LUND KOMMUNE

Arkiv	FA - L12
Sak	16/143
Saksbehandler	Øystein Brennsæter
Dato	07.04.2017

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
016/17	Plan-, nærings- og miljøutvalget	27.04.2017
018/17	Kommunestyret	11.05.2017

2. GANGS BEHANDLING - EGENGODKJENING AV REGULERINGSPLAN FOR HAUKENESODDEN HYTTEFELT

Rådmannens forslag til vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes reguleringsplan for Haukenesodden hyttefelt slik den ble lagt ut til offentlig ettersyn, men med følgende tillegg/endringer:

1. Feltets navn endres til "Haukenesodden hytte- og boligfelt".
2. Fv. 2 reguleres med standardkrav for dimensjoneringsklasse Sa3 iht. Håndbok N100, med den vegbredde som følger av vegens ÅDT.
3. I § 18 i reguleringsbestemmelsene tilføyes følgende: *Bak fangvollen skal det etableres en avskjærende grøft som kobles til feltets øvrige overvannssystem.*
4. I § 19.4 i reguleringsbestemmelsene rettes § 17 til § 18.

Plan-, nærings- og miljøutvalget 27.04.2017:

Møtebehandling:
Regnhild Kjørmo (Frp) fremmet følgende forslag:

Pkt. 2 tas ut.
Det ble punktvis avstemming:

Pkt. 1 ble enst. vedtatt.

Pkt. 2 ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer (Ragnhild Kjørmo (Frp) og Siw Utheim (Ap))

Pkt. 3 ble enst. vedtatt.

Pkt. 4 ble enst. vedtatt.

PNM- 016/17 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes reguleringsplan for Haukenesodden hyttefelt slik den ble lagt ut til offentlig ettersyn, men med følgende tillegg/endringer:

1. Feltets navn endres til "Haukenesodden hytte- og boligfelt".
2. Fv. 2 reguleres med standardkrav for dimensjoneringsklasse Sa3 iht. Håndbok N100, med den vegbredde som følger av vegens ÅDT.
3. I § 18 i reguleringsbestemmelsene tilføyes følgende: *Bak fangvollen skal det etableres en avskjærende grøft som kobles til feltets øvrige overvannssystem.*
4. I § 19.4 i reguleringsbestemmelsene rettes § 17 til § 18.

Kommunestyret 11.05.2017:

Møtebehandling:
Ragnhild Kjørmo fremmet sitt forslag fra PNM-utvalget i møte 27/4-17: Pkt. 2 tas ut.
Ved votering over PNM-utvalget sin innstilling pkt. 2 ble innstillingen vedtatt med 13 mot 8 stemmer (4Frp,4AP)
Ved votering over PNM-utvalget sin innstilling pkt. 1,3 og 4 ble innstillingen enstemmig vedtatt.

KS- 018/17 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 egengodkjennes reguleringsplan for Haukenesodden hyttefelt slik den ble lagt ut til offentlig ettersyn, men med følgende tillegg/endringer:

1. Feltets navn endres til "Haukenesodden hytte- og boligfelt".
2. Fv. 2 reguleres med standardkrav for dimensjoneringsklasse Sa3 iht. Håndbok N100, med den vegbredde som følger av vegens ÅDT.
3. I § 18 i reguleringsbestemmelsene tilføyes følgende: *Bak fangvollen skal det etableres en avskjærende grøft som kobles til feltets øvrige overvannssystem.*
4. I § 19.4 i reguleringsbestemmelsene rettes § 17 til § 18.

SAKSOPPLYSNINGER:
Kjellesvik Prosjektering har, på vegne av Bent Johny Mydland AS, fremmet forslag til reguleringsplan for et hytte- og boligområde på Haukenesodden på Skåland.

PNM-utvalget gjorde 15.12.2016 følgende vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges reguleringsplan for Haukenesodden hyttefelt - gnr. 17, bnr. 5 ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 22.12.2016 – 15.02.2017. Fylkesrådmannen bad om utsatt høringsfrist og fikk den forlenget til 01.03.2017.

Ved fristens utløp er det mottatt høringsuttalelser fra følgende:
09.01.2017: Fylkesmannen i Rogaland
17.01.2017: Statens vegvesen
05.02.2017: Rogaland fylkeskommune
14.02.2017: NVE

Kjellesvik Prosjektering er gitt anledning til å kommentere høringsuttalelsene. Det er gjort i brev av 03.04.2017.

VURDERING:
Planen har fått navnet "Haukenesodden hyttefelt". Under forutsetning av at planen blir endelig godkjent med 5 boligtomter er dette navnet misvisende og bør endres til "Haukenesodden hytte- og boligfelt".

Kommentarer og vurderinger knyttet til de enkelte høringsuttalelsene:

Fylkesmannen i Rogaland
Fylkesmannen har ikke særskilte merknader til planen slik den ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Statens vegvesen
Statens vegvesen ber om at fv. 2 reguleres for dimensjoneringsklasse Sa3 iht. Håndbok N100. Dette kravet innebærer at den delen av fylkesveien som berøres av planen får en geometri som samsvarer med dimensjoneringsklassen. Det er ikke stilt krav om at det tilføres noe rekkefølgekrav i planbestemmelsene. Det betyr at feltet kan opparbeides uten noen utbedring av veien, men dersom vegvesenet beslutter å utbedre veien er reguleringen allerede gjort for denne strekningen. Vegbredden blir bestemt av vegens årsdøgntrafikk (ÅDT). Planen bør oppgraderes iht. vegvesenets uttalelse. Endringen er ikke i tråd med kommentaren fra Kjellesvik Prosjektering.

Rogaland fylkeskommune
Fylkesrådmannen har ingen vesentlige merknader til hyttedelen av planen, men har et faglig råd om at boligtomtene tas ut. Dette begrunnes med at det er i strid med nylig vedtatt kommuneplan.

Erfaringen viser at det er utfordrende å få etablert nye boliger utenom de etablerte boligområdene når en ser bort fra nye våningshus på landbrukseiendommer. I kommuneplanen er det lagt inn noe fortetting av boligområdet på Kjellesvik og også noe spredt boligbygging i LNF på Skåland. Det er likevel ingen garanti for at disse områdene vil bli bygd ut. Det henger sammen med tiltakshavers ønsker om plassering og villighet til å ta risiko for en evt. utbygger. Grunnen til at disse 5 boligtomtene ønskes inn i planen er konkrete henvendelser fra potensielle boligbyggere. Her vil dessuten risikoen reduseres gjennom en kombinasjon med hyttetomter. Det er derfor større grunn til å tro at disse tomtene vil bli realisert enn andre som er lagt inn i kommuneplanen.

En kan ikke se at det er vesentlige negative følger av å etablere boliger her. Det er i dag velfungerende boligområder både på Skåland og Kjellesvik. Bolig og fritidsbolig er to reguleringsformål som deler de samme interessene og som derfor bør kunne kombineres uten at det fører til konflikter.

NVE
NVE gir faglige råd om at rapporten som vurderer skredfare utdypes på 4 punkter, se innspillet. Punkt 1, 2 og 4 er ivaretatt i revidert rapport av 23.03.2017.

Punkt 3 kan ivaretas med en tilføying i § 18 i bestemmelsene: *Bak fangvollen skal det etableres en avskjærende grøft som kobles til feltets øvrige overvannssystem.*

Gjennomføring av § 18 blir ivaretatt i rekkefølgebestemmelsen i § 19.4. Det er feilaktig vist til § 17. Dette må rettes i de endelige bestemmelsene.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ståle Kongsvik
rådmann

John Skåland
kommunalsjef plan, næring og miljø

Vedlegg:

148886	Planbeskrivelse
148886	Planbeskrivelse
148887	PLANKART_1000
148887	PLANKART_1000
148888	Reguleringsbestemmelser
148888	Reguleringsbestemmelser
149019	Høringsuttalelser
149019	Høringsuttalelser
147993	VS: Hyttefelt Skåland - Revidert skredrapport av 23.03
147993	VS: Hyttefelt Skåland - Revidert skredrapport av 23.03
148771	Reguleringsplan for Haukenesodden - Kommentarer til høringsuttalelser
148771	Reguleringsplan for Haukenesodden - Kommentarer til høringsuttalelser