Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L12, PlanID-20200005	20/371

Saknr	Utval	Type	Dato
046/2022	Formannskapet	PS	29.04.2022
	Kommunestyret	PS	

2 gangs handsaming av reguleringsplan for Storeskjeret på Sandnes

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Uttale - Oversending av justert reguleringsplan for Storeskjeret - Masfjorden kommune	08.04.2022
NVE trekker motsegn - Detaljreguleringsplan for Storeskjeret - Masfjorden kommune	05.04.2022
Oversending av justert reguleringsplan for Storeskjeret i Masfjorden kommune med vedlegg	09.03.2022
Plankart rev. 13.12.21	23.02.2022
Planskildring Masfjordnes	23.02.2022
Føresegner dagsett 22.02.2022	25.02.2022
Vedlegger geoteknisk vurderingsnotat etter dykkerinspeksjon	21.02.2022
ROS- analyse dagsett 24.02.2022 reguleringsplan Storeskjeret	25.02.2022
Vedrørande reguleringsplan Storeskjeret Sandnes - oversending reviderte dokument,	25.02.2022
MERKNADSSKJEMA	25.02.2022
Risiko- og sårbarhet	25.02.2022
Vedrørande reguleringsplan Storeskjeret- oversending av reviderte dokument	23.02.2022
Vedrørande reguleringsplan Storeskjeret- oversending av reviderte dokument	23.02.2022
Uttale til reguleringsplan for Storeskjeret i Masfjorden kommune - gbnr 30/23 m.fl. - Revidert planframlegg til offentleg ettersyn.	22.12.2021
Fråsegn til revidert planframlegg til offentleg ettersyn - reguleringsplan - planid 4634- 20200005 -Storeskjeret - Masfjorden kommune	16.12.2021
Masfjorden kommune - Uttale til Revidert planframlegg til offentleg ettersyn av reguleringsplan for Storeskjeret	16.12.2021
Samordna uttale med motsegn - Offentleg ettersyn - Masfjorden - 30/23 m fl - Storeskjeret på Sandnes - dagligvarebutikk m m - detaljregulering	15.12.2021
NVE opprettheld motsegn - Detaljreguleringsplan for Storeskjeret - Planid 4634-20200005 - Masfjorden kommune	30.11.2021
Oversendelse av uttalelse til planforslag for Storeskjeret på Sandnes, vår sak 192817	04.11.2021
Oversendelse av uttalelse til planforslag for Storeskjeret på Sandnes, vår sak 192817	04.11.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent. Det vert vist til vedlagde plankart av 13.12.2021, føresegner av 22.02.2022 og til planskildring av 22.02.2022.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Formannskapet vedtok i møte den 18.10.2021, i sak 091/2021 å senda revidert framlegg til reguleringsplan for Storeskjeret ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10.

Nedunder er saksframlegget vist i kursivtekst, og deretter kjem nye opplysningar i saka, som har kome fram under og etter høyringa.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Formannskapet i Masfjorden kommune hadde møte den 04.02.2021, sak 011/2021, og gjorde då vedtak om å leggje 1. gangs framlegg til reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova § 12-10. Reguleringsplanen fekk planid 4634- 20200005.

Reguleringsplanen vart lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 10. februar til 24 mars 2021.

Det kom inn mange merknader til planframlegget, alle desse er vist i vedlagde merknadskjema dagsett 24.08.2021. Her er kvar merknad referert i kolonna til høgre, og deretter i kolonna til venstre vert det skildra korleis merknaden vert vurdert i høve eventuelle planendringar eller ikkje.

Det kom motsegn frå følgjande instansar:

Vestland fylkeskommune
NVE (samordna motsegn som vart fremja av Statsforvaltaren i Vestland).

På grunn av motsegn frå Vestland fylkeskommune som som mellom anna handla om korleis planen ville påverka kulturmiljøet i og ved gravplassen/ Sandnes kyrkje/ båtstøer med vidare fekk administrasjonen utarbeidd reviderte plandokument etter at planen var på høyring. Desse vart sendt over til fylkeskommunen, som i brev av 08.07.2021 valde å trekka motsegna si.

Dei viktigaste planendringane som no er gjort sidan planen var ute på høyring sist er :

Butikkbygget er flytta mot vest og dreia 90 grader
Byggehøgda på butikken er sett til maksimum 7,5 meter
Bustadføremålet er teke ut av butikkbygget sin 2 etasje
Butikkarealet er gjort mindre slik at arealet til dette føremålet er redusert frå 690 m2 til 310 m2.
Mønehøgda er endra frå 9,5 meter til 7,5 meter på butikken.
Sidan bustadane er teke ut er også leikearealet teke ut.
Parkeringsarealet er endra på grunn av flyttinga av butikken.
Småbåthamna er avgrensa til føresegnsområde 2 og i tillegg redusert slik at det vert større avstand mellom Storeskjeret og område for småbåtar.
Krav i føresegnene om at byggjeteikningar og detaljteikningar knytt til uteområdet skal sendast over til Vestland fylkeskommune v/ seksjon for kulturarv til fråsegn før byggjesøknaden vert handsama
Omsynssone H570 skal samsvarar med grensene trekt i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Askeladden.

I tillegg har ein fått utarbeidd ein geoteknisk rapport dagsett 11.05.2021 frå selskapet Sweco AS på grunn av krav om betre kartlegging av skredfare frå NVE. På side 16 i rapporten står det følgjande konklusjon:

«Basert på en samlet vurdering av trinn 1-3 i NVEs kvikkleireveileder [7] vurderer Sweco v/ RIG at det ikke vil være fare for tap av områdestabilitet på land ved utbygging av området iht. planer beskrevet i kap. 2. Sweco vurderer videre at det ikke vil være behov for geotekniske grunnundersøkelser på land for vurdering av områdestabilitet på land.

Fare for tap av områdestabilitet under vann vil være avhengig av blant annet plassering av bygg (eller andre konstruksjoner) samt fundamenteringsmetode. Det bør gjøres en ny vurdering av behov for grunnundersøkelser fra sjø og områdestabilitetsvurderinger under vann når plassering og fundamenteringsmetode er kjent. Behov for grunnundersøkelser på land og fra sjø er videre beskrevet i påfølgende kapittel.»

Vidare er planen endra noko etter ønskje frå eigar av naboeigedomen. Mellom anna kjem ein no ikkje inn på hans eigedom på land, og ein har sikra større tilflotsareal til båtplassen/ båtområdet hans på austsida av Storeskjeret. Ein har og vist tilkomstareal i illustrasjonsplanen ned til naustet hans vest for parkeringsarealet.

Saka var til handsaming i formannskapet den 02.09.2021 i sak 064/2021, og det vart då gjort vedtak om å senda et revidert planframlegg ut til offentleg ettersyn. Før planen var klart til utsending var det møte med representantar for Sandnesbutikken, og dei meinte planframlegget ikkje ivaretok butikken sine behov knytt til tal parkeringsplassar og snuareal for større lastebilar på ein god nok måte. Det var og drøftingar knytt til lokalisering og type drivstoffanlegg butikken

burde satse på. Ein er no kome fram til at på gunn av avstandskrav må ein satse på ein anlegg på land med nedgravne drivstofftankar. Dersom ein ønskjer å ha eit framtidig anlegg ut i flytebryggja må det utarbeidast eiga konsekvensvurdering knytt til dette seinare.

Av den grunn vel administrasjonen å ta saka opp til ny handsaming I formannskapet, der ein legg til grunn revidert plankart med illustrasjonar og planskildring m.v. av 11.10.2021, og ber om at dette vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Vurdering

Rådmannen meiner at det reviderte planframlegget av 11.10.21 som no er utarbeida må ut på ny høyring/ offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10. Det vert vist til at butikkbygget no er flytta til det nordvestlege hjørnet av planområdet, og at ein har gjort fleire planendringar som det er viktig å få inn merknader til før endeleg vedtak vert fatta. Det er eit viktig krav i plan- og bygningslova at ei sak er skikkeleg belyst frå alle sider før ein kan gjera endeleg vedtak i ei sak.

ROS- analysen viser og at det er liten risiko for uønska hendingar knytt til planområdet og reguleringsføremåla, med unnatak for tankanlegget som kan representere brann- og eksplosjonsfare. Sidan det enno ikkje ligg føre eigen ROS-analyse knytt til brann- og eksplosjonsfare frå tankanlegget, som no skal ha nedgravne tankar, vert det stilt krav om at denne skal liggje føre planen går ut på offentleg ettersyn. Det er i samband med planarbeidet utarbeidd eit geoteknisk vurderingsnotat for området. Det er vurdert at det ikkje er fare for tap av områdestabilitet på land ved planlagt utbygging. Det er heller ikkje behov for geotekniske grunnundersøkingar på land for vurdering av områdestabilitet. Det er knytt større usikkerheit til områdestabilitet under vatn. På bakgrunn av dette er det lagt inn rekkefølgjeføresegn som seier at det skal utarbeidast geotekniske undersøkingar om områdestabilitet under vatn før utfylling i sjø til parkering og kai, før det vert gjeve rammeløyve. Samla sett meiner rådmannen at det reviderte planframlegget langt på veg har ivareteke dei ulike interessene som er knytt til området på ein god og balansert måte, og slik at Sandnesbygda kan få ei positiv utvikling med oppretthalding av daglegvaretilbod med meir. Ein meiner at det reviderte planframlegget på ein god måte møter krav frå regionale mynde knytt til bruk og vern av strandsona og tilhøve til kulturmiljøet på staden med vidare.

Konklusjon

Reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. kan i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 verta sendt ut til offentleg ettersyn. Det vert vist til nye vedlagde plankart av 11.10.2021 og til planskildring av 14.10.2021 med tilhøyrande plandokument.

Nye opplysningar etter at planen vart sendt til offentleg ettersyn den 29.10.2021.

Nedunder er kvar merknad kort refererert (dokumenta ligg ved saka), og under kvar merknad

vert rådmannen si vurdering til denne vist i kursivtekst:

1. Brev frå HELP Forsikring AS v/ advokat Helga Karin Torset Rannekleiv dagsett 04.11.2021, som på vegne av grunneigar Øyvind Lilletvedt skriv at dei har fortståing for at Masfjorden kommune ønskjer å leggja til rettte for nærbutikk med tilbod til småbåt-turistar om sommaren. Advokaten skriv at grunneigar meiner at utfyllingsretten I sjøen tilhøyrer han, og at ei utbygging etter reguleringsplanen difor krev avtale med han om areala. Advokaten skriv og at det er viktig at parkeringsbehovet til kyrkja vert sikra i planen, slik at ikkje meir areal frå gnr 30 bnr 2 må ervervast i framtida. Vidare vert det vist til tidlegare sak (sak 38/1966B) om at eit tidlegare gardsnaust på gnr 30 bnr 2 skulle kunne flyttast ut på Storeskjeret, og at det vart planert ut grunn til dette. Det vert argumentert for at denne nausttomta må takast inn som byggjeområde i reguleringsplanen, og at det og skal leggjast til rette for at han skal kunne byggja brygge/ kai og ha båt utanfor dette naustet. Grunneigar kan ikkje sjå at det er gode argument, for ikkje å regulere eit nytt naust på Storeskjeret. Advokaten skriv at det er positivt at Masfjorden har lagt opp til å regulera eksisterande naust, og at planen opnar for eit ytterlega naust på den tilrettelagde tomta ved sida av dette naustet, og at grunneigar ønskjer at desse nausta vert oppretthalde i planen.

Oppsummert
Grunneigar til gnr. 30 bnr. 2 ber om at hans nausttomt på fyllinga mellom parkeringsplassen og Storeskjeret si austside vert teikna inn i plankartet og omtalt som nausttomt med rett til bryggje, tilflotsrett og rett til/mogelegheit for å leggja båt utanfor.

Rådmannen har vurdert denne merknaden og har merka seg at grunneigar er positiv til at det kjem butikk innanfor planområdet med tilhøyrande infrastruktur. Det som gjeld drøftingar om eigedomsgrenser i sjø, meiner ein er av privatrettsleg karakter, og noko som må drøftast/ få avklarast i vidare prosessar når reguleringsplanen er godkjent. Ønskjet om å få regulert inn eit naust på Storeskjeret er noko rådmannen ikkje kan tilrå, med tilvising til byggje- og deleforbodet i 100-metersbeltet. Dersom ein legg inn eit nytt byggjeområde for eitt naust i reguleringsplanen med kai/ bryggje utanfor, må planen endrast og deretter sendast ut på ny høyring, og sannsynlegheiten for at det vil bli møtt med motsegn frå Statsforvaltaren i Vestland er svært stor. Det igjen vil betyr at planarbeidet vil strekka seg ut i tid, med dei ulempene det vil medføra for den vidare utviklinga av området. Etter rådmannen si vurdering har strandområdet også miljøverdiar, som er viktige å ta vare på. Vidare vil ein vise til at kommunen har regulert inn eitt nytt naust ved sida av den som står på gnr 30 bnr 2, og at ein på den måten har ivareteke grunneigaren sine interesser knytt til behov for naust på ein god måte i reguleringsarbeidet. Ein vil og peike på at kommunen i samband med denne reguleringsplanen har gjort fleire tilpassinga,r for å avgrensa eventuelle ulemper for eigedomen gnr 30 bnr 2, og at planen slik den no ligg føre etter rådmannen si vurdering, balanserer godt mellom dei ulike interessene som gjer seg gjeldande innanfor planområdet.

2. Brev frå NVE dagsett 29.11.2021, som skriv at dei opprettheld motsegna til detaljreguleringsplan for Storeskjeret, fordi dei meiner at fare for områdeskred av kvikkleire ikkje er tilstrekkeleg avklart. Det vert vist til rapport frå Russenes Rådgiver Geologi (RRG), som

skriv at det er sannsynleg med avsetningar av marin leire i sjøen. Vidare vert det vist til Sweco sin rapport dagsett 11.05.2021 som i korte trekk konkluderte slik:
Det er ikkje aktuelt at det oppstår områdeskred på land i/nær planområdet.
Sweco har ikkje tilstrekkeleg informasjon til å vurdere fare for områdeskred under vatn.
I kva grad tiltak i planen påverkar områdestabiliteten avheng av plassering og fundamenteringsmetode. Områdestabiliteten bør vurderast nærare når plassering av bygg og fundamenteringsmetode er bestemt.
NVE viser til at Sweco ikkje har kartfesta arealet som framleis er å sjå på som eit aktsemsområde, og at plankartet ikkje har vist noko omsynssone i sjø, som kan indikere potensiell eller reell fare. Dei meiner difor at kartlegginga av fare for områdeskred ikkje er tilstrekkeleg.

Rådmannen har på bakgrunn av denne motsegna fått utført botnundersøkingar i regi av føretaket Aqua Dykk AS, og deira rapport er deretter vorte sendt vidare til Sweco i Bergen for å få på plass ei geoteknisk vurdering av eventuell risiko knytt til kvikkleire i sjø. Det geotekniske notatet frå Sweco dagsett 14.02.2022 konkluderer med at det ikkje vil vera fare for tap av områdestabilitet på land eller i sjø ved utbygging av området. På bakgrunn av dette har rådmannen sendt over justert planmateriell i brev av 24.02.2021, der ein ber om at NVE og Statsforvaltar trekkjer motsegna si.

3. Brev frå Statsforvaltaren I Vestland dagsett 14.12.2021, som skriv at dei støtter motsegna til NVE knytt til kartlegging av fare for områdeskred. Vidare skriv dei om ROS vurderinga som er gjort knytt til drivstoffanlegget, og som dei meiner har ein del manglar. Dei ber om at kommunen ser nærmare på dette i høve til kva som er akseptabel risiko og kva faglege vurderingar som er gjort. Dei viser til at planen opnar for å ha drivstoffanlegg på flytebryggja, og rår til at dette går ut av planen, eller så må dette vurderast meir grundig i ny ROS-analyse.
Rådmannen har vurdert denne merknaden og viser til at det som gjeld NVE sin merknad ovanfor er kommentert der. Det vert gjort botnundersøkingar. Merknaden knytt til drivstoffanlegget gjer at rådmanne rår til at ein endrar føresegnene, slik at det vert presisert at dette ikkje skal leggjast ut i flytebryggja. Vidare vert ROS- vurderinga justert etter råd frå Statsforvaltaren.

4. Brev frå NVE dagsett 05.04.2022, som viser til brev frå Masfjorden kommune dagsett 09.03.2021, med oppdatert planmateriale, og notat frå føretaket Sweco dagsett 14.02.2022, som konkluderer med at det ikkje er fare for tap av områdestabilitet på land eller sjø ved utbygging av området. NVE vurderer difor at grunnlaget for motsegna har falle bort, og under føresetnad av at planen vert vedteken i samsvar med det vurderte utkastet/materialet trekker NVE motsegna til detaljreguleringsplan for Storeskjeret.

Rådmannen tek brevet frå NVE om å trekka motsegna til etterretning.

***5*. Brev frå Statsforvaltaren I Vestland dagsett 07.04.2022,** som skriv at Statsforvaltaren sine merknader i stor grad er følgt opp, og at det ikkje lenger ligg føre statlege motsegn til planen.

Rådmannen tek brevet frå Statsforvaltaren om å trekka motsegna til orientering, og viser til at no kan kommunestyret godkjenna reguleringsplanen.

Konklusjon
Rådmannen viser til merknadane ovenfor frå Statsforvaltaren i Vestland og NVE og dei vurderingane som vart gjort knytt til usikkerheit i høve områdestabilitet, og meiner at kommunen no på ein forsvarleg måte har fått kartlagt (og avklart) at det ikkje er fare for kvikkleireras innanfor planområdet. Det vert vidare vist til at alle innkomne merkander er vorte vurdert, og at rådmannen ikkje lenger ser grunn til å endra planen på bakgrunn av innkomne merknader.

På bakgrunn av dette rår ein til at reguleringsplanen for Storeskjeret i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 vert godkjent. Det vert vist til vedlagde plankart av 13.12.2021, føresegner av 22.02.2022 og til planskildring av 22.02.2022.

Vurdering

Konklusjon

Formannskapet - 046/2022

FS - behandling:

Saka vart drøfta.
Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent. Det vert vist til vedlagde plankart av 13.12.2021, føresegner av 22.02.2022 og til planskildring av 22.02.2022.