



Saksbehandler: Bergitte Hatteland Flatebø

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
097/23	Hovedutvalg teknisk og miljø	17.10.2023

Plan 2052-3 - plansak for offentlig ettersyn - Sørbø - endring vedr. undervisning til bolig - detaljregulering

Kommunalsjef teknisk sitt forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 4, bnr. 19. - del av godkjent reguleringsplan for Sørbø legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 17.10.23). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Hovedutvalg teknisk og miljø 17.10.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

HTM- 097/23 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø vedtar ved 1.gangsbehandling at forslag til endring i reguleringsplan for gnr. 4, bnr. 19. - del av godkjent reguleringsplan for Sørbø legges ut til offentlig ettersyn (vist på kart sist datert 17.10.23). Berørte grunneiere varsles, jf. plan- og bygningslovens § 12-10 og § 5-2.

Sammendrag

Planområde er beliggende sørvest for Veavågen lokalsenter og omfatter deler av gnr. 4, bnr. 19.

Formålet med planforslaget er i hovedsak å endre undervisningsformål til konsentrert boligformål. Dette da endelig plassering for Danielsen ungdomsskole ble på Sletta på Vea, fremfor arealet som allerede var tiltenkt og regulert til undervisning i plan 2052 Sørbø.

Planprosessen startet som en enkel planprosess, men har etter varslings og uttalelse fra Statsforvalteren gått over til en full planprosess som må behandles politisk.

Bakgrunn for saken

Faktaopplysninger og eiendomsforhold

LY areal & landskap AS (LY) har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan 2052, på vegne av Sørbo Bolig AS.

Formålet med planforslaget er å gjøre endringer i gjeldende reguleringsplan. Undervisning UND1 foreslås endret til konsentrert boligformål BK12, da Sletta på Veia ble endelig plassering for Danielsen ungdomsskole. I tillegg ønsker en å justere på formålsgrensene til LEK3. Det foreslås endringer både i plankart og planbestemmelser.

Planforslaget omfatter et areal på ca. 10 daa, deler av gnr. 4 bnr. 19. Forslagsstiller er grunneier.

Forhold til overordnede planer

REGIONALPLAN FOR SAMORDNET AREAL OG TRANSPORT PÅ HAUGALANDET (ATP)

I henhold til ATP skal området ha en utnyttelse på 3 boliger/daa.

I ATP er kravet 30m² minste felles uteoppholdsareal per boenhet, dette inkluderer krav til lekeområder.

I regionalplan for Haugalandet retningslinje 24 c, kommer det frem at det i boligområder med konsentrert bebyggelse bør legges til rette for felles parkering for å redusere konflikt med uteoppholdsareal og gangsoner. I henhold til statlige og regionale retningslinjer bør parkeringsdekningen reduseres, og anlegges i et fellesanlegg.

KOMMUNEPLAN

Den del av planforslaget som omfatter omdisponering fra undervisning til bolig er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål undervisning. Det vises i denne sammenheng til at Sletta på Veia ble endelig plassering for Danielsen ungdomsskole. Sektor Oppvekst og kultur har bekreftet at kommunen ikke har behov for dette arealet.

Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert i Plan 2052 Sørbo, vedtatt 30.05.13, og avsatt til bolig, lek, friområde og undervisning.

Området grenser til Plan 274 Krokhaugen – Siljeberg, del av gnr. 3,4 og 5, vedtatt 29.10.20 og Plan 2068 Gang- og sykkelareal ved Vestre Veaveg, vedtatt 10.06.14.

Eksisterende forhold

TERRENG OG GRUNNFORHOLD

Område består av et landskap som heller mot nord og vest. Fv. 4832 går langs vest- og nordsiden av planområdet, og ligger 5-6 meter lavere enn resten av planområdet. I vestre del av planområdet

er terrengforskjellen relativt slak, mens på nordsiden er terrengforskjellen brattere.

Området er for det meste vestvendt og har gode solforhold.

Det er ikke grunn til å mistenke forurensning i grunn.

VEGETASJON OG LANDBRUK

For det meste består området av ung skog og snaumark. Det strekker seg et belte av granskog langs fv. 4832. Midt på området er det et parti med furu og innslag av løvtrær.

Området består hovedsakelig av produktiv skog, samt noe fulldyrket jord.

Reguleringsendringen medfører ingen endringer.

GRØNN INFRASTRUKTUR

Barnetråkk ble kartlagt i Veavågen i 2019 i forbindelse med ny plassering av Danielsens ungdomsskole, som var tiltenkt i området UND1, i gjeldende plan. Deler av skogen på Sørbø er benyttet til lek i sommerhalvåret.

VEG

Vestre Veaveg, fv. 4832, ligger nord for planområdet. Vegkryss inn til planområdet fra fv.4832 er under utbygging. Vestre Veaveg er kollektivtrasé. Det går adskilt gang- og sykkelveg langs østsiden av Vestre Veaveg. Det er regulert fortau fra fylkesvegen inn i planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vann og avløpsnett, samt overvann

Teknisk plan for plan 2052 er godkjent, og veg, med tilhørende anlegg, bygges ut fortløpende. Endring fra undervisning (UND1) til konsentrert boligbebyggelse (BK12) kan medføre et par ekstra stikk inn fra adkomstveg.

Brannvannsdekning

Nærmeste tilkobling til brannvann er i fylkesvegen. Det blir ført frem vann i ny veg inn til området iht. plan 2052.

Trafostasjoner

Det ligger en trafostasjon sørvest for planområdet. Det skal etableres ny trafostasjon som skal forsyne planområdet. Reguleringsendringen medfører ingen endring av planlagt trafostasjon.

KULTURMINNER

Det er ikke registrert kulturminner med formelt vern. Det ligger en eldre steingard inne i planområdet. Det er en privat minnelund sør i området. I gjeldende planbestemmelser heter det

følgende:

§4. Det kan være fornminner i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8,2 ledd i kulturminneloven.

§5. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart. Ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Planforslaget

Formålet med planforslaget er i hovedsak å endre undervisningsformål til konsentrert boligformål.

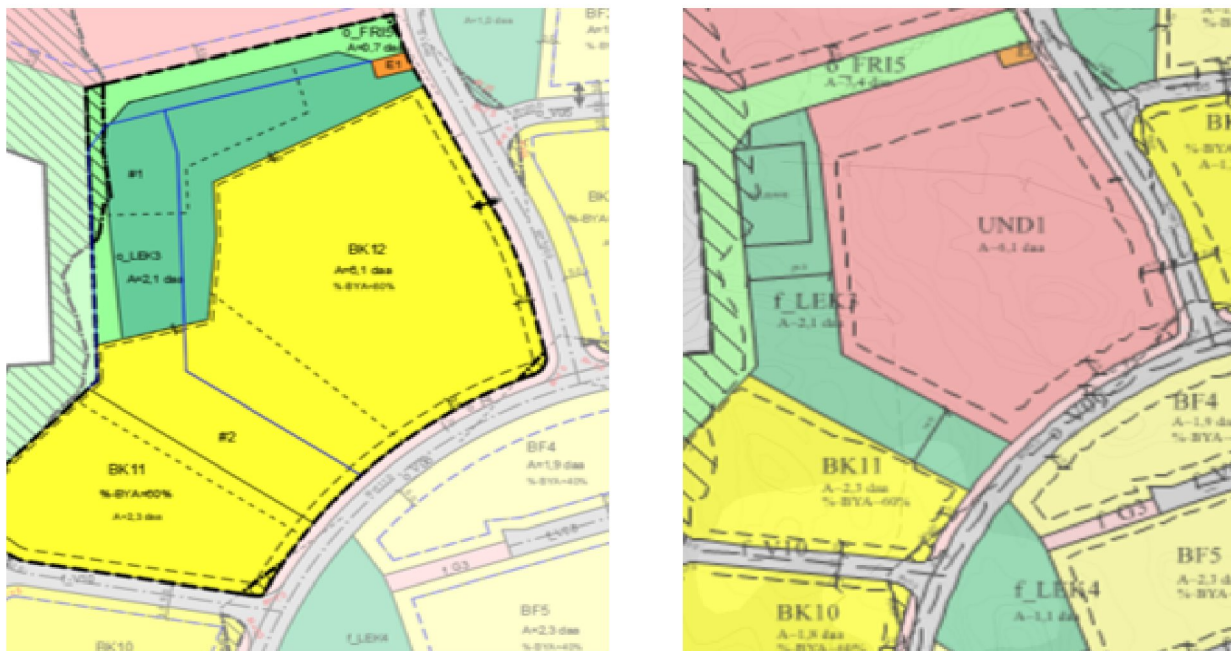
Følgende endringer foreslås i plankart:

- Endre undervisningsformål til konsentrert boligbebyggelse
- Justere tilgrensende lekeområde, LEK3. Søndre del flyttes langs friområde i nord, o_FRI5, for å bedre tilgangen til lekeområde for byggetrinn 1 (nordre del), samt gjøre grøntbelte øst-vest bredere
- Inntegnet ballbane innenfor formålet LEK3 endres til bestemmelsesområde slik at en kan plassere ball løkke der det er mest hensiktsmessig når en planlegger LEK3
- Endre LEK3 til offentlig kvartalslek, da intensjonen er at denne skal benyttes av allmennheten
- Justere byggegrenser innenfor BK12 til 1m mot lek og friområde, samt 3m mot fortau
- Fjerne byggegrense mellom BK11 og BK12

Konsentrert boligbebyggelse øker med 6.1 daa (BK12), undervisningsformålet (UND1) utgår (6.1 daa). Areal for LEK3 og friområde (FRI5) endres ikke, det er kun formålsgrenser som justeres.

Det foreslås også endringer i planbestemmelser i tråd med justeringer i tilknytning til plankartet, endringer er markert med rød tekst i vedlagte planbestemmelser.

Nedenfor er to utsnitt som viser henholdsvis gjeldende regulering til høyre og forslag til endring til venstre (blå strek er gjeldende formålsgrense).



Figur 13: Venstre: Utsnitt planforslag med endringer. Blå strek er gjeldende formålsgrense. Kilde: LY.
Høyre: Gjeldende plan. Kilde: kommune kart

Konsekvensutredning

Planarbeidet er en endring av gjeldende plan. Endringen vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og skal derav ikke konsekvensutredes iht. §10. I vedlegg 1 pkt. 25 står det at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes, men i veileder for KU utgitt februar 2020 står følgende: «Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen». Planendringen vurderes derfor å ikke være omfattet av forskrift om konsekvensutredning.

Planprosess

Planinitiativ med forslag til plankart og planbestemmelser ble sendt til kommunen 07.11.22. Administrasjonen foretok en intern vurdering av forslaget som ble sendt inn og anbefalte å dele endringen i to saker:

2052-2: Endring av byggegrense, friskt og fjerning av regulerede tomtegrenser m.m.

2052-3: Endring fra undervisningsformål til boligbebyggelse

Oppstartsmøtene ble slått i sammen, men det ble skrevet to oppstartsmøtereferat fra møte den 02.12.23. Anbefaling om å dele forslaget i to ble gjort på bakgrunn av at justeringer av byggegrense, friskt og tomtegrenser hører naturlig sammen, mens formålsendring fra undervisning til bolig er av en annen karakter.

Administrasjonen konkluderte i oppstartsmøte med at endringsforslaget faller innenfor rammen av det som kan betraktes som en enkel planprosess uten offentlig ettersyn. Dette gjelder endringer i reguleringsplan som i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går

ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-14. Planforslaget er sendt til berørte parter og er kunngjort i avis og på kommunens nettsider. Planforslaget inneholdt også endringer i planforslaget til 2052-2, selv om denne var varslet som en egen endring.

Planendring 2052-2 ble administrativt vedtatt 12.06.23.

Statsforvalteren konkluderte med følgende i sin uttalelse til varselet:

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 1; 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.

På bakgrunn av uttalelsen fra Statsforvalteren går planendringen fra enkel til full planprosess. Dette innebærer i hovedsak at planforslaget må behandles politisk og legges ut til offentlig ettersyn før det kan gå til politisk godkjenning.

Innkomne merknader / uttalelse fra parter

Frist for merknader var 08.05.23.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

A: Offentlige myndigheter

1. Statsforvalteren i Rogaland 03.05.23
2. Statens vegvesen 09.05.23
3. Fagne 21.04.23

De innkomne uttalelsene er vurdert og vedlagt.

For sammendrag og vurdering, se vedlegget Merknadsvurdering.

Vurdering

Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene

I gjeldende plan er det for bygningsmassen innenfor UND1, åpnet opp for en eller flere større bygninger med en maks kotehøyde på 36 (moh). I planendring legger en til grunn gjeldende planbestemmelser i plan 2052 for omkringliggende, konsentrert småhusbebyggelse med maks høyde på 8,5m (mønt tak). Det gjøres også en spesifisering ift. pulttak: *Bygninger med pulttak kan oppføres med laveste gesims maks 7 meter og høyeste gesims maks 8,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates maks 2 etasjer.* Legger en til grunn et planert område på kote ca. +24/+25, vil det medføre en maks kotehøyde på ca. 33,5 innenfor delfelt BK12 (tidl. UND1).

Planendringen medfører en lavere bygningsmasse som er spredt kontra en eller flere større massive bygninger. Ny bebyggelse legger til grunn gjeldende planbestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse, som er i tråd med eksisterende bebyggelse i området.

Det gjøres justeringer i formålsgrenser for LEK3 for å optimalisere område med tanke på bruk, og for å tilpasse grensene mer ift. dagens terreng.

Intensjonen med forbindelse mellom LEK3 og LEK4, sørøst for planendringen, er ivarettatt med bestemmelsesområde (#2) innenfor BK11 og BK12. Samtidig har en redusert gangavstanden fra områdeleken til boligbebyggelsen i nord.

Skissert bebyggelse, utnyttelsesgrad, parkeringskrav og renovasjonsløsning

Skissert bebyggelse innenfor BK12 er:

5 kjedede eneboliger

3stk 4-mannsbolig

1stk 2-mannsbolig = 3,0 bolig/daa

Illustrasjonen under viser tenkt bebyggelse innenfor BK12, sett fra sør. Hvite bygninger er eksisterende bebyggelse.



Figur 7: Illustrasjon av tenkt bebyggelse på BK12, sett fra sør. Hvite bygninger er eksisterende boligbebyggelse utenfor planområde. Kilde: Sjøen hus

I kommuneplanen er kravet minimum 2 boliger per daa. innenfor en avstand på 500m. fra Vedavågen sentrum. I ATP legger en til grunn 3,0 bolig/daa, dette er ivarettatt i planbestemmelser for BK12.

Det legges opp til min. 1,5 og maks 2,0 parkeringsplasser innenfor BK12, dette er lagt inn i planbestemmelser for BK12.

Det er lagt inn krav om felles renovasjonspunkt:

Felles renovasjonspunkt skal vise på situasjonsplan i forbindelse med byggesøknad. Samleplassen skal være skjermet/innebygget. Inngjerding av samleplass kan etableres utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn 1m fra vegkant.

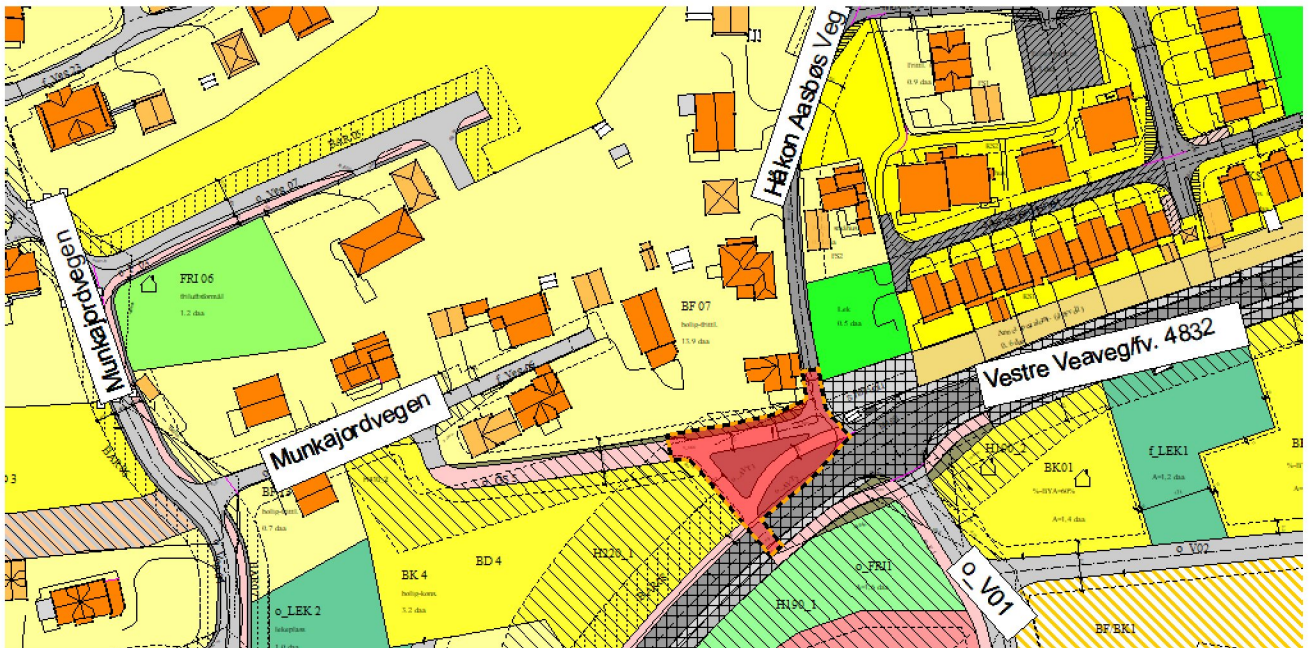
Barn og unge, nærmiljø, folkehelse og universell utforming

SKOLEVEG

Planendringen legger opp til at skoletomten UND1 omreguleres til konsentrert boligformål. Danielsen ungdomsskole er bygget på Sletta, nord for Veia storhall. Skolevegen blir da på gs-veg langs Vestre Veaveg og opp til kryss med Austre Veaveg som må krysses.

Veia barneskole ligger ca. 300m nord for planområdet. Skolevegen blir via ny kommunal veg o_V01, videre over Vestre Veaveg (fv. 4832) ved hjelp av ny overgang vest for kryss fv. 4832 x o_V01 iht. regulering planID 2068 (vist med rød i figuren under). Deretter vil det være naturlig å følge Hakon Aasbøs Veg frem til skolen.

Om ny offentlig skole blir etablert på Veia som planlagt, 500m nordvest for planområdet, vil det være like naturlig å benytte Munkajordvegen når en har krysset Vestre Veaveg.



BARNETRÅKK

Barnetråkk ble kartlagt i Veavågen i 2019 ifb. med ny plassering av Danielsen ungdomsskole. I

denne forbindelse ble deler av skogen på Sørbø vist som benyttet til lek i sommerhalvåret. Endringsforslaget endrer ikke på dette forholdet, sammenlignet med gjeldende reguleringsplan.

FRIOMRÅDE, LEK OG UTEOPPHOLDSAREAL

Gjeldende reguleringsplan legger opp til 4 større lekeplasser, samt 2 nærlekeplasser innenfor planområdet. Offentlig friområde er regulert inn som en passasje fra øst til vest. Reguleringsendringen medfører ingen vesentlig endring av areal avsatt til lek og friområde.

I ATP er kravet 30m² minste felles uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet, inkludert krav til lekeområder. Innenfor plan 2052 er det satt av 5,9 daa lek som tilsvarer ca. 59m² per boenhet om en legger til grunn 100 boliger innenfor området iht. gjeldende plan (95 boenheter + 5 ekstra i planendring 2052-2). Øker en med 19 boliger innenfor BK12 (tidligere UND1) er en oppe i ca. 119 boliger, dette gir ca. 50m² per boenhet. Dette er innenfor minimumskravet til ATP og godt innenfor kommunens lekeplassnorm med tanke på lekeareal (45m²/boenhet), ballfelt kommer utenom. Legger en til grunn ballfelt skulle område som er avsatt til lek være 55m² per boenhet. Gjeldende plan legger opp til at friområdene kan benyttes til rekreasjon, sport og fri lek, legger en det til grunn er kommunens krav til areal ivaretatt. Felles uteoppholdsareal skal etableres innenfor hvert delfelt.

LEK3 foreslås endret til offentlig kvartalslek, da intensjonen er at denne skal benyttes av allmennheten. Formålsgrenser er justert slik at lekeplass blir bedre tilpasset dagens terreng. Lekearealet får også en større bredde, som er nødvendig for å etablere område på en god og hensiktsmessig måte. Inntegnet ballbane erstattes med bestemmelsesområde (#1), slik at plassering kan optimaliseres når en planlegger LEK3.

For å ivareta sammenhengen som var tenkt mellom LEK3 og LEK4 i gjeldende plan, er det lagt inn et bestemmelsesområde (#2), innenfor BK11 og BK12 med tilhørende planbestemmelse, som sikrer gangforbindelse til LEK4.

FOLKEHELSE OG UNIVERSELL UTFORMING

Planområdet ligger sentralt på Veia, ca. 500 meter fra sentrum med tilhørende sentrumsfunksjoner. Det er kort gå- og sykkelavstand via regulert fortau, overgang over fylkesvegen og videre via mindre trafikkerte internveger.

I gjeldende planbestemmelser heter det at «Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av tiltak innenfor planområdet». Reguleringsendringen medfører ingen endring i forhold til dette punktet og det er ikke kjente avvik.

Naturmangfold

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8–12 skal legges til grunn som retningslinjer for behandling av saken og at det skal gå fram av saksframlegget hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt.

§8 – Kunnskapsgrunnlaget

Ifølge temakart-Rogaland er det observert gråspurv, taksvale, granmeis, gråmåke, storspove, grønnfink og stær i nærheten av planområdet. Storspove er registrert som sterk truet. Stær, taksvale og gråspurv er registrert som nær truet, de andre fugleartene er klassifisert som sårbar.

Det er også observert gjøk og granmeis innenfor formålet REL1, som er under utbygging. Registreringen ble gjort i 2014 og 2015. Gjøk er klassifisert som nær truet. Granmeis er registrert som sårbar.

§9 - Føre-var prinsippet

Observasjon av fugl innenfor plan 2052 er ikke kvalitetssikret. Endring av plan vil ikke endre belastningen i forhold til gjeldende plan.

§10 - Samlet belastning

Endring av plan vil ikke endre belastning på habitat og levestandard for registrerte fuglearter i forhold til gjeldende plan.

§11 – Kostnader

Det vurderes ikke å være kostnader som skal dekkes på grunn av skade på naturmangfold eller til tiltak for å begrense skade.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Skade på friområder under anleggsperiode må sikres.

Trafikk og samferdsel

Endring av undervisningsformål til boligformål medfører flere boliger innenfor plan 2052. Dette vil medføre mer boligtrafikk, men trafikken som skoleformålet ville generert fjernes helt. Skolebussen går langs fylkesvegen i dag og skolebuss til planlagt ungdomsskole var ikke tenkt inn i boligfeltet. Noen ytterligere vurdering knyttet til antall myke trafikanter som vil krysse fylkesvegen er ikke gjort.

2,2 bolig/daa ligger til grunn for gjeldende plan, som utgjør ca. 95 +5 boliger. Om en legger til grunn sekundærleilighet i enebolig, blir antallet noe høyere. Skolen som var planlagt var for 270 elever (hentet fra planbeskrivelse til gjeldende plan 2052). Tar man utgangspunkt i planen som ligger til grunn for Danielsen skolen, som nå har ny lokalitet på Sletta, regner en med at en skole i denne størrelsesorden medfører en ÅDT på ca. 110 for bil og 240 gang- og sykkel turer pr. døgn (hentet fra planbeskrivelse til plan 2116 for Danielsen ungdomsskole). UND1 som nå foreslås endret til BK12 vil medføre 19 boliger som skissert på vedlagt utomhusplan, dette gir en ÅDT på 95 for bil (19*5 turer per døgn). En kan derav ikke se at endringen medfører vesentlig merbelastning av trafikknettet enn gjeldende plan.

ROS

Reguleringsendringen har begrenset omfang i ROS-sammenheng. Det er lite sannsynlig at endringen vil føre til et vesentlig forandret risikobilde sammenlignet med gjeldende plan. Den mest vesentlige endringen er endring av formål fra undervisning til konsentrert boligbebyggelse. Se vurdering av trafikk i avsnittet over, samt ROS-analysen i siste kapittel av vedlagt planbeskrivelse.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

o_LEK3 endres fra felles til offentlig. I gjeldende plan heter det at «Lek 3 skal disponeres og

vedlikeholdes av skolen, men være åpne for allmennheten.» Nå som skolen utgår, er LEK3 foreslått endret til offentlig, da intensjonen er at denne skal benyttes av allmennheten.

Planforslaget har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen utover det som er vurdert i plan 2052.

Samlet vurdering

Planprosessen startet som en enkel planprosess, hvor planforslaget ble varslet iht. pbl §12-14.

På bakgrunn av uttalelsen fra Statsforvalteren går planendringen fra enkel til full planprosess, hvor planforslaget må behandles politisk og legges ut til offentlig ettersyn før det kan gå til politisk godkjenning.

Uttalelsen fra Statsforvalter omhandler tetthet og parkeringsdekning. Den anbefaler at utnyttelsesgraden øker slik at den er i samsvar med regionalplanen for Haugalandet, som sier 3 boliger per daa. Angående parkeringsdekning påpekes det at det ikke foreslås 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. 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.

Videre er det gjort en vurdering av valgt planprosess, som konkluderer med følgende:

«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».

Planforslaget er nå endret til å ha en utnyttelse i samsvar med ATP, hvor planbestemmelsene setter krav om min. 3 bol/da for område BK12. Det er skissert 19 boenheter i kombinasjon av 5 kjedede eneboliger, 3 stk. 4-mannsbolig og 1 stk. 2-mannsbolig.

Videre er bestemmelser for parkering i BK12 endret til min. 1,5 og maks 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet. Det legges opp til at parkering innenfor BK12 i størst mulig grad skal løses i

fellesanlegg iht. vedlagt skisse: Bebyggelsesplan – BK12.

Når det gjelder kjøremønster og teknisk infrastruktur viser kommunalsjef teknisk til de avsnitt i saksframlegget under *Eksisterende forhold* som omhandler disse temaene, overskriften *Barn og unge, nærmiljø, folkehelse og universell utforming*, samt *Trafikk og samferdsel*.

Kommunalsjef teknisk finner med bakgrunn i de justeringer som er beskrevet over og innholdet i de avsnittene det vises til, at det nå ikke foreligger vesentlige innvendinger mot omsøkte endring.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

På bakgrunn av det som er sagt over, anbefaler kommunalsjef teknisk at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Plan- og bygningsloven – pbl. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Forskrift om konsekvensutredninger. (2017). (FOR-2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854>

Naturmangfoldloven - nml. (2009). Lov om forvaltning av naturens mangfold (https://lovdata.no/forskrift/2017-06-21-854). Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-100>

Vedlegg:

Planbestemmelser - plan 2052-3 Sørbø datert 25.09.23

Oversiktskart 2052-3

Plankart - R2052-3-htm1

Gjeldende reguleringsplan 2052

Planbeskrivelse_2052-3

Skisse bebyggelseplan BK-12

Merknadsvurdering Sørbø 2052-3 datert 22.09.23

Uttalelser plan 2052-3