



Saksbehandler: Yvonne S. Løvseth

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
129/22	Hovedutvalg teknisk og miljø	25.10.2022

Plan 4012-4 - plansak for offentlig ettersyn - Storasund havn - endring av vei, byggehøyder mv.

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 142, bnr. 20 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan 4012 for Storasund Havn (tidligere Perestranda) legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 21.06.22). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Hovedutvalg teknisk og miljø 25.10.2022:

Behandling:

Midtun (Frp) viste til tidligere behandling av saken hvor Siv Storesund (Ap) har blitt å anse som inhabil jf. fvl. § 6 (1).

Storesund (Ap) fratrådte.

8 representanter til stede.

Aarsand Dale (Ap) tiltrådte.

9 representanter til stede.

Innstilling vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (Sp 1, MDG 1)

Aarsand Dale (Ap) fratrådte og Storesund (Ap) tiltrådte.

9 representanter til stede.

HTM- 129/22 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 142, bnr. 20 m. fl. - del av godkjent reguleringsplan 4012 for Storasund Havn (tidligere Perestranda) legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 21.06.22). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Eskild Kvala AS fremmer på vegne av Engelsen Bygg AS og Alliance Invest Holding AS forslag til endring av gjeldende reguleringsplan 4012 Perestranda, Storasund, til plan 4012-4 Storasund havn.

Hensikten med planendringen er å justere plangrunnlaget for tilpassing til konkret byggeprosjekt. Hovedformålene i planen endres ikke. Innenfor boligarealene er byggegrenser og bestemmelser om bygningens form justert noe, og planen er ytterligere detaljert med internt vegsystem og felles lekeareal. Ved småbåthavna legges det opp til etablering av fast molo i stedet for flyteanlegg, og utvidelse av fellesanlegg på land. Endringer i tilknytning til Storasundvegen innebærer at man går bort fra løsninger der myke og harde trafikanter separeres. Vurdering av trafiksikkerheten har vært en viktig del av planarbeidet og Rogaland fylkeskommune, som veieier, har vært involvert. I tillegg er planen oppdatert i henhold til gjeldende krav til utforming og dokumentasjon.

Saken ble behandlet i hovedutvalget teknisk og miljø 06.09.2022. Hovedutvalget fattet følgende vedtak:

HTM- 100/22 Vedtak:

«Saken sendes tilbake til utbygger for å belyse og ivareta trafiksikkerhet på en bedre måte, vurdere undergang ref. gjeldende plan, parkering og definisjon på parkering for offentlighet og tilgjengelighet, samt bevaring større del av friområder langs sjø.»

Varsel om vedtak ble sendt til fagkyndig 12.09.2022. Kommunen mottok oppfølging av hovedutvalgets vedtak fra utbygger 03.10.2022.

Saks- og faktaopplysninger

Oppsummering av forslagstillers tilbakemelding:

Følgende er en oppsummering av forslagstillers svar på hovedutvalgets bekymringer. For utdypende informasjon anbefales det å lese skrevet fra forslagstiller (svar til HTM-vedtak den 06.09.22, sak 100/22).

1. Trafiksikkerhet

Det ble etterlyst en bedre utredning av trafiksikkerheten når planskilt undergang tas ut og endres til opphøyd gangfelt for kryssing av Storasundvegen.

- Planendringen innebærer reduksjon av boenheter og båtplasser, og dermed redusert trafikkmengde.
- Kryss opparbeides med radier og siktforhold i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.
- Trafikkarealene ved boligbebyggelsen reguleres til gatetun og skal utformes på fotgjengernes premisser.
- Krysning av Storasundvegen utformes som opphøyd gangfelt med intensivbelysning. Tilbakemeldingen s. 4 – 6 utreder hvorfor en slik løsning er valgt, i tillegg til utredninger allerede gjort i planarbeidet. Valget er i henhold til anbefalinger i Statens vegvesen sin håndbok N100.
- Ved småbåthavna legges det til rette for trafikkseparering og fartsdempende tiltak.

2. Parkering

- Planforslaget sier at den regulerte parkeringsplassen skal dekke behovet til småbåthavna og til besøkende. Arealet er regulert privat i planforslaget. Det foreslås at deler av parkeringsplassen, 0,6 da, reguleres offentlig og overtas av kommunen. 0,4 da blir da liggende igjen som felles parkering.

3. Friområde ved sjø

- Endringen legger opp til at større del av arealet i strandsonen (230 m²) enn tidligere kan bygges ut med sjøboder, toaletter, møtelokale og lignende. 2600 m² endres fra privat (felles) lekeplass til offentlig friområde.
- Det sikres god avstand mellom byggeområdet og strandlinjen.
- Høydedraget gir en naturlig avgrensing mellom bodene og badestranda
- Arealet for småbåthavn i sjø er betydelig redusert.
- Moloen skal opparbeides som en forlengelse av badestranda.
- Området skal ikke stenges for allmenn tilgang.

Vurdering

Forslagstiller har gitt en utdypende utgreiing om valgene som er gjort i planforslaget, i tillegg til de utredninger som allerede er gjort i planbeskrivelsen. Forslagstiller foreslår å endre noe av parkeringsplassen til offentlig parkeringsplass og at denne delen overdras kommunen, slik at parkeringsplass for besøkende er sikret for fremtiden. Det foreslås ellers ikke endringer etter denne gjennomgangen av planforslaget.

Kommunalsjef teknisk viser til ellers til saksutredningen 06.09.2022.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon:

Kommunalsjef teknisk anbefaler at endring av eierform på deler av regulert parkeringsplass foretas og at planforslaget deretter legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

svar til HTM-vedtak den 06.09.22, sak 100/22

Plan 4012-4 - plansak for offentlig ettersyn - Storasund havn - 142/20 mfl. - Endring av vei, byggehøyder mv.

Planbestemmelser - offentlig ettersyn

- utomhusplan - boligdelen 12.04.2022

- utomhusplan - strandarealene 12.04.2022

- teknisk rapport for Storasund Havn 20.12.2021

Oversiktskart

Plankart 4012-4 HTM1

Gjeldende reguleringsplaner med situasjonskart

Planbeskrivelse - offentlig ettersyn

- Soldiagram

- Snitt

- VA-skisse

- Vegprofiler - adkomst, gatetun, gangveg

- Overvannsberegning

- Støyrapport Haugalandet trafikkstøy

- Arkeologisk utgraving Riksantikvaren

- Marint naturmangfold ved Storasund havn Ecofact

- Tekniske tegninger Storasundvegen

Merknadsvurdering - ved planoppstart

Oppstart, Innspill - samla

Utvidelse, Innspill - samla