

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 2052-2 endring Sørbø

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

25.05.23

VED PLANOPPSTART:

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 03.05.23

Utnyttelse

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging brukes som grunnlag for de regionale planretningslinjene. De regionale planretningslinjene er derfor en mer detaljert, og lokalspesifikk forlengelse av statlige føringer angående bolig-, areal og transportplanlegging. I planområdet er det regionalplan for areal og transport på Haugalandet som er retningsgivende for blant annet utnyttelse av boligområder. I planbeskrivelsen står det at utnyttelsen av B12 er 2,0 bolig/daa, og at dette er i samsvar med kommuneplanen. Endringene som foreslås i 2052-2 inkluderer en formålsendring fra BF1 og BK04 til kombinert bebyggelse og anleggsformål (BF/BK1, BF/BK2). I bestemmelse § 23 står det at man her tillater eneboliger, rekkehus, kjedehus og flermannsbolig innenfor området, og at det skal etableres minimum 2,0 bolig/daa innenfor delfeltene. I regionalplan for Haugalandet er det skrevet i retningslinje 12 at man innenfor 500 m fra Veavågen sentrum skal ha minimum 3 boliger/daa. Retningslinjer i Regional plan for areal og transport på Haugalandet er ikke bestemmelser med juridisk bindende virkning. De gir likevel et klart uttrykk for hva som er av vesentlig betydning for den regionale politikken på det aktuelle området. Planendringen som foreslås er derfor i strid med statlige og regionale retningslinjer for boligutnyttelse. Vi fraråder at planen vedtas slik som den fremstår, og anbefaler at man legger opp til en høyere boligtetthet i tråd med regionalplan for Haugalandet.

Parkeringsdekning

Det foreslås ikke endringer i gjeldende parkeringsbestemmelser. Likevel vil en økning av boenheter innenfor planområdet ha en betydning for areal som vil bli brukt til parkering. Det er heller ikke angitt hvor mange boenheter man faktisk øker med ettersom man vil få en økning av boenheter i delfelt B12, BF/BK1 og BF/BK2. Bestemmelse § 21 i gjeldende reguleringsplan sier følgende: Det skal avsettes min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom inkl. garasje/carport eller 1,5 per bolig i fellesanlegg. I regionalplan for Haugalandet retningslinje 24 c kommer det tydelig frem at det i boligområder med konsentrert bebyggelse bør legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner. I endringsforslag 2052-3 legger man til nok et boligfelt i planen, og fjerner samtidig skolen som har andre krav og behov relatert til transport. I henhold til statlige og

regionale retningslinjer bør parkeringsdekningen reduseres, og anlegges i et fellesanlegg. Noe man har større anledning til å tilrettelegge for da skolen nå ikke er en del av planen.

Konklusjon

Endringsforslag 2052-3 er ikke bare en endring av formål på plankartet fra undervisning til konsentrert boligbebyggelse, men vil i realiteten innebære et endret kjøremønster, endret parkeringsbehov, endret behov for avløp og en endret utnyttelsesgrad i reguleringsplanen sett under ett. Vi vurderer at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, og at den derfor ikke kan endres gjennom § 12-14. I tillegg til at endringen vil gå utover hoveddrammene i planen, er de foreslåtte endringene i strid med statlige og vesentlige interesser. I henhold til forarbeidene til § 12-14; dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. På bakgrunn av dette fraråder vi at planen tas gjennom enkel planprosess, og vi anbefaler at utnyttelsesgraden øker slik at den er i samsvar med regionalplanen for Haugalandet.

Forslagsstillers kommentar:

Utnyttelse

I endring 2052-2 er det kun formålet BF1 og BK04 som endres, formålet endres til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det endrer ikke tettheten som opprinnelig var tenkt innenfor planområde. Endringen medfører at BF1 med 3,7 daa kan bygges med konsentrert bebyggelse og BK04 med 1,8 daa kan bebygges med eneboliger. I gjeldende plan er det 6 eneboligtomter som ligger til grunn for BF1, endringen legger opp til en økning av boenheter innenfor delfeltet med 5, dette er i tråd med statlige planretningslinjer om foretting. BK04 som endres til kombinert formål kan nå bygges ut med eneboliger, det legges opp til 4 enheter, se planbeskrivelse. I gjeldende plan legges det opp til 2 bolig per daa. Endringen som er foreslått reduserer dermed ikke tiltenkt tetthet, da feltet er 1,8 daa som tilsvarer 4 enheter. Planbestemmelse §23 sikrer at det etableres 4 enheter innenfor delfelt BF/BK2, da det settes krav om 2,0 bolig/daa som et minimum, dette er iht. kommuneplan og tiltenkt tetthet i gjeldende reguleringsplan. Samlet sett oppfyller område som ligger 500m fra sentrumsområde i Veia retningslinje 12 i ATP på 3,0 bolig/daa, se sammenstilling i planbeskrivelse kap. 5.5.1. Vi anser dermed at endringen 2052-2 er i tråd med regionalplan for Haugalandet.

Parkeringsdekning

Endring 2052-2 medfører kun en liten økning av enheter innenfor tidligere BF1, da en åpner opp for konsentrert bebyggelse, som igjen medfører noen flere parkeringsplasser. Hva som er mest hensiktsmessig av felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt vurderes nærmere for hvert delfelt i detaljprosjekteringen. Endringen 2052-2 som foreslås vil ikke endre dette.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagstillers kommentar.

2. Statens vegvesen, mottatt 09.05.23

Det legges opp til rygging ut i vegen ved f_V03 og f_V04, iht. planbestemmelsene §39. Ved rygging ut av avkjørsler vil en ikke få tilstrekkelig sikt og oversikt over eventuelle andre trafikanter, særlig gående og barn vil være utsatt. Av hensyn til trafikksikkerheten kan vi ikke anbefale å tillate rygging ut på felles adkomstveg, og vi gir planfaglig råd om å ta ut denne bestemmelsen. Frisiktsonen bør reguleres i alle avkjørsler, også der de er regulert med avkjørselspil, for å ivareta krav om frisikt i henhold til planbestemmelsene. Der avkjørselen krysser fortau bør siktsonen mot fortauet også vises.

Forslagsstillers kommentar:

F_VO3 endres til gatetun med tilhørende bestemmelse:

Gatetun f_GT1 skal gis en utforming som ivaretar myke trafikanter ved hjelp av variasjon i materialbruk. Gatetunsopparbeidelsen skal gis en glidende overgang mot tilgrensende arealer. Kjørebane skal ikke markeres med kantstein eller annet som gir høydeforskjell mellom kjørbane og øvrige arealer. Kjørebane skal alltid ha min. 3,5 m kjørebredde for ivaretagelse av fremkomst for utrykningskjøretøy/stor lastebil. Gatetun tillates brukt som snuareal ved helhetlig planlegging av tilgrensende boliger, slik at en sikrer god frisikt.

Det skal følge en detaljert plan for utforming av gatetun ved søknad om tiltak.

God belysning langs gatetun, samt helhetlig planlegging av delfeltet vil sikre god sikt. Redusert bredde på asfaltert areal vil holde hastigheten lav. Renovasjonsbil skal ikke kjøre inn på gatetun, samleplass skal etableres ved innkjøring iht. kommunal renovasjonsnorm. Felles renovasjonspunkt skal vises i situasjonsplan ved innsending av byggesøknad, dette er sikret i §17 og §23 avsnitt 2.

Bestemmelse om rygging ut på fellesveg fjernes.

Avkjørsler er regulert inn med pil for å kunne justere plassering ifbm detaljprosjektering, en kan derav ikke regulere inn frisikt i plankartet der det er vist pil, det blir mot sin hensikt. En foreslår å spesifisere at avkjørsler vist med pil i plankartet skal etableres med frisikt iht. kommunal norm i planbestemmelser:

§41 Private avkjørsler skal opparbeides iht. kommunal norm, frisikt skal ivaretas. Ved søknad om tiltak skal avkjørsel og tilhørende frisikt vises på situasjonsplan. Der avkjørsel krysser fortau skal siktsonen mot fortauet også vises i situasjonsplan.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen anser det å legge til rette for gatetun som en tilstrekkelig løsning på problemstillingen. Det vil bli stilt detaljerte krav til hvordan gatetunet skal utformes og opparbeides ved behandling av byggesak.

Avkjørselspiler benyttes når det er flere veger som grenser til et område for å vise hvilken av veiene avkjørselen fra området skal koples på. Hadde man vist hvor avkjørselen eksakt skulle ligge hadde man ikke regulert inn avkjørselspiler, men faktiske avkjørsler. Administrasjonen anser forslagstillers valg om å ta inn krav om frisikt i bestemmelsene som et greit svar på Vegvesenets uttale til dette, selv om det uansett hadde blitt stilt krav til frisikt i byggesak.

3. Fagne, mottatt 21.04.23

Fagne har noen eksisterende nettanlegg innenfor planområdet som det må tas hensyn til, se kartutsnittet nedenfor. Det er en høyspent luftledning (22 kV) (rosa strek m/ brune punkter) som krysser planområdet.

Forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006) stiller en del krav og setter en del begrensninger ift. mulige tiltak i nærheten av denne høyspentlinjen, blant annet:

- Minimumshøyde fra offentlig veg og parkeringsplasser til spenningsførende liner.
- Minimum horisontal avstand til bygninger og lagerplasser.

I plankartet må det da inntegnes en hensynssone omkring den høyspente luftledningen som følger:

- Høyspentlinjen (type uisolert line) skal ha en hensynssone med en bredde på 16 meter, dvs. 8 meter på hver side av trasemidte.

Selv om den høyspente luftledningen er omtalt i planbestemmelsene § 3 (fellesbestemmelser) og § 51 (rekkefølgebestemmelser) så viser den ikke som hensynssone i plankartet, og det må den jo gjøre.

For øvrig vil vi gjøre oppmerksom på at område BK 06 også må tas med i rekkefølgebestemmelsen i §51.

Forslagsstillers kommentar:

Eksisterende luftledning skal legges i bakken, det er derfor ikke inntegnet i plankart. Kabelplan for dette er allerede utarbeidet ifbm. byggemodning. Merknad tas ikke til følge.

BK06 innlemmes i rekkefølgekrav §51 (endret til §53)

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagstillers kommentar.

PRIVATE MERKNADER OG ORGANISASJONER:

Det er ikke mottatt noen merknader fra privatpersoner eller organisasjoner.