

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA-L12	20/371

Saknr	Utval	Type	Dato
064/2021	Formannskapet	PS	02.09.2021

Reguleringsplan for Storeskjeret på Sandnes - revidert planframlegg

Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Reguleringsplan Storeskjeret - revisjon 2. gongs høyring	25.08.2021
Illustrasjonsplan	25.08.2021
Merknadskjema offentlig ettersyn	25.08.2021
Plankart	25.08.2021
Planskildring Masfjordnes 24.08.21	25.08.2021
Skredrapport Russenes	25.08.2021
Føresegner	25.08.2021
Geoteknisk vurderingsnotat	24.08.2021
Skredrapport Russenes	25.08.2021

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 sendt ut til offentlig ettersyn. Det vert vist til vedlagde plankart, føresegner og til planskildring av 24.08.2021.

Eigen ROS-analyse knytt til brann- og eksplosjonsfare frå tankanlegget skal liggje føre når planen går ut på offentlig ettersyn.

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 offentlig 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 planendingar 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 fylkeskommunesom 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 planendingane 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 føresegnssområde 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 amsvarar 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, 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.

Vurdering

Rådmannen meiner at det reviderte planframlegget som no er utarbeida må ut på ny høyring/ offentlig 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 planendingar 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, vert det stilt krav om at denne skal liggje føre planen går ut på offentlig 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 på land. 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 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 offentlig ettersyn. Det vert vist til nye vedlagde plankart, føresegner og til planskildring av 24.08.2021.

Formannskapet - 064/2021

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Reguleringsplan for Storeskjeret gnr 30 bnr 23 m.fl. vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-10 sendt ut til offentleg ettersyn. Det vert vist til vedlagde plankart, føresegner og til planskildring av 24.08.2021.

Eigen ROS-analyse knytt til brann- og eksplosjonsfare frå tankanlegget skal liggje føre når planen går ut på offentleg ettersyn.