

Saksbehandler: Sissel Aarvik

Kommunedirektør: Yngve Folven Bergesen

Saksnr.	Utval	Møtedato
052/24	Formannskapet	10.09.2024

Førstegangs behandling - Detaljregulering for brannstasjon, Smedsvik i Skjold

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak:

Forslag til Detaljregulering for brannstasjon, Smedsvik i Skjold, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankart og føresegner er daterte 28.08.2024.

Formannskapet 10.09.2024:

Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart einstemmig vedtatt med 9 stemmer.

FS- 052/24 Vedtak:

Forslag til Detaljregulering for brannstasjon, Smedsvik i Skjold, blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankart og føresegner er daterte 28.08.2024.

Samandrag

Vindafjord kommune skal byggja ny brannstasjon i Skjold. Formannskapet vedtok 07.11.2023 at denne skal plasserast ved rundkøyringa Skjoldavikvegen/Solheimsvegen/avkøyringsvegen frå E134. Dette er vil vera ei endring i forhold til gjeldande arealplanar i området og krev derfor ein ny reguleringsplan.

Planen legg til rette for etablering av brannstasjon med tilhøyrande anlegg og tilkomstveg, og å oppretthalda bustadeigedom lengst sør i planområdet, gnr. 170 bnr. 26. Dei to andre bustadeigedomar er kjøpte av kommunen og bygningane på desse må rivast for å gje plass til brannstasjon.

Saks- og faktaopplysningar

Kva saka gjeld

Reguleringsplan for ny brannstasjon i Skjold.

Formål

Formålet med planen er å leggja til rette for etablering av brannstasjon med tilhøyrande anlegg, og å oppretthalda etablert bustadeigedom, gnr. 170 bnr. 26.

Oppdragsgjevar og konsulent

Planforslaget er utarbeidd av Omega 365 Areal på oppdrag av Vindafjord kommune.

Planprosess og medverknad

Det vart halde oppstartsmøte 06.12.2023. Brev datert 12.02.2024 med varsel om oppstart av planarbeid vart sendt av Omega til naboar, grunneigarar, offentlege organ, organisasjonar og andre interesserte. Oppstart av planarbeidet vart annonsert i Grannar og lagt ut på Omega Areal AS og Vindafjord kommune sine heimesider. Høyringsfristen var 12.03.2024. Det kom inn uttalar frå Statsforvaltaren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Norges vassdrags- og energiverk (NVE), Statens vegvesen, Haugaland Interkommunale Miljøverk (HIM), Mattilsynet, Haugaland brann og redning og Fagne. Uttalane er oppsummerte og kommenterte av Omega i planskildringa punkt 2.2.

Plantype

Planforslaget blir lagt fram som privat detaljregulering.

Planområdet, plassering og avgrensing

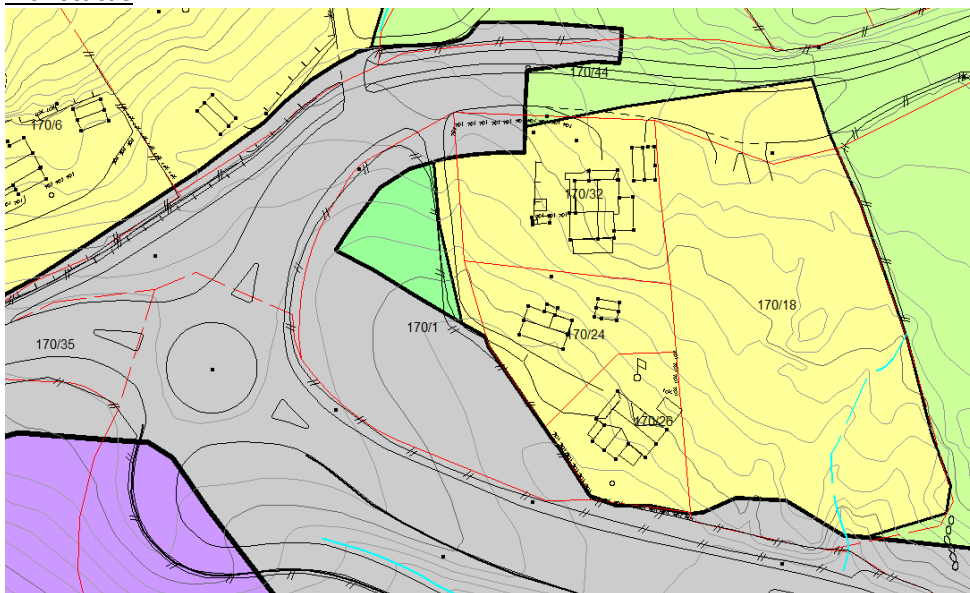
Planområdet har eit areal på ca. 7 daa, og ligg mellom Solheimsvegen og avkjøringsvegen opp frå E134 i Skjold, like aust for rundkøyringa som koplar saman desse to vegane og Skjoldavikvegen.

Avkjøringsvegen opp frå «hovud-E134» og rundkøyringa med Skjoldavikvegen/Solheimsvegen, er ein del av europavegen. Heretter blir denne omtala som «E134-armen».



Planområdet markert med raud farge.

Planstatus



Utsnitt av gjeldande kommuneplan. Gul: byggeområde bustadar, grå: vegareal, lilla: næringsareal, ljøs grøn: landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), sterk grøn: friområde



Gjeldande reguleringsplan.

Planområdet er regulert til byggjeområde for bustadar (gult) og annan veggrunn (grøntareal) i reguleringsplanen for E134 Skjoldavik - Solheim.

Dagens forhold



Ortofoto 2021.

Landskap

Planområdet ligg i hellande terreng mellom Solheimsvegen og «E134-armen». Her ligg tre bustadeigedomar, der to med bustadar som er i bruk og ein tredje som står til nedfalls. Eit område ut mot rundkøyringa i vest blir nytta som beite for sau. I området omkring er det spreidde bustadar, landbrukseigedommar med dyrka mark/beiteareal og eit gartneri med store drivhus.

Kulturminne og kulturmiljø

På gnr. 170 bnr. 24 ligg det eit våningshus som står i SEFRAK-registeret (register over eldre bygningar, dei fleste bygde før 1900). Huset skal vera bygd i 1885 og vart i 1945 flytta frå Isvik til dagens plassering. Huset er vurdert å vera i vernekategori «C». Dette tilseier at huset har lokal verdi og at tiltak, inkl. riving, skal behandlast av kommunen etter plan- og bygningslova. Bygget ligg midt i planområdet, og må rivast for å kunne byggja brannstasjon. I samband med varsel om oppstart av planarbeidet skriv fylkeskommunen at dei ikkje vil motsetja seg at bygget vert rive.

Naturverdiar

Det er ikkje registrert trua, sårbare, sjeldne eller framande artar i eller i nærleiken av planområdet.

Rekreasjonsverdi/-bruk og landbruk

Den vestlege delen av planområdet er i kommuneplanen sett av til friområde, men arealet er ikkje i bruk til dette då det ligg inneklemt mellom offentleg veg og private bustadeigedomar. I beitesesong går det sau på arealet for å halde nede graset langs vegen.

Trafikktilhøve

Årsdøgntrafikken, ÅDT, på «E134-armen» er ca. 1.100, der ÅDT austover på Solheimsvegen er ca. 550. Fartsgrensa er 50 km/t, og det er ikkje registrert ulukker i området etter at E134 vart lagt om. Det er gang- og sykkelveg som startar like aust for planområdet og går vestover til Vikaneset og Skjold kyrkje. Gang- og sykkelvegen ligg på nordsida av fylkesvegen, slik at ein må kryssa denne når ein skal til/ frå planområdet.

Det er etablert to avkøyringar frå Solheimsvegen til dei eksisterande bustadane i planområdet.

Teknisk infrastruktur

Det er kommunal vassforsyning med god kapasitet i området, men ikkje offentleg avløpsløyning. Eksisterande bustadar har private septiktankar.

Grunntilhøve

Planområdet ligg ikkje utsett til for ras, skred eller flaum og ligg over marin grense med lausmassar av tynt eller usamanhengande morenemateriale.

Støytilhøve

Planområdet ligg innanfor gul støysone ($L_{den} = 55\text{dB} - 65\text{dB}$), som er over tilrådd maks støynivå utanfor vindauge med støyfølsamt bruksformål og på stille del av uteopphaldsareal.

Hovudgrep i planforslaget

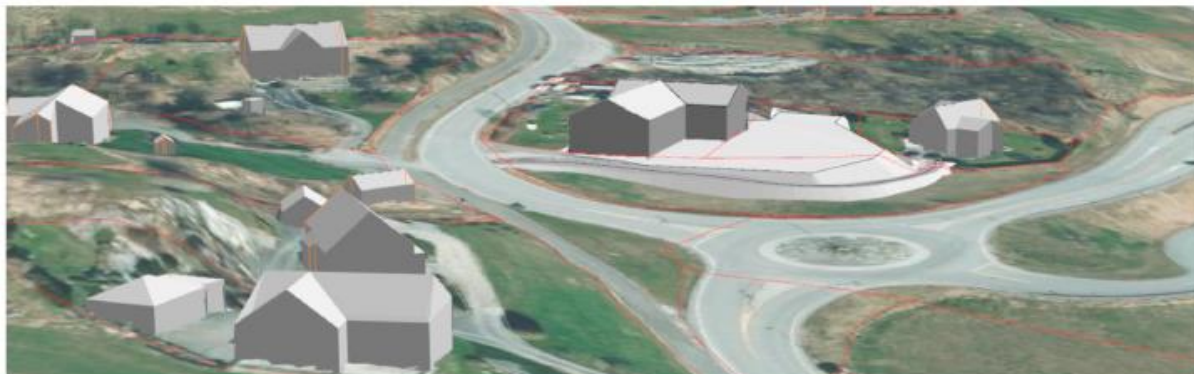
Om lag halvparten av planområdet er føreslått regulert til offentleg eller privat tenesteyting, med sikte på å byggja brannstasjon. Eksisterande bustad på gnr. 170 bnr. 26 skal oppretthaldast og eigedomen er føreslått regulert til bustadformål. Dei to andre bustadeigedomane er kjøpte av kommunen og at bygningane på desse skal rivast.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet og elles i byrjinga av planprosessen vart det vurdert å leggja til rette for bygging av leilegheiter på/i tilknytting til brannstasjonen. Dette vart seinare skrinlagt.

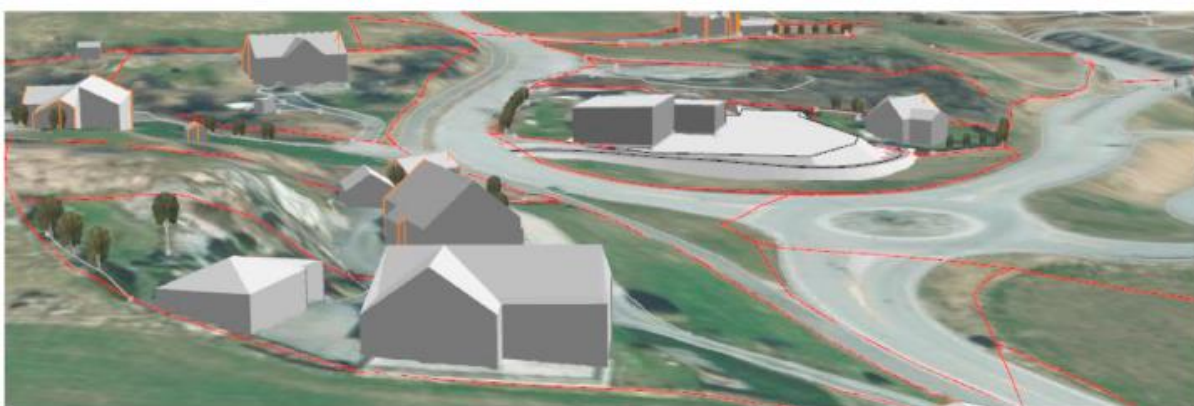
Planforslaget viser ei felles avkøyring frå fylkesvegen og internveg til brannstasjonen og bustaden. Ut mot dei offentlege vegane er areala føreslått regulert til «annan veggrunn, grøntareal» m.a. i samsvar med reguleringsplanen for E134 Skjoldavik –Solheim.

Tomta for brannstasjon vil bli planlagd med ei forholdsvis stor planert flate, for å ha areal til brannstasjonsbygningen og til manøvrering og parkering. Tilkomsten må ikkje vera for bratt, og difor vert det behov for noko oppfylling/muring i framkant. På grunn av det hellande terrenget, er

tomta i utgangspunktet eigna for ein bygning i to etasjar, slik at ein kan planera på eit øvre nivå langs Solheimsvegen og eit nedre nivå mot «E134-armen» og eksisterande bustad. Planforslaget opnar for ei slik løysning, men det mest aktuelle er bygg i ein etasje med tilkomst og parkerings- og manøvreringsareal i hovudsak på det nedre nivået. Planforslaget er ope i forhold til takform på bygget. Det er sett maxsgrense for byggjehøgde ut frå aktuelt behov for ein brannstasjon. Illustrasjonane nedanfor viser ny tilkomstveg, to ulike forslag til bygningsvolum innanfor gitte byggjehøgder og planert areal i framkant av bygget.



Illustrasjon - brannstasjon med saltak.



Illustrasjon - brannstasjon med flatt tak.

Det har vore dialog med vegmyndigheitene om byggjegranser langs vegane; E134 - Statens vegvesen og Solheimsvegen – Rogaland fylkeskommune.

Statens vegvesen har signalisert at dei kan akseptera ei byggjegrænse på 30 meter frå senterlinja av «E134-armen» for nye bygningar. Det er avklart at internvegen med sideareal kan liggja nærare (inntil 23 m frå senterlinja). Etter dialog med vegvesenet er det lagt inn eit snuareal i enden av internvegen som ligg 21 meter frå senterlinja. For eksisterande bustad på gnr. 170 bnr. 26, som var oppført før E134 vart lagt om, er det føreslått ei byggjegrænse på 20 meter frå senterlinja på «E134-armen». Dette sikrar at bustaden kan liggja der, og at den ved t.d. brann kan førast opp att på eigedomen.

Rogaland fylkeskommune har signalisert at byggjegrænsa kan vera 20 meter frå senterlinja av fylkesvegen, men at det mellom byggjegrænsa og fylkesvegen normalt ikkje kan tillatast arealbruk som er nødvendig for bruken av eigedommen. Det gjeld mellom anna areal til parkering, manøvrering av køyretøy, opphald, lagring eller faste installasjonar.

Seinare har det vore kontakt mellom fylkeskommunen og kommunen, om det i planen kan tillatast å etablere interne vegar, parkering, murar og eventuelle gjerde inntil 10 m frå senterlinja. Tilbakemeldinga frå fylkeskommunen var følgjande: «Vi kan akseptere tiltak, bortsett fra faste installasjonar inntil 10 m fra vegmidte. Men vi kan ikke gi tillatelse, eller binde oss på forhånd uten at det er mer spesifisert. Dei føreslår denne formuleringa i føresegnene: Det kan ved søknad

etableres interne vegger, parkering, murer og eventuelle gjerder inntil 10 meter frå vegmidte.»

Formuleringa føreset altså ei søknadsbehandling og at det ikkje kan prosjekterast direkte på grunnlag av planen. Fylkeskommunen vil ha ei konkret skisse/løysing som dei kan behandle, men signaliserer at dei er opne for å tillata tiltak med unntak av faste installasjonar.

I dette tilfellet går planprosess og prosjektering av tiltaket parallelt for ikkje å tape tid. Det vil derfor bli behov for vidare avklaringar med fylkeskommunen når konkrete skisser ligg føre. Dette må kunne skje i den perioden planen er på offentleg ettersyn, slik at det arealbruken på området mellom 20 og 10 m frå fylkesvegen potensielt kan vera avklara før planen kjem til andre gangs behandling og vedtak.

I føresegnene blir forslaget frå fylkeskommunen teke inn, men kan altså bli endra før planvedtak. Det er gjort litt endring i ordlyden, utan at dette har endra innhaldet.

Grad av utnytting og byggjehøgder

Utnyttingsgrad er sett til BYA 40 % for bustadtomta, noko som er rekna for å vera eit normtal for utnytting på slike tomter. Maks. byggjehøgde og storleik på garasje er sett i samsvar med føresegnene i kommuneplanen.

Haugaland Brann og Redning IKS har utarbeidd romprogram som retningslinjer for dimensjonering av brannstasjonar, slik at ein veit om lag kor mykje areal ein treng. Dette er lagt til grunn for fastsetting av utnyttingsgrad, som er sett til 50 % BYA for byggjeområdet for tenesteyting. Brannstasjonen skal mellom anna ha vognhall med plass til store bilar, og gesimshøgda er sett til maksimalt 7,0 m for bygningar med flatt tak for å få høgde nok for dette. Om det skal byggjast bygning med mønt tak eller pulttak, opnar føresegnene for ei byggjehøgde på 10 meter.

Parkering

Brannstasjonen blir dimensjonert for eit mannskap på inntil 16 personar, og føresegnene sikrar opparbeiding av naudsynt parkering (maks 20 plassar). Ein av parkeringsplassane skal vera HC-parkering, og det er sett krav til noko sykkelparkering.

Avkøyning mot fylkesvegen

Avkøyninga til planområdet frå Solheimsvegen er flytta litt nærare rundkøyninga i forhold til i dag, og ligg no ca. 40 meter frå ytterkanten av rundkøyninga. I og med at det er store bilar som skal inn og ut av området er radius i avkøyninga sett til 9,0 meter. Fartsgrensa på fylkesvegen er 50 km/t og trafikkmengda i avkøyninga frå planområdet blir vurdert å bli lågare enn ÅDT 50. Frisikt er med bakgrunn i dette sett til 4 x 45 meter.

Utforming av internveg

Vegen er føreslått regulert med breidde 5 meter + breiddeutviding i kurver på første del av vegen, i og med at brannbilar skal køyra på strekninga. Siste del av vegen, som er tilkomst til bustaden, er snevra inn til 3,0 meter + breiddeutviding i kurve. Høgder på vegen vert fastsett når ein finn planeringshøgde på brannstasjonstomta, men stigning vert truleg ikkje over 8 % på nokon del av strekninga.

Universell utforming/tilkomst

Terrengt gjer at tilkomstvegen vert brattare enn kravet for å vera universelt utforma. Tomta for brannstasjon vil bli planert og vil kunne tilfredsstilla kravet frå parkeringsplass og inn i bygget. Krav inne i bygget er forankra i byggteknisk forskrift.

Vatn og avløp

Brannstasjonen vil bli koplå på offentleg vassleidning nord på tomta. Det må etablerast eige

reinseanlegg for avløp, då det ikkje er slikt anlegg i området. Ved planlegging av avløpsanlegget må det takast omsyn til at det ved brannstasjon vil det bli vask av skitne brannbilar osv., som kan gje vatn som inneheld forureinande stoff.

Kommunen har utarbeidd eit notat som skildrar overvassløysningar. Det er røyr for overvatn som ein vil kople seg på, men det vil vera viktig å sikra fordrøying og forseinking av vatn før det vert ført inn i røyr, fordi det vert meir harde flater ved utbygginga.

Plan for avfallshenting

Det er regulert for felles oppstillingsplass for renovasjon for brannstasjonen og bustaden. Denne ligg ved avkøyringa frå fylkesvegen. Arealet kan gjerdast inn for å hindra at avfallsdunkane hamnar ut i veggen når det bles.

Rekkjefølgjekrav

Det er føreslått rekkjefølgjekrav knytt til utarbeiding av tekniske planar før grunnarbeidet for brannstasjonen kan starta, og at infrastruktur skal vera ferdig opparbeidd før det kan bli gitt ferdigattest for brannstasjonen.

Krav om konsekvensutgreiing

Forskrift om konsekvensutgreiing, kapittel 2 er gjennomgått, og planlagde tiltak er ikkje av omfang og karakter som krev konsekvensutgreiing.

Vurdering

Innkommne uttalar til varsel om oppstart av planarbeid

Uttalane er oppsummerte og kommenterte av Omega i planskildringa punkt. 2.2. Kommunedirektøren vurderer at innspela er ivaretekne i planforslaget som ligg føre, og kommenterer ikkje uttalane vidare.

Området sin karakter, tilpassing til omgjevnadene

Området består i dag av tre bustadeigedomar, der to har bustadar som er i bruk og ein i forfall. Ein brannstasjon, med ein større bygning og opparbeidd uteareal, vil gje området eit endra inntrykk. Tiltaket må sjåast i samheng med dei omfattande veganlegga i området. I føresegnene er det sett krav om at planområdet skal planleggjast som ei heilheit med omsyn til terrengnivå, naboeigedommar og tilgrensande vegar.

Bustadane på andre sida av Solheimsvegen ligg høgare i terrenget og minst 50 meter frå ein framtidig brannstasjonsbygning. Dei vil få ein annan type bygning i utsynet, men vil ikkje mista utsikt.

Utnyttingsgrad og høgder

Det er sett ein relativt høg utnyttingsgrad på tomte for brannstasjon, BYA maks. 50 %, dette for å få ei effektiv utnytting av arealet. Parkerings- og manøvreringsareal inngår i BYA. Bygningshøgde er tilpassa bruken av bygningen, der det skal inn større bilar. For bustadeigedomen er utnyttingsgrad og bygningsstorleikar og -høgder sett i samsvar med kommuneplanen og vanleg praksis i dag.

Estetiske kvalitetar

Brannstasjonen og uteområdet skal planleggast med god estetisk tilpassing og utforming. Det skal planleggast med gode kvalitetar og i størst mogleg grad nyttast vedlikehaldsvennlige og robuste materialar.

Busetnad

Planen legg til rette for at eigedom 170 bnr. 26 framleis kan nyttast som bustadeigedom. Dei to andre eigedomane er kjøpte av kommunen og bygningane skal rivast. Det er god tomte- og bustadkapasitet i elles i Skjold, og det blir ikkje vurdert å vera særleg konfliktfylt å redusera bustadareal i dette området.

Barn og unge og friluftsliv

Den delen av planområdet som blir føreslått endra blir ikkje nytta til leik, opphald og friluftsliv.

Universell utforming/tilgjenge

Tilkomstvegen vil bli for bratt til å oppfylle krava, men ein brannstasjon er ikkje eit bygg med publikumsfunksjonar. Krava vil bli oppfylt for brannstasjonen sitt uteareal, tilkomst herifrå og innvendig i bygget.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert trua, sårbare, sjeldne eller framande artar i eller i nærleiken av planområdet.

Landbruk

Arealet i planområdet som tidlegare var del dyrkamarka på den større landbrukseigedomen gnr. 170 bnr. 1, er allereie regulert og opparbeidd til «annan veggrunn» i samband med veganlegget for E134. Det har dei seinare åra blitt beita av sau, for å halda vegenasjonen nede. Dette kan ev. oppretthaldast når dette blir kommunal eigedom, men då på eit litt redusert areal.

Kulturminne, kulturmiljø

Det eldre våningshuset på gnr. 170 bnr. 24 må rivast for at arealet kan utnyttast til brannstasjon. Tilstanden på bygningen og verdien som er sett i Sefrak-registrert (C = lokal verdi) tilseier at det kan bli gitt løyve etter plan- og bygningslova til å riva bygget.

Vatn, avløp, sløkkjevatn og overvasshandtering

Det er krav i føresegnene at det skal utarbeidast teknisk plan som viser løysingar for vassforsyning, avløp, sløkkjevatn og overvatn for område regulert til tenesteyting (felt T). VA-løysingar skal dimensjonast og prosjekterast i samsvar med VA-norm for Vindafjord kommune. Løysing for overvatn frå brannstasjon må vurderast særskilt, då dette kan innehalde miljøfarlege stoff.

Høgspenkablar

I uttale ved varsel om planoppstart uttalte Fagne at det må sikrast moglegheit for etablering av trafo/nettanlegg i planområdet. Føresegnene opnar for at mindre trafoar m.m. er tillate oppført innanfor området.

Avfallshandtering

I plankartet er det vist eit areal for renovasjon ved avkøyringa frå Solheimsvegen. Renovasjonen vil inngå i ordinær renovasjonsordninga.

Trafikk

Avkøyringa frå fylkesvegen er planlagd i samsvar med krava i vegvesenet sine handbøker og er dimensjonert for så store bilar som pårekneleg skal til/frå brannstasjonen.

Støy

Det vil bli noko meir biltrafikk i området som følgje av bygging av brannstasjonen, men i det daglege vil det vera liten aktivitet der. Erfaring tilseier at det er sjeldan brannbilar i utrykking slår på sirena i det dei køyrer ut frå brannstasjonen. Trafikkstøyen vil i liten grad auka som følgje av etablering av brannstasjonen. Ut frå dette blir det vurdert at det sjeldan vil vera utfordringar knytt til endra støyforhold i forhold til naboar.

Ved søknad om nye tiltak for støyfølsam bruk innanfor felt BF (eksisterande bustadeigedom) skal det dokumenterast at støynivå ikkje overskrider $L_{den} \leq 55$ db utanfor vindauge til rom med støyfølsamt bruksformål.

Grunnforhold

Det er ikkje påvist utfordringar knytt til grunnforholda. Ved prosjektering av brannstasjonsbygningen med tilhøyrande uteareal, murar og skråningar, skal krava i byggt teknisk forskrift leggjast til grunn.

Økonomiske konsekvensar

I formannskapsvedtak 097/23 vart det vedteke ei ramme i investeringsbudsjettet på kr. 35 millionar til prosjektet.

Beredskap

Planen legg til rette for ein sentralt plassert brannstasjon som vil betra brannberedskapen i Skjold og i kommunen elles.

Oppsummering

Planen legg til rette for etablering av brannstasjon med tilhøyrande anlegg og tilkomstveg, og å oppretthalda bustadeigedommen lengst sør i planområdet, gnr. 170 bnr. 26. To andre bustadeigedomar er kjøpte av kommunen og bygningane skal rivast for å gje plass til brannstasjonsbygningen.

Det er ikkje avdekka negative konsekvensar og utfordringar i forhold til naboar, offentlege vegar eller omgjevnadane generelt. Brannstasjonen og uteområdet skal planleggast med god estetisk tilpassing og utforming. Ny brannstasjon vil kunne byggjast med strategisk plassering og tilkomst til det offentlege vegnettet.

Kommunedirektøren sin konklusjon

Kommunedirektøren rår til at planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plankart og føresegner daterte 28.08.2024.

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.

Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.

Vedlegg:

Plankart 28.08.2024

Føresegner 28.08.2024

Planskildring 28.08.2024

Overvassnotat Skjold Brannstasjon