

SAMMENDRAG AV UTTALELSER, SAMT VURDERING

PLAN 2052-3 endring Sørbø

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

03.10.23

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:

Planprosess

Merknaden er tatt til etterretning og planendring 2052-3 tas gjennom en vanlig planprosess.

Utnyttelse

I endring 2052-3 endrer en 6,1 daa undervisningsformål til konsentrert boligbebyggelse. Her har en lagt til grunn Statsforvalterens merknad og endret tetthet til nytt delfelt (BK12) til 3,0 bolig/daa, dette er ivarettatt i planbestemmelser

Parkeringsdekning

Da BK12 er et nytt delfelt innenfor plan 2052 er det lagt inn egne planbestemmelser for område. En legger til grunn min. 1,5 og maks 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet for å begrense parkeringsdekningen. I gjeldende plan er det min. 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen eiendom inkl. garasje/carport som er gjeldende.

Det legges opp til at parkering innenfor BK12 skal løses i størst mulig grad i fellesanlegg, for å redusere konflikt med uteoppholdsarealer og gangsoner, se utomhusplan av tenkt bebyggelse. Retningslinje 24c er dermed hensyntatt.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagsstillers kommentar og egen vurdering under overskriften *Samlet vurdering* i saksframlegget.

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 friskt i henhold til planbestemmelsene. Der avkjørselen krysser fortau bør siktsonen mot fortauet også vises.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden gjelder planendring 2052-2, som er vedtatt. Kommenteres derfor ikke ytterligere i endring 2052-3.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.

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 ble innlemmet i rekkefølgekrav i planendring 2052-3.

Administrasjonens kommentar:

Kommunalsjef teknisk viser til forslagstillers kommentar.