
Arkivsak-dok. 21/03100-29
Saksbehandler Herbjørn Gilje

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	01.12.2022	55/22

Saksframlegg

1. gangsbehandling av detaljregulering for Djupevasskvæven, gnr. 63, bnr. 7, Øvstabødalen, planid 202202

Forslag til vedtak:

Kommunen legger detaljregulering for Djupevasskvæven, gnr. 63, bnr. 7, Øvstabødalen, ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

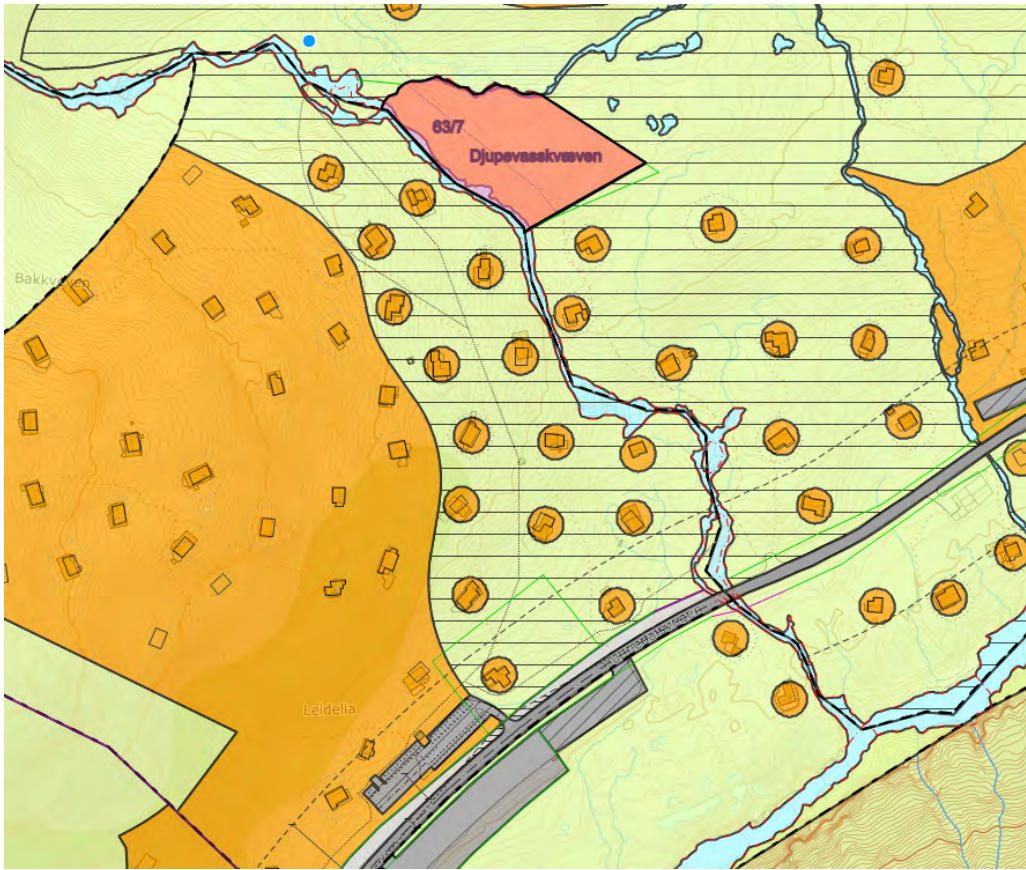
Kommunedirektøren kan i samråd med forslagstiller og utbygger gjøre justeringer/rettinger av plandokumentene før detaljplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken:

Holon Arkitektur AS har fremmet forslag til reguleringsplan på vegne av Stavanger turistforening (STF). Reguleringsplanen framlegges for formannskapet til 1. gangsbehandling

Saksopplysninger

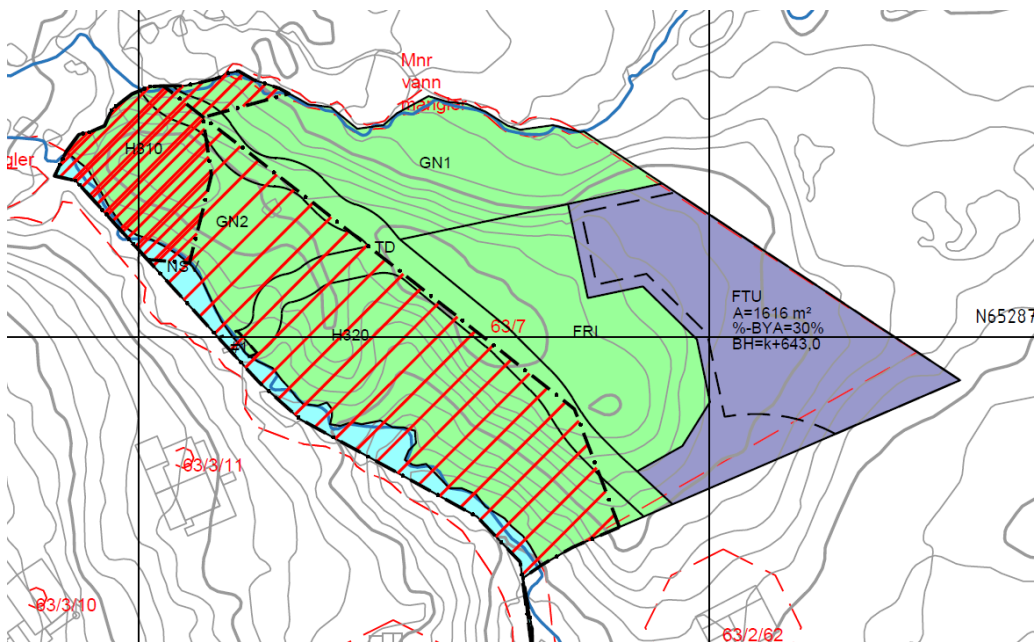
Stavanger turistforening ønsker å legge til rette for bygging av ei ny besøkshytte på sin eiendom i Øvstabødalen, gnr. 63, bnr. 7. I mottatt reguleringsplanforslag er det lagt opp til bygging av ei hytte med et bruksareal på 389 m² med 30 sengeplasser. I tillegg legges det til rette for bygging av ei dagsturhytte på 22 m².



Utsnitt gjeldende reguleringsplaner. Eiendommen, gnr. 63, bnr. 7, er regulert til fritidsbebyggelse.

Planforslaget

Detaljregulering for Djupevasskvæven, gnr. 63, bnr. 7, Øvstabødalen er mottatt fra Holon Arkitektur AS som har sendt inn reguleringsplanen på vegne av Stavanger Turistforening (STF). (Det er vedlagt et oversiktskart i saken som viser eiendommen til STF i en større sammenheng)



Utsnitt av innsendt plankart. Blått areal er fritids- og turistformål. Rød skravur er flom og skred hentet fra aktsomhetsonene til NVE.

Planforslaget som ligger til behandling, består av:

- Plankart dat. 17.10.2022
- Reguleringsbestemmelser dat. 19.10.2022
- Planbeskrivelse med ROS-analyse dat. 25.10.2022

I tillegg foreligger følgende vedlegg:

- Merknadsoversikt med kommentarer fra forslagstiller og kommunedirektør
- Merknader samlet
- Illustrasjoner av planlagte bygg; Turbohytta
- Oversikt antall parkeringsplasser

Hensikten med reguleringen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for oppføring av ny turistforeningshytte til Stavanger Turistforening.

Eiendomsforhold:

Planområdet omfatter følgende eiendommer/eiere:

Gnr. 63, bnr. 7: Stavanger Turistforening

Naboeiendommer:

Gnr. 63, bnr. 2: Sissel Øvstebø

Gnr. 63, bnr. 3: Katrine Øvstebø

Forholdet til overordnede planer:

Kommuneplan

Utdrag fra samfunnsdel kapittel 3, Attraktive lokalsamfunn

«Gjesdal skal være en friluftskommune».

«Friluftsliv er viktig i forhold til folkehelse, og kan også bygge opp om Gjesdal som en attraktiv kommune å bo i og besøke.»

Utdrag fra samfunnsdel kapittel 4, Barn- og unge

«Folkehelsearbeid som fremmer helse og trivsel bidrar til trygge og gode oppvekstforhold.

Inkludering og utjevning av sosial ulikhet er avgjørende i alt arbeid for barn og unge i Gjesdal.

Alle skal ha mulighet til deltakelse og mestring, uavhengig av hvem de er og hvilken bakgrunn de har.»

Regionalplan for Jæren og Sør-Ryfylke

Sitater fra kapittel 7.

«Arealplanlegging skal legge til rette for friluftsliv, fysisk aktivitet og naturopplevelser. Det kan være innenfor byer og tettsteder eller lenger ut i naturen. Tilgjengelighet er sentralt for hvor egnet grønnstrukturen er for friluftsliv og aktiviteter.»

«Friluftslivet er Norges største reiselivsprodukt, og markedsføres ute i verden.»

Planområdet er i kommuneplanen vist som fritidsbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplaner:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for del av Østebødalen (Hunnedalen), planid

19910006, vedtatt 18.03.1991. Området er regulert til hytteområde. Den samme planen ble

endret i 2004. Gnr. 63, bnr. 7 var ikke en del av endringen og hele eiendommen er regulert til hytteområde (fritidsbebyggelse).

Området grenser i sørvest til reguleringsplanen for Øvstabødalen, del gnr. 63, bnr. 3, planid 2007008, vedtatt 01.11.2010.

Se også kartutsnitt med gjeldende reguleringsplaner lengre oppe i saken.

Innkomne merknader til planoppstart

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Stavanger Aftenblad den 25. juni 2022, utlagt på kommunens hjemmeside og brev ble sendt til grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser. Fristen for innspill var 19. august.

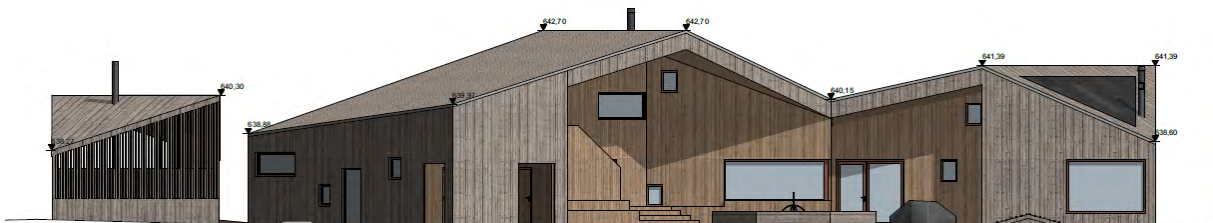
Det er mottatt innspill fra en grunneier, hytteiergruppa i Hunnedalen og fra flere offentlige instanser, totalt 8 innspill. Alle innspillene er vedlagt denne saken og de er referert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i et eget dokument, merknadsoversikt med kommentarer.

Generelt sett handler innspillene fra offentlige myndigheter om byggeavstand til vassdrag, ras- og flomsikkerhet og trafiksikkerhet.

Hytteieiergruppa i Hunnedalen som består av en stor gruppe naboer til den nye turistforeningshytta, har engasjert seg i saken. Hytteieiergruppa frykter hytta vil framstå som et signalbygg. De mener den blir for dominerende i forhold til omgivelsene og de omkringliggende hyttene. De mener den planlagte hytta bør nedskaleres til 20 overnattingsplasser. Videre mener de at hytta ikke bør være høyere enn en etasje og at hyttevolumet bør fordeles på to mindre hytter. De er også bekymret for at de store vinduene/lysflatene vil føre til lysforurensning.

Vurdering

Denne saken gjelder en vurdering av om det innsendte planforslaget skal utlegges til høring og offentlig ettersyn, ev. om det skal gjøres endringer før utleggelse.



Planlagt ny turistforeningshytte - Turbohytta – fasade mot vest.

Byggeplanene

Foreløpige skisser av turistforeningshytta viser at den har et bruksareal på 389 m², fordelt med 269,5 m² i første etasje og 119,9 m² i 2. etasje. I tillegg planlegges det oppføring av en dagsturhytte med bruksareal på 22,2 m². Skissetegningene av hytta viser bebygd areal på 389 m². Mønehøyde fra topp gulv er ca. 7,2 m

Turistforeningens mål med hytta er å introdusere barn for friluftsliv. Det er planlagt mange rom med ulike tema for å kunne lære seg å ferdes i naturen og om friluftsliv.



Skisser av planlagt hytte – deler av romløsning som viser ulike tema for opplæring i friluftsliv.

I forslaget til reguleringsplan er arealet til formålet fritids- og turistformål 1615 m². Maksimalt bebygd areal (BYA) er i planforslaget satt til 30%, og dette gir et tillatt bebygd areal på 482 m². Utomhusplanen viser at store areal utenfor hytta er inntegnet med terrasse/plattinger. For å sikre at utearealet kan opparbeides, bør det legges til i bestemmelse at plattinger/terrasser ikke inngår i tillatt bygd areal (BYA). Plattingene er nødvendige fordi turistforeningen ønsker størst mulig grad av universell utforming.

Et sentralt spørsmål i denne vurderingen, blir om kommunen skal tillate oppføring av ei turistforeningshytte som er mye større enn alle andre hytter i dalen. Maksimalt BYA for fritidsboligene er satt til 90 m² i de tilgrensende reguleringsplanene, mens maksimal gesims- og mønehøyde er satt til henholdsvis 3 og 5 meter, målt fra topp gulv. Mønehøyde for turistforeningshytta er vist med kotehøyde på plankartet. På de innsendte tegningene er høyden 7,2 m fra topp gulv til mønet.

Kommunedirektøren er enig i at hytta er stor, men forstår samtidig turistforeningen som ønsker å bygge en hytte som kan samle større grupper av folk og spesielt barnefamilier. Det samme vil de ikke kunne oppnå ved bygging av for eksempel to mindre hytter slik som hytteiergruppa foreslår.

Turistforeningshytta er på plankartet plassert på det laveste punktet på eiendommen til STF, helt i grense mot nabo i sør og øst. Kommunedirektøren mener plasseringen er fornuftig, tatt i betraktning at hytta vil bli minst synlig på det laveste området på eiendommen. Samtidig kan plasseringen være litt uheldig med tanke på at oppføring av hytta krever naboens godkjenning, samt at hytta i sør ligger veldig nært det som ser ut til å være et fuktig område på flyfoto.

Bildene under viser animasjon av hytta fra øst og fra fylkesvegen. Hytta blir mest synlig fra øst. Kommunedirektøren synes bildene viser at hytta ikke blir for dominerende.



Turistforeningshytta sett fra fylkesveien. Markert med rød pil



Turistforeningshytta sett fra øst.

Kommunedirektøren mener ellers at formålet med STF-hytta gjør at den ikke kan sammenlignes direkte med de private hyttene i dalen. Det kan derfor forsvares å tillate bygging av ei større og høyere hytte enn normalt. Om turistforeningshytta kanskje vil fremstå med noe signaleffekt, er dette kanskje bare naturlig for en hytte som kan bli et samlingspunkt. Noen bygg er det ønskelig at skiller seg ut arkitektonisk. Dette kan være bygninger av spesiell betydning for felleskapet, som er noe kanskje turistforeningshytta etter hvert vil få.

Takform og form på planlagt hytte er tilpasset naturomgivelsene, med både bratte og slake fjellsider. Ifølge bestemmelsene skal materialvalg og farge tilpasse seg områdets natur.

Det er positivt at det legges til rette for bygging av ei hytte for familier som ikke selv har tilgang til egen hytte. De aller fleste hyttene til turistforeningene ligger mye lengre fra allfarvei. Terskelen for å ta med små barn ut på tur og introdusere dem for friluftsliv, blir kanskje enda lavere når gåturen bare er på 10 minutter.

Kommunedirektøren ser det også som positivt at STF her benytter seg av området som allerede er regulert til bebyggelse og som i stor grad er utbygd, i stedet for bygge en ny hytte i uberørt natur. Området til bebyggelse blir redusert til ca. ¼ i forhold til byggeområdet i den gjeldende reguleringsplanen.

De fleste nye hyttene Stavanger turistforening har bygget de siste årene ville skilt seg ut med tanke på størrelse og form, om de ble bygget i Øvstabødalen. Når det godkjennes store turistforeningshytter i LNF-områdene, bør det i alle fall kunne godkjennes ei ny stor STF-hytte i utbygde hytteområder som her.

Kommunedirektøren vil til slutt påpeke at STF kjøpte eiendommen i 1941, lenge før den storstilte hytteutbyggingen startet i Øvstabødalen.

Innkomne merknader

Innspillene fra offentlige myndigheter og naboer/andre berørte er kommentert av forslagstiller og kommunedirektør i eget dokument som er vedlagt denne saken.

Innspillene fra offentlige myndigheter er i stor grad imøtekommet i planforslaget. Innspill fra hytteiergruppa er ikke imøtekommet i planforslaget. Det kan i denne sammenheng nevnes at arkitekten har senket hytta noe etter at hytteiergruppa først ga innspill til byggeplanene før reguleringsprosessen ble igangsatt.

Infrastruktur/parkering/trafikksikkerhet

Det legges i planforslaget opp til at gjestene til turistforeningshytta skal parkere på den offentlige parkeringsplassen sør for Hunnedalsvegen. Gangavstanden opp til hytta er ca. 10 min (350 m i luftlinje).

Ved utbygging av de private hyttene i dalen, er det i gjeldende reguleringsbestemmelser krevd at det etableres egne parkeringsplasser ved fylkesvegen. Det er i bestemmelsene skilt mellom parkering for hyttebebyggelse og for dagsutfart. Det legges i denne nye reguleringsplanen, opp til at besøkende ved STFs hytte skal bruke den offentlige parkeringsplassen regnet for dagsutfart. Det kan stilles spørsmål om hvorfor STF ikke skal pålegges å etablere egne parkeringsplasser på lik linje med de private hytteeierne. Igjen mener kommunedirektøren at vi ikke kan sammenligne formålene fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål direkte. STFs hytte vil være åpen for alle og dermed mer allmenntilgjengelig. Vi har derfor kommet til at det kan være naturlig at besøkende bruker de offentlige parkeringsplassene.

Med 30 sengeplasser antar plankonsulentene at det i høysesongen vil være behov for inntil 8 parkeringsplasser for besøkende ved turistforeningshytta. Det vises til et dokument vedlagt planbeskrivelse; Antall parkeringsplasser. Her kan man se at den offentlige parkeringsplassen i teorien har plass til 183 biler. Ulik parkeringsavstand i vintersesongen gjør at vi nok bør betrakte denne beregningen som veiledende. Flybilder fra ulike tidspunkt i vår- og sommerhalvåret, viser at det er veldig god kapasitet på parkeringsplassen. Selv om det kan bli trangt i høysesong/påske, vurderer kommunedirektøren det som noe urimelig og unødvendig å kreve at det etableres egne plasser for besøkende til turistforeningshytta. Dette vil samtidig spare nedbygging av naturområder.

Trafikksikkerheten ved kryssing av fylkesvegen er vurdert i ROS-analysen. I vintersesongen er fartsgrensa på fylkesvegen redusert til 60 km/t. Vi erkjenner likevel at kryssingen av veien vinterstid utgjør en risiko for ulykker. Kommunedirektøren kan imidlertid ikke se hvordan det kan gjøres ytterligere tiltak for å forbedre forholdene. Det er mye gjennomfartstrafikk til Sirdal, og det er sannsynligvis liten virkning å ev. redusere fartsgrensa ytterligere. Mye kan gjøres f.eks. med bedre brøyting, men dette er avhengig av hvem som brøyter og hvordan. Bedre brøyting kan ikke legges inn som krav i bestemmelsene.

Grønnstruktur

1064 m² av eiendommen er foreslått satt av til grønnstruktur, friområde. Friområdet ligger i tilknytning til turisthytta. I bestemmelsene står det at området kan brukes til friluftaktiviteter og at det er tillatt å etablere terrasser, benker, bord og andre tilretteleggende tiltak. Resten av planområdet på ca. 4500 m², er satt av til naturområde, turdrag og til naturområde i sjø og vassdrag. Turdraget går langs eksisterende merket sti til Blåfjellenden, med en avstikker ned til elva vest i planområdet. I den eksisterende planen er hele området som nå blir foreslått som grønnstruktur, regulert til fritidsbebyggelse.

Konsekvensutredning

Dette er en begrenset utbygging som ikke utløser krav til konsekvensutredning. Kommunen har vurdert forskriftens krav til konsekvensutredning i eget skriv i forbindelse med varsel om planoppstart.

Naturmangfoldloven

Plankonsulenten har foretatt vurderinger av forholdet til naturmangfoldet og naturmangfoldloven, jf. pkt. 7.6 i planbeskrivelsen.

Vi kan ikke se at det er nødvendig å framskaffe ytterligere kunnskap om naturmangfoldet. Gjennomføring av reguleringsplanen vil ikke påvirke mangfoldet av naturtyper på en måte som tilsier at det må gjøres nøyere utredninger. Det synes ikke å foreligge risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren mener at tilrettelegging for bygging av ny turistforeningshytte i Øvstabødalen kan være med på å fremme friluftslivet, fysisk aktivitet og naturopplevelser, som er noen av målene for arealplanlegging i overordnede planer. Vi vektlegger også at STF-hytta legges til rette for barnefamilier som kanskje ikke har egen hytte.

Kommunedirektøren kan ikke se at turistforeningshytta vil bli så dominerende i området at det er naturlig å kreve vesentlige endringer før offentlig ettersyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Djupevasskvæven, gnr. 63, bnr. 7 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren ser at det er behov for å rette noen feil og mangler i plandokumentene. Det legges derfor opp til at plankartet, bestemmelsene og planbeskrivelsen kan endres etter vedtaket og før offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 11.11.2022

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

- 01 Plankart_09_17.10.2022
- 02 Bestemmelser
- 03 Planbeskrivelse Djupevasskvæven 25.10.22
- 04 Merknader samlet
- 04 Merknadsoversikt med kommentarer fra forslagsstiller og kommunedirektør
- 05 Illustrasjoner_Turbohytta
- 06 Antall parkeringsplasser
- 00 Oversiktskart