

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Ole Martin Dahle	K2 - L12	17/672

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/17	Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet)	PS	20.06.2017

Detaljregulering Eidssjøen- 1.gongshandsaming av planframlegg.

Rådmannen si innstilling

Suldal kommune viser til rådmannen si innstilling og vil i medhald av § 12-10 i plan- og bygningslova legge planframlegget for Eidssjøen ut på offentleg ettersyn.

Sand, 27.06.2017

Øyvind Valen
rådmann

Dokumentliste:**Dokumentliste:****Vedlegg:**

Detaljregulering Eidsjøen - planforslag

Detaljregulering Eidsjøen - planforslag

01 - Omega Areal - Føresegner - v1_rev

03 - Omega Areal - ROS analyse - v1

04 - Omega Areal - Naturmangfoldlova - v1

Saksopplysninger:**Samandrag**

Føremålet med detaljplanen er å leggje til rette for ålmennyttige føremål, konsentrerte bustader, naust, kai og småbåtanlegg, samt blanda føremål for bustad/ næring i tråd med sak 138/06 og naudsynt areal til vegføremål.

Rådmannen rår til at ein legg planframlegget ut på offentleg ettersyn slik det ligg føre.

Fakta

Det er i hovudsak planlagt for fortsatt bruk av offentleg bygg (tidlegare skule med tilbygg), småbåthamn, naust og bustad. I tillegg er det i kombinasjon med eksisterande bustad på 93/126 opna for forretning i tråd med sak 138/06 for flytting/ oppføring av «Hiimakrambua», og ei sanering av internatbygget på 93/11 til fordel for nye konsentrerte bustader. Som følgje av den nye bustadutbygginga er det planlagt å gjere inngrep i delar av det ubebygde arealet mellom Eidssjøvegen og Eidssjøen. Framlegg til vegtrasé er ei vidareføring av dagens vegtilkomst frå aust på Eidssjøen.

I kommuneplanen ligg plangrensene i område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde. Den største endringa av gjeldande reguleringsplan er arealføremålsendringa frå offentlege bygningar til bustader, og moglegheit for småbåthamn. Areal i sjø er ikkje regulert i gjeldande plan.

Kort fortalt om hovudverknadene av planforslaget:

- Endring frå offentlege føremål til bustader og bustader/ forretning.
- Endring frå naust til ålmennyttige føremål.
- Sanering av tidlegare internatbygg og moglegheit for oppføring av større bygg i same område
- Generering av trafikkstøy og større ÅDT som følgje av auke i antal bueiningar
- Moglegheit for utviding av eksisterande kaifront mot sjø
- Småbåtanlegg i sjø

Punkta over er alle vurdert i planomtalen og ROS- analysen til planen. Det er ikkje vurdert at planlagte tiltak er av slik karakter at det er naudsynt med tiltak i plan som skal hindre eller minske moglege negative verknader.

Lover, føresegner, rundskriv

Plan- og bygningslova kapittel 12

Gjeldande planar, retningsliner og vedtak

Gjeldande kommuneplan 2015-2024 og gjeldande reguleringsplan for Eidssjøen frå 1983.

Innkomne uttalar:

Oppstart av planarbeidet er kunngjort i samsvar med § 12-8 i plan- og bygningslova med frist for merknader 25.03.16. Følgjande merknader ligg føre med kommentar frå forslagstillar:

Kystverket 18.02.16

Kystverket skrive at sjøområdet som vert omfatta av planen grensar inn mot hovudlei 1047 Nedstrandsfjorden – Sauda. Denne leia vert trafikkert av m.a. rutegåande passasjerfartøy, stykkgodsbåtar og til tider større lastefartøy til og frå Sauda. Sjølve planområdet ligg i rimeleg avstand til den trafikkerte delen av farleia, og Kystverket kan ikkje sjå at tiltak på planområdet kjem i konflikt med, eller til hinder for sjøtrafikken.

Kystverket vil påpeike at tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og farvasslova § 27. Tiltaket skal iverksetjast i kommunalt forvaltingsområde med Suldal kommune som hamnemynde, der opplysningar om dette kan innarbeidast i reguleringsføresegnene.

Kai og bryggjeanlegg må dimensjonerast slik at det toler bølgeslag frå passerande fartøy.

Forslagstillars kommentar: Det er i føresegnene sett krav til at tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvasslova sine føresegner skal godkjennast av rette hamnemynde (Suldal kommune).

Kai- og bryggjeanlegg skal prosjekterast og dimensjonerast for å tole påkjenning frå vind og bølger, der det i føresegnene er krav til framlegging av dokumentasjon om at anlegga er planlagt og dimensjonert av personell som har kompetanse innan fagfeltet. Dokumentasjonskravet gjeld òg for personell som skal leggja ut flytebryggje.

NVE, 18.02.2016

NVE viser til NVE Region sør sin prioritering av arealplansaker, og vil ikkje handsame detaljreguleringsplanar med mindre det går tydeleg fram av oversendingsbrevet, eller av annan direkte henvendelse der det ynskjes bistand til ei konkret problemstilling.

Det vart ikkje bedt om slik bistand i oversendingsbrevet, og NVE har ikkje handsama saka.

Forslagstillars kommentar: Det er gjennom planprosessen avdekkja høve med tema innafor NVE sine forvaltingsområder, og planframlegget vert oversendt NVE for uttale ved offentleg ettersyn.

Katinka Ten Hove og Peter Tjihuis, 23.02.2016

Katinka Ten Hove og Peter Tjihuis er grunneigarar av gnr. 93, bnr. 126, og vil informere at Suldal kommune den 08.11.2006, sak 138/06 i LMT- utvalet har fått vedteke ei endring av eksisterande reguleringsplan frå Ryfylkemuseet, 09.03.2016 offentleg føremål til blanda føremål for bustad/ næring for den nemnde eigedomen. Utvalet tek atterhald om at ei slik føremålsendring vil skje som del av ei endring av eksisterande plan. Grunneigarane ber om at dette vert vidareført til hverande plan.

Forslagstillars kommentar: Den vedteke endringa av eigedomen på gnr. 93, bnr. 126 er vidareført til hverande plan i samsvar med vedtak av 08.11.2006, men med kombinert føremål for forretning i staden for næring. Flytting og vidare drift av «Hiimakrambua» kan ikkje forståast som eit næringsføremål på detaljplannivå.

Ryfylkemuseet, 09.03.2016

Ryfylkemuseet viser til jekta, «Brødrene af Sand» som har vinteropplagsplass ved kaien, og håpar at det vert teke omsyn til denne ved tiltak i kaiområdet. Venneforeininga for jekta har foreningslokale og lagerplass på den gamle arbeidsskulen på Eide, og har gode kjensskaper til vér og vindtilhøve. Dei har difor skissert ei mogleg løysing for å utvide kailina slik at båten kan leggjast med betre tilhøve.

Forslagstillars kommentar: Det er gjennom utarbeiding av planen gjort ei vurdering i utforming på kaianlegg, også sett i samband med moglegheit for å seinare etablere småbåthamn. Med tanke på utfordringane som Ryfylkemuseet/ venneforeininga nemner, er det planlagt høve for å byggje molo. Ryfylkemuseet og venneforeininga for jekta har høve til å kome med innspel til løysingane i plan ved offentleg ettersyn.

Statens vegvesen, 11.03.2016

Statens vegvesen har ingen merknader til oppstart av planarbeidet.

Forslagstillars kommentar: Statens vegvesen har høve til å kome med eventuelle innspel ved offentleg

ettersyn av planen.

Sand grendautval, 13.03.2016

Sand grendautval fann det ikkje naudsynt å gi uttale til planen på dette tidspunktet, og reknar med at planleggjarane er vel kjemde med dei utfordrande geotekniske stabilitetshøva i området.

Forslagstillars kommentar: Det er i føresegnene sett krav i samband med områdestabiliteten. Sand grendautval har høve til å kome med innspel ved offentleg ettersyn av planen.

Rogaland Fylkeskommune, kulturavdelingen 09.03.2016, 17.03.2016 og 29.03.2016

I brev datert 09.03.2016 varsla Rogaland Fylkeskommune om at det er naudsynt å synfare området før dei kan gi endeleg uttale. I brev datert 17.03.2016 informerer Fylkeskommune at det motteke varslingsbrevet er vidaresendt Stavanger maritime museum (SMM) for uttale.

I brev 29.03.2016 syner Fylkeskommunen til brev frå SMM, datert 18.03.2016. SMM signaliserer at det er aktuelt å krevje å få gjennomført marinarkeologiske registreringar i området, men vil avvente eit slikt eventuelt krav til det føreligg ein meir konkret plan.

Forslagstillars kommentar: Rogaland Fylkeskommune og Stavanger maritime museum har høve til å kome med eventuelle innspel ved offentleg ettersyn av planen.

Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 04.04.2016

Rogaland Fylkeskommune skrive at detaljreguleringa er i samsvar med kommuneplanen for Suldal 2015 – 2024, og ber om at risikohøve knytt til havnivåstiging og rasfare vert vurdert. Fylkeskommunen informerer om at området ligg under marin grense og på lausmassar, og at det er etter måten bratt terreng i austre del av området som er omfatta av varslinga.

Forslagstillars kommentar: Dei nemnde høva er vurdert som del av ROS- analysen til planen, og i eigen geoteknisk rapport vurdert av Multiconsult. Det er i føresegnene til planen sett rekkjefølgjekrav knytt til stabiliteten i byggjegrunden.

Fylkesmannen i Rogaland, 22.03.2016

Fylkesmannen vurderer tiltaket som i samsvar med gjeldande kommuneplan, og at eit slikt fortettingsprosjekt er positivt i høve til senterstruktur og samordna bustad-, areal- og transportplanlegging i kommunen. Det er viktig at det vert lagt inn tilstrekkeleg leikeareal og grøntområde, der planen bl.a. må følgje rikspolitiske retningslinjer for born og unge.

Forslagstillars kommentar: Det er i føresegnene til planen mellom anna sett krav til storleik og utforming av leikeareal i tråd med kommuneplanen. Det er i tillegg sett krav til minste uteopphaldsareal. Fylkesmannen har høve til å kome med innspel til løysingane lagt til grunn ved offentleg ettersyn av planen.

Vurdering og konklusjon

Rådmannen meiner det ligg positive tiltak i planforslaget, der mellom anna det eldre internatbygget av dårleg stand kan rivast, og det kan førast opp eit nytt bygg med bustader som gir positive ringverknader til kommunen. Kai- området og vil gjennom planforslaget kunne opnast for tilrettelagt bruk for ålmenta, med både gatetun og høve til å leggje småbåthamn. Rådmannen viser elles til at grunntilhøva i området er undersøkt og det er i føresegnene sett rekkjefølgjekrav knytt til stabiliteten i byggjegrunnen.

Rådmannen meiner samla sett at planframlegget er gjennomarbeida og ivaretek naudsynete omsyn. Ein rår difor til at planframlegget vert lagt ut på offentleg ettersyn slik det ligg føre.

Utval for landbruk, miljø og teknikk (LMT-utvalet) - 066/17

LMT - handsaming:

Røysterresultat:

Samrøystes vedtak i samsvar med innstillinga.

LMT: vedtak

Suldal kommune viser til rådmannen si innstilling og vil i medhald av § 12-10 i plan- og bygningslova legge planframlegget for Eidssjøen ut på offentleg ettersyn.

Oppfølging: Ole Marte Dahle