur 4 Eigendomsforhold

Stadens karakter

Det ubygde området er flat mark og ligg lågare i terrenget enn omkringliggende areal med noko bygg og jernbane. I større nedbørsperiodar ligg store delar av området under vatn. Tettstaden består hovudsakleg av småhusbygg, med større planlagde fortettingsprosjekt ved dagens stasjonsområde. Planområdet ligg mellom planlagd kryssing av jernbanen nordover mot Stokkalandsmarka og dagens sentrumsområde.

Planområdet er opent og vil kunne ble utsett for vind frå nordvest og søraust. Området har gode solforhold, då eksisterande bygg er låge og ikkje gir spesielt mykje slagskygge inn på området.

Vurdering:

Grunnforhold

Innspel frå Jernbaneverket til varsel om oppstart sette krav om undersøking av grunnforhold. Kommunen engasjerte så Multiconsult i samband med utgreiing av barnehagen, der det blei påvist gytje og dårlige grunnforhold. Dette medførte ei utgreiing av grunnforhold i heile planområdet. Desse utgreiingane med eit betydeleg mengd grunnboringar medførte eitt års utsetjing av planen.

Sjå vedlagt geoteknisk rapport frå Multiconsult (vedl. 5).

Den geotekniske analysen viser korleis dagens grunnforhold er med delvis ustabile og lause massar, og kva som må til for å få ein stabil situasjon ved utbygging.

Matjord skal fjernast før området fylles opp med massar, som har bere- og friksjonsevne, slik at området kan opparbeidast i samsvar med reguleringsformålet. Før området tas i bruk, skal det godkjennast av geolog, både med omsyn til kvalitet på fyllingsmassar, lengd på prebelastningsperiode og eventuell maskinell massekomprimering. For arbeid nærare enn 45 meter frå jernbanen, skal BaneNOR varslast og føresetnad for opparbeidingstidspunkt og tekniske forhold avklarast.

Flaumfare

Det er stor flaumfare på Brusand, og ny busetnad må derfor hevast med omlag to meter, til minst kote +3,50 for å unngå oppsamling av flaumvatn.

Bjørvatnet hadde ei maks høgde på +2,85 under sist store flaum. Jernbanelinja ligg på ca. kote +3,40 på det lågaste, og vatnet flauma den gong over frå Kvermefloen. Dei store vassmengdene frå Stokkalandsmarka førte til denne situasjonen, der Kvermefloen vart oppdemd av jernbanelinja.

Det er nyleg lagt overvassleidningar som avleiar vatnet frå Stokkalandsmarka mot Kvermefloen, og ledar dette ned til sjøen i røyr nord for Brusand.

Sjølv om området no er sikra, er det sett minimum høgde på topp golv til +4,1. Som følge av at ein ikkje kan fylle området heilt inn til jernbanelinja, er offentlege vegar i planområdet lagt såpass lågt at dei kan flaumast.

Planforslaget legg opp til ei betre handtering av flaumsituasjonar enn det som er tilfelle i dag. Ved å fylle opp terreng og legge inn flaumvegar, unngår ein dagens store oppsamlingar av vatn ved mykje nedbør. Det vil fortsatt fyllast opp nokre stader, som mellom blokkbygg og jernbane/i parkeringskjellar, men dette vurderas som ei betre løysning enn i dag.



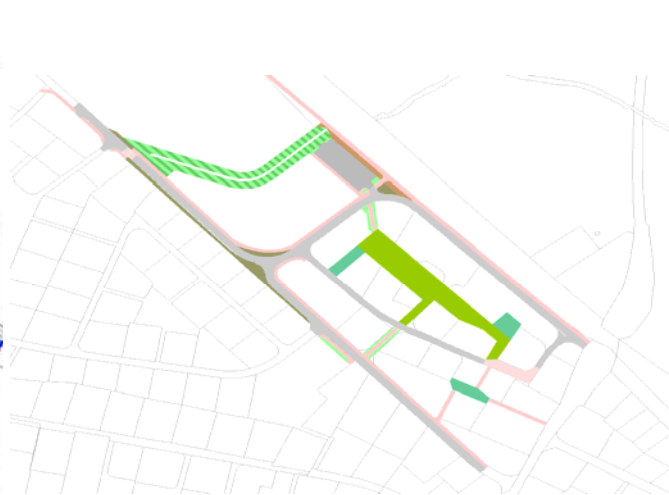
Figur 5 Område sett mot nord-vest under flaumen i 2014

Busetnadens plassering og utforming

Eit av hovudgrepa i planforslaget er å dele inn arealet med område for blokkbygg, område for konsentrert busetnad og område for einebustadar. På denne måten vil det høgaste og mest dominerande liggje lengst vekk frå eksisterande busetnad, og vil også fungera som støyskjerm frå jernbanen, og skjerme for nordavind på dei felles uteopphaldsareala om sommaren. Dei føreslegne byggegrensene skal sikra tilfredsstillande uteareal og/eller avstand til tilgrensande busetnad, veg og jernbane.



Figur 6 Konsept bygningsstruktur

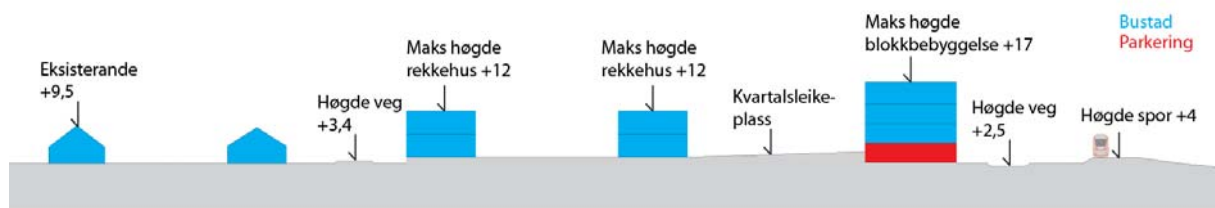


Figur 7 Konsept grøntstruktur

Eit anna hovudgrep som bidrar til strukturering av planen, er den gjennomgåande grøntstrukturen, beståande av felles uteoppholdsareal og gang/sykkel-forbindelsar.

Busetnadens høgder

Det er lagt vekt på at busetnadens høgder skal auka mot jernbanen for å tilpassa seg meir den eksisterande busetnaden. Høgda er bestemt av høgdar i eksisterande nærrområde, sol- og vindforhold, og grad av utnytting.



Figur 8 Snitt av situasjon med eksisterande- og planlagde høgder

Grad av utnytting, antal bustadar, leilighetsfordeling

Utnyttinga er i samsvar med kommuneplanen sitt krav, med mellom 83 og 109 bustadar. Berekna ut frå 26.305,5m² bruttoareal inkludert interne gater, uteoppholdsareal og gangveger, gir det minimum 3,11 einingar og maksimum 4,14 einingar pr. dekar (Kommuneplanens krav er minimum 3 einingar pr. dekar.)

Bustadmiljø/ bukvalitet

Planforslaget legg opp til ein variasjon i bustadstorleikar og –typar, og dette vil derfor kunne gje ein god samansetning av folk i ulike aldersgrupper og livssituasjonar. Den gjennomgåande grøntstrukturen som bind saman dei felles uteoppholdsareala vil også gje ein identitet, tryggleik for leikande born og særpreg til området. Nærleiken til ny barnehage vil også gje ein ekstra kvalitet for dei av bebuarane med små born.

Byggegrense mot jernbanen

I gjeldande plan 960B – Brusand, vedteke juli 1981, er byggegrensa mot jernbanen sett til 15 meter frå jernbanesporet.

I dette planforslaget er byggegrensa sett til 25 meter frå jernbanesporet. Dette er gjort for å

få nok areal til nye bygg med felles uteopphaldsareal. Planen foreslår å nytta blokkbygg mot jernbanen som støyskjerming for uteopphaldsareal og den vidare bustadbygginga sørover. Sjå figur 11. Ved å leggja dei høgaste bygga mot jernbanen får ein også gode sol- og støyforhold for resten av planområdet.

Nærleik til jernbane vil alltid medføra ein risiko. Denne er nå vesentleg redusert ved at byggegrensene er endra frå 15 til 25 meter. Dette samsvarer med byggegrenser mot jernbanen i andre tettstader i kommunen. BaneNOR stiller i utgangspunktet krav om 30 meter.

Uteopphaldsareal - barn og unges interesser

I planforslaget er det lagt vekt på at dei felles uteopphaldsareala saman med gangforbindelsar, skal danna ein gjennomgåande grøntstruktur som koplar seg på omkringliggende uteopphaldsareal og viktige trasear.

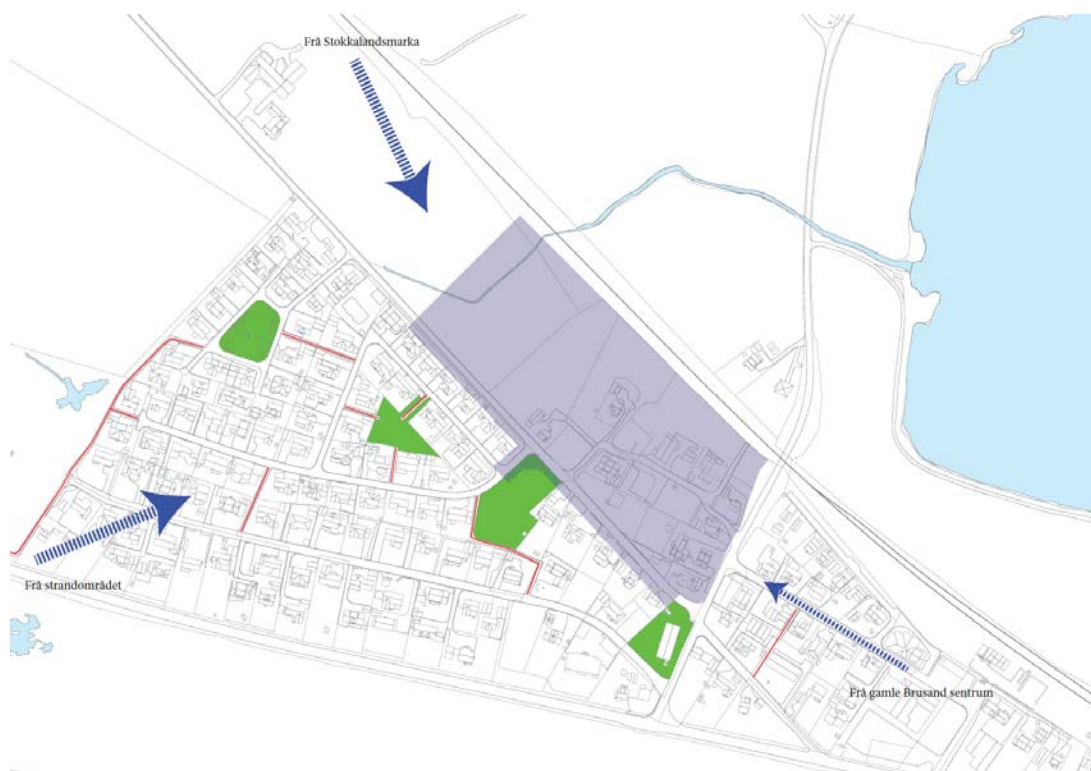
Det er lagt inn tre leikeplassar på ca. 250 m² kvar, i tillegg til ein kvartalsleikeplass på ca. 2.500 m². Dette er i høve til krava i gjeldande kommuneplan.

Planområdet ligg på andre sida av Stokkelandsvegen av eit nærmiljøområde med fotballbane og skateareal, som i planen blir knytt til grøntstrukturen med gangfelt og gang/sykkelveg.

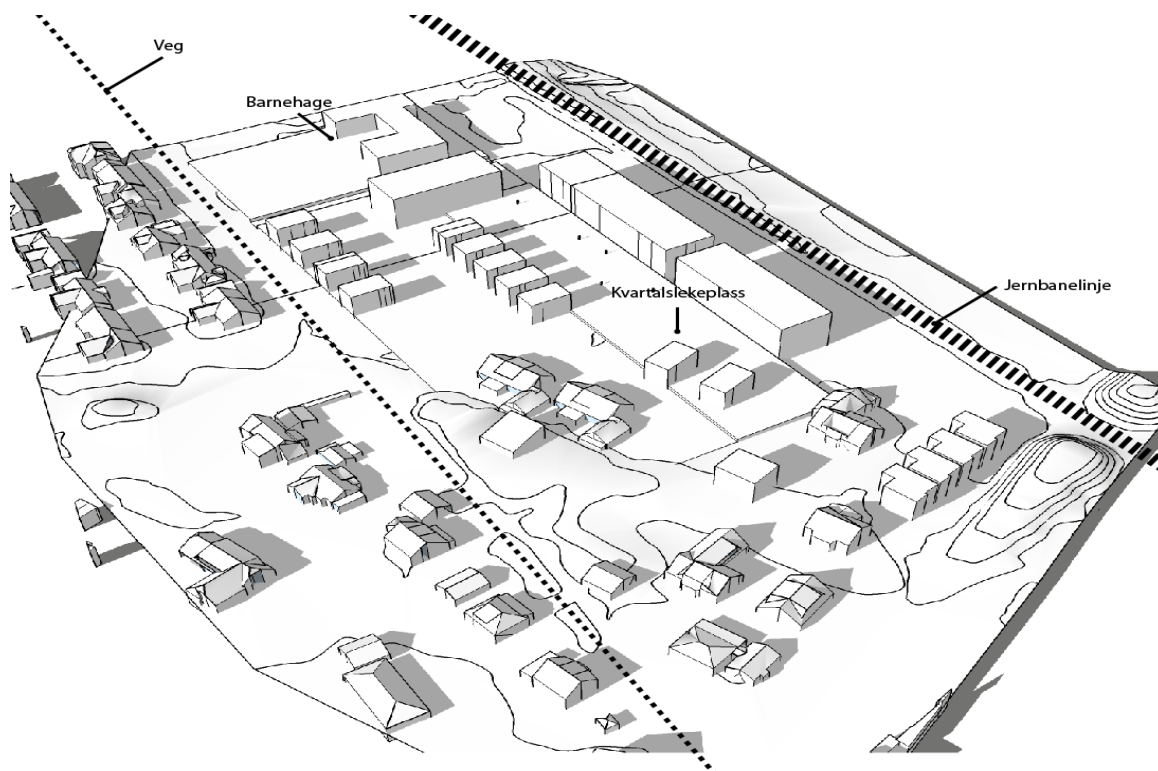
Planen foreslår at blokkbygg skal nytta det felles uteopphaldsarealet i størst mogleg grad, i tillegg til egne balkongar. Den konsentrerte busetnaden og ein bustadane har private uteopphaldsareal i varierende storleik. Samanlagt har kvar eining over 30 m² i felles uteopphaldsareal, også ved maks antal bustader (109).

Dei felles uteopphaldsareala er lagt inn mellom bygningsstrukturane. Dette kan bidra positivt til omgjevnadane, og legge til rette for trygge og gode plassar for born og andre å opphalde seg. Det er i samband med krav om regulering av delfelt lagt inn krav om utarbeiding av utomhusplanar for tilliggande uteopphaldsareal.

Dei fleste uteopphaldsareala får gode solforhold ved vårjamdøgn kl. 15.00 som vist i illustrasjonane i planbeskrivelsen.



Figur 9 Viktige målpunkt utanfor planområdet



Figur 10 Solforhold 31. mars kl. 15 mot nord-vest

Tilgjengelegheit for gåande og syklande

Det er teke omsyn til tilgjengelegheit for gåande og syklande ved å leggja inn g/s-veg langs jernbanen som vil etablerast når fv. 133 vert fjerna, og ved ei eventuell ny plassering av stasjon nord for tettstaden.

Internt i planområdet er det lagt vekt på god tilgjengelegheit både langs vegar og i grøntstrukturen.

Parkering

Parkering skal reknast ut frå krav i kommuneplanen. Områdeplanen er utarbeidd slik at dette skal la seg gjennomføra. Det skal etablerast parkeringskjellar i samband med blokkbygg.

Køyreåtkomst

Åtkomst til planområdet er i dag frå Stokkalandsvegen, som igjen forbindast til fv. 44 via Fuglestadvegen. I planområdet er det i dag ein intern veg, Kvermefloen, som er delvis opparbeidd i samsvar med gjeldande reguleringsplan. Det er lagt inn ein 5 meter brei veg gjennom planområdet, som sikrar ei gjennomkøyring til samlevegen.

Samlevegen vert i planforslaget lagt parallelt mellom blokkbygg og jernbane. Dette vil derfor føra til ei redusert trafikkmengd i bustadområda. Planforslaget legg til rette for ei betring av trafikktryggleiken i området ved at gjennomkøyringsveg og hovudstruktur for gang- og sykkelveg blir åtskilt i området.

I dag er det ny omkøyringsveg under bygging nord for tettstaden som i framtida vil verte forlenga og vil erstatta dagens fv. 133 gjennom tettstaden. Åtkomst frå feltet til stasjonsområde vil i framtida leggest til ny veg parallelt med jernbanen.

Utforming og dimensjonering av vegar fylgjer krav i Vegnorm for Sør-Rogaland.

For å få eit funksjonelt område etter kvart som det vert bygd ut, er det lagt inn rekkefølgekrav for ferdigsstilling av vegar i forbindelse med utbygging av områder.

Kommunaltekniske forhold

Det er krav i føresegn om handtering av avfall. Det er òg stilt krav om vurdering av nettstasjon i detaljreguleringsplanar, dvs. for utbygging av blokker/konsentrert bustad. Barnehagen kan nytte eksisterande nettstasjon i nordvest.

Det skal opparbeidast ny VA-struktur i planområdet. Det går høgspenkabel langs vei kor Hå kommune tenker å legge nye rør for VA.

Areal avsett i planen til ombygging av kanal, er i samsvar med flaumkanal som nyleg er bygd på Vigrestad.

Det skal utarbeidast teknisk plan for graving av kanal langs eksisterande kanal. Kanalen skal ha same tverrprofil med steinsetjing, som kanalen vest for Vigrestad. Det skal setjast opp flettverksgjerde i skråningstopp mot barnehagen.



Figur 11 Bilete frå flaumkanal på Vigrestad

Universell utforming

Det er lagt inn generelle føresegner om at prinsipp om universell utforming skal følgjas i så stor utstrekning som mogleg. Dette vil sei at åtkomst mellom områder skal utformast slik at dei kan nyttas av alle menneske.

Det er i tillegg lagt inn i føresegna at leike- og uteopphaldsareal skal fylla krava til universell utforming, og ha trinnfri åtkomst frå alle plan.

Den flate topografien i planområdet tilseier at prinsippa, og tekniske krav gitt i TEK17, er gjennomfør bare.

Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminne innanfor sjølve planområdet, men området rundt Brusand er rikt på både eldre og nyare kulturminne, særleg i vest. Like nordvest for planområdet ligg kulturminne med id221428-1. Krav om arkeologiske undersøkingar innanfor planområdet vart tidlegare framma av fylkesrådmannen, men seinare trekt.

Naturverdiar

Det vart i 1978 registrert ei raudlista purpurmarihand på eigedom gnr./bnr. 108/79. Ein kanal går gjennom planområdet og vidare ut til Bjåvatnet. Denne er i dag grunn og smal med loddrette sider. Ved utbygging av området vil denne senkast og utvidast med slakare steinkledde skråningar. Slik vil det på sikt verte eit større våtmarksområde med biologisk mangfald. Det er påpeikt av Fylkesmannen at kanalen har verdi som yngelområde for laks.

Landbruk

Området er i dag dyrka mellom delar av eksisterande bygningar. Jernbanen skapar ei naturleg grense mot nordaustlege landbruksareal av høg kvalitet. Planforslaget medfører ei omdisponering av dyrka areal på om lag 12,2 dekar til offentleg formål (uteområde for barnehagen) og bustad. 11 av desse dekara ligg inne som utbyggingsområde i kommuneplanen. Det siste 1,2 dekar er eit trekanta restareal mellom kanal og veg av mindre praktisk verdi.

I tillegg til denne omdisponeringa, går det med 1,3 dekar til utviding av flaumkanal. Denne vil og bidra til å unngå overfløyning av landbruksarealet i nord.

Utover dette er området LNF1 innanfor planområdet avsett til midlertidig anleggs/riggområde etter §6.1.1 i føresegnene.

Skulekapasitet

Nærmaste barne- og ungdomsskule er høvesvis på Oгна og Vigrestad. Det er avsett areal til ny skule i Stokkalandsmarka som vert liggande mindre enn 2 km frå heile Brusand tettstad.

Barnehagedekning

Askeladden barnehage på Brusand er i dag i dårleg stand, og det er behov for nybygg. Plasseringa inntil fylkesveg og utflytande trafikkområder gjer dette til eit risikofyllt område, der ungar vert sette av i fylkesvegen, og foreldre ryggar og snur i vegarealet. Behov for barnehagedekning vert elles omtala i revidert barnehagebruksplan.

Støyforhold

Det er i dag ein god del støy frå jernbanen. Kommunen engasjerte Sinus for utarbeiding av ein støyanalyse, som viser ei hensiktsmessig plassering av bygningsmasse for å leggja til rette for uteopphaldsareal med akseptable støynivå. (vedl. 7 og 8).

Ved ei eventuell bygging av dobbeltspor, vil dette medføre auking av støy frå jernbanen. Auking av trafikkstøy vil verte snevra inn, då tettstadens moglegheiter for vekst er små.

Det er elles lagt inn i føresegnene krav om utgreiing for støy i søknad om tillating, i samsvar med T-1442. Det krevst meir spesifikke målingar for å klarleggje byggtknisk utforming for å følgje støykrava.

Landskap

Landskapet vil verte noko endra innanfor planområdet, då det er naudsynt å fylla opp store delar av terrenget på grunn av flaumfare. Dette ser ein ikkje har negative konsekvensar, då området vil framstå som meir heilskapleg når utbygging er gjennomført.

Stadens karakter / Byform og estetikk

Den delen av Brusand som planområdet er i, er dominert av låge einebustadar med hage og garasje. Planforslaget legg opp til ein betydeleg større arealutnytting med ein variasjon i bustadtypar, og vil derfor ikkje vidareføre einebustadskarakteren. Ved ei framtidig flytting av jernbanestasjonen mot nord, vil området mest sannsynleg få krav om høgare utnytting etter dagens nasjonale retningslinjer om utvikling av stasjonsområde.

Plassering av felles uteopphaldsareal og private uteareal vil bidra til lys og luft mellom

busetnaden, og ved god opparbeiding av desse vil det gje området eit grønt og attraktivt preg.

Oppsummering

Vanskelige grunnforhold i planområdet har utsett planarbeidet med over eitt år. For å byggja ut området nå, må området tilretteleggjast med ca. 2 meter fyllingsmasser for å stabilisera grunnen (oppfylling skal ikkje skje langs jernbanen), noko som kan medføra ein forlenga anleggsperiode på eit par år. Det er difor viktig å ha klar godkjent reguleringsplan i god tid før byggjearbeid startar for barnehagen.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår rådmannen å sende planforslaget 1169 detaljregulering Kvermefloen, Brusand, på høyring og leggje det ut til offentleg ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Plan 1169 Plankart 10082018
- 2 Plan 1169 Føresegner 10082018
- 3 Plan 1169 Planbeskriving 10082018
- 4 Plan 1169 Illustrasjon
- 5 Geoteknisk rapport Multiconsult
- 6 Kommunaltekniske grunnforhold
- 7 Mailkorrespondanse Sinus
- 8 Støykart Sinus
- 9 gjeldende plan 960b plankart
- 10 gjeldende plan 960B bestemmelser