

Saksnummer	Utval	Møtedato
025/23	Utval for tekniske saker og næring	16.03.2023

Saksbehandlar: Odd Geir Abeland

Sak - journalpost: 21/1847 - 23/1859

Plan-ID 1028G, Detaljregulering for Skoran – Førstegangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Hå kommune legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2, § 12-10 og § 12-11.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende områderegulering for Skoran, plan-ID 1028F, vedtatt 17.12.2018, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser ved godkjenning av detaljregulering for Skoran, plan-ID 1028G.

16.03.2023 Utval for tekniske saker og næring

Utvalet blei informert om at kommunedirektøren si innstilling mangler punkt 3:
Kommunedirektøren sørger for før 2.gangsbehandling å gi detaljreguleringen en unik PlanID.

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

UTN- 025/23 Vedtak:

1. Hå kommune legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens § 5-2, § 12-10 og § 12-11.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende områderegulering for Skoran, plan-ID 1028F, vedtatt 17.12.2018, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser ved godkjenning av detaljregulering for Skoran, plan-ID 1028G.
3. Kommunedirektøren sørger for før 2.gangsbehandling å gi detaljreguleringen en unik PlanID.

Bakgrunn

Deler av gjeldende områderegeringsplan for boligområde Skoran, plan-ID 1028F bryter med eksisterende boligstruktur når det gjelder typologi og utnyttelse, og det har vist seg å være et krevende marked med tanke på salg av leiligheter i dette området.

Med bakgrunn i dette har Prosjekttil Areal AS, på vegne av forslagstiller B&G og ET Sirevåg AS, sendt inn komplett forslag til detaljregulering for Skoran, plan-ID 1028G, mottatt 23.02.2023.

Hensikten med planen

Planens hovedhensikt er å legge til rette for frittliggende boligbebyggelse. For å få til en stedstilpasset boligstruktur, legger planforslaget opp til en reduksjon av boenheter i forhold til gjeldende plan. Dette medfører endringer i felt P, K, M og tilliggende felt, samt felt 87 og tomt 70-79 i gjeldende områdeplan.

Beliggenhet

Planområdet er på om lag 28 dekar og ligger ca. 100 meter nord for Sirevåg stasjon. Nærområdet preges hovedsakelig av nyere eneboliger, rekkehus, noe blokkbebyggelse, samt eldre eneboliger i sør. I øst grenser planområdet til fylkesveg 44.



Figur 1 Planområdet ligger i Sirevåg like ved togstasjonen

Planforslaget

I gjeldende plan er det lagt opp til minimum 82 enheter i området som blir berørt av endringen, mens det i foreliggende planforslag legges opp til mellom 37 og 43 boenheter. Arealene skal hovedsakelig benyttes til frittliggende boliger. I tillegg kommer arealer som bygger under boligformål og legger til rette for infrastruktur, rekreasjons/lekeområder og tekniske løsninger for energi og avfall.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (9)	17,3
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	0,2
1510 - Energianlegg	0,1
1550 - Renovasjonsanlegg (2)	0,1
1610 - Lekeplass	0,3
Sum areal denne kategori:	17,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (6)	4,3
2011 - Kjøreveg	0,3
2015 - Gang-/sykkelveg (3)	1,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (9)	0,3
2080 - Parkering (2)	0,7
Sum areal denne kategori:	6,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde (9)	3,3
Sum areal denne kategori:	3,3
Totalt alle kategorier: 27,9	

Figur 2 Oversikt over arealformål som utgjør planen

Plandokumentene med medfølgende analyser, utredninger o.l. er:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Overvannsnotat

- Støyrapport
- Sol- og skyggeanalyse
- Illustrasjonsplan
- Illustrasjoner av bebyggelse
- Renovasjonsplan

Mer informasjon om planforslaget finnes i vedlagte plandokumenter.

Innkommne merknader til planoppstart

Prosjektil Areal varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 08.09.2021 og kunngjorde det i Jærbladet 10.09.2021. Fristen for å komme med innspill var 08.10.2021. Det kom inn 3 merknader, samtlige fra offentlige myndigheter. Merknadene er oppsummert og behandlet i vedlagt merknadshefte. Hovedtrekkene i merknadene omhandler utnyttelse, uteoppholdsareal, støykrav og trygg skoleveg.

Begrenset varsling

Som følge av utvidelse av planområdet, ble det sendt ut begrenset varsling av planen 24.02.2022 med frist for innspill 18.03.2022. Det kom inn 2 merknader, samtlige fra offentlige myndigheter. Merknadene er oppsummert og behandlet i vedlagt merknadshefte. Hovedtrekkene i merknadene omhandler utnyttelse, lekeplass/friområde, støykrav og plassering av støygjerde.

Forhold til overordnede planer:

Kommuneplan

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er planområdet satt av til framtidig boligbebyggelse, samt friområde – nåværende.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er områdereguleringsplan for boligområde Skoran, plan-ID 1028F. Planen er vedtatt i 2018. Planforslaget avviker fra gjeldende plan ved at det legger opp til færre boenheter og en annen organisering av feltet.

Vurdering:

Byggeplanene

Planområdet preges av å være en del av et større byggefelt som er under utvikling og opparbeiding. Området består av delvis opparbeidet infrastruktur, veg, planert grusplass, berg, og tilliggende friområder.



Figur 3 Planområdets plassering og tilstøtende omgivelser

Planforslaget legger opp til en boligstruktur med en utnyttelse på 68 % BRA, samtidig som en legger til rette for en løsning som er mer gjennomførbar enn løsning i gjeldende områdeplan. I utformingen av planforslaget har en fokusert på høy utnyttelse, samtidig som en ivaretar og bygger videre på stedlige kvaliteter og identitet. Planforslaget bidrar dermed til å skape en helhet sammen med eksisterende typologi og struktur.

Forslaget legger opp til å etablere minimum 37 og maksimalt 43 boenheter innenfor feltene (BFS1-BFS9) i form av frittliggende eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus, i to til tre etasjer. Se tabell under pkt. 3.1.2 i vedlagte reguleringsbestemmelser for fordeling av boenhetene i de ulike feltene (BFS1-BFS9) og detaljer om krav til utforming.

Det er jevnt over gode solforhold i planområdet, og fellesarealer og mulighet for gode private uteoppholdsarealer synes å være ivarettatt.

Lekeplasser

Det er lagt opp til en romslig lekeplass på minimum 150 m² i felt o_BLK med sentral plassering nord i planområdet. Lekeplassen grenser til friområde i nord som legger til rette for lek i naturlige omgivelser. Avstand fra boliger til lekeplass vil være om lag 50-60 meter for de fleste boligene. Lengste avstand vil være 90 meter fra felt BFS3. Dette feltet grenser

derimot til rekreasjonsområde Svarhelleren, som er et viktig friluftsområde som også tilbyr lek i naturlig miljø.

Trygg adkomst til lekeplassen er sikret via o_SGS1-3 for de fleste boliger. For boliger på BFS2-4 er dette sikret via veg o_SV2 til o_SGS1 i nord.

Planområdet grenser også til en opparbeidet kvartalslekeplass i nordvest som er opparbeidet i forbindelse med opprinnelig områdereguleringsplan. Krav i gjeldende kommuneplan pkt. 1.7.3 om krav til leke- og oppholdsareal kan derfor fravikes i foreliggende planforslag.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven §4 med tilhørende forskrift for Konsekvensutredninger. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

ROS

ROS-analyse for planområdet avdekket følgende 5 forhold som krever nærmere oppfølging.

- Radon
- Ekstremvær
- Terrengformasjoner
- Høyspent
- Støy- og luftforurensning

Det vises til vedlagt ROS-analyse og kapittel 6.17 i vedlagt planbeskrivelse for beskrivelse av avbøtende tiltak.

Overvannshåndtering

Sammen med planforslaget er det utarbeidet et overvannsnotat som tar for seg hvordan endringen i reguleringsplanen påvirker flomveiene og overvannshåndteringen.

Det ble utarbeidet tekniske planer for området, godkjent 17.11.2014, i forbindelse med områdereguleringen. I denne forbindelsen ble det sett på overvann for hele området, og det ble gjort tiltak for å sikre at nedstrømsområde har tilstrekkelig kapasitet for å håndtere overvann fra feltet.

I forhold til eksisterende plan vil nytt planforslag medføre minimale endringer i overvannshåndteringen i området. Det er derfor hovedsakelig lagt opp til å opprettholde flomveier og overvannshåndtering slik der er beskrevet i tekniske planer fra 2014.

Se ellers vedlagt overvannsnotat for utfyllende informasjon.

Trafikkforhold

Det er lagt opp til trafiksikre løsninger med gode forbindelser til de ulike feltene i planområdet. Det er sikret adkomst og tilgjengelighet for brannbil, renovasjonsbil og andre nyttekjøretøy. Det legges opp til at planforslaget knyttes til vegnett utenfor planområdet. Offentlig gang- og sykkelveg sikrer trygge forbindelser til Oгна skole og kvartalslekeplassen like ved. Planforslaget medfører noe økt trafikkbelastning i området.

Veger og vegsystem er hovedsakelig foreslått utformet i tråd med gjeldende vegnorm for Sør-Rogaland, unntatt følgende veger, som allerede er opparbeidet eller godkjent med vegbredde 4 meter:

- del av o_SV1 som er tilkomst til feltene BFS6, BFS5a og BFS5b
- o_SV2
- o_SV4

I tillegg avviker begge snuhammerne i planområdet fra vegnormen ved at de er lenger enn minimumskravet på 17 meter, som følge av at de forlenges av vegareal etter enden på snuhammer mot øst. Kommunedirektøren vurderer at snuhammerne på generelt grunnlag skal legges i enden av tilkomstveg, men i dette tilfellet har Kommunedirektøren likevel forståelse for foreslått løsning, siden den fremstår som hensiktsmessig med tanke på terreng og utnyttelse av tomter, og at deler av vegnettet allerede er opparbeidet. Forslagstiller har begrenset forlengelsen av snuhammerne så langt det lar seg gjøre.

Kommunedirektøren ber derfor UTN om å ta stilling til om planforslaget kan legges ut på høring med snuhammerne som avviker noe fra vegnorm for Sør-Rogaland.

Støyforhold

Støyrapport viser at deler av utkanten av planområdet i sør og øst ligger i gul støysone, og at de ytre delene øst i planområdet grenser mot rød støysone. Støykildene er hovedsakelig fra jernbanen i sør og fylkesveg 44 i øst. Tiltak mot støy er sikret i reguleringsbestemmelse pkt. 2.10 som sier at alle boliger skal tilfredsstille krav i gjeldende versjon av T-1442.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at planendringen vil ha en positiv virkning for utviklingen rundt Skorán og av Sirevåg som tettsted. Løsningen i planforslaget vurderes til å være mer gjennomførbar enn gjeldende reguleringsplan, og at planforslaget er bedre tilpasset eksisterende boligstruktur og typologi.

På bakgrunn i redegjørelsen ovenfor, tilrår Kommunedirektøren at forslag til detaljregulering for Skorán, plan-ID 1028G sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Når det gjelder vegløsning som avviker fra gjeldende vegnorm, ber Kommunedirektøren UTN ta stilling til om det er ønskelig å legge planforslaget ut på høring slik som det foreligger, eller om det må justeres slik det blir i tråd med vegnormen.

Vedlegg:

- 01 Plankart
- 02 Bestemmelser
- 03 Planbeskrivelse
- 04 Illustrasjonsplan
- 05 ROS
- 06 Merknadshefte
- 07 Merknader samlet
- 08 Støyrapport januar 2013 401602-0-R01
- 09 Sol- og skyggeanalyse
- 10 Renovasjonsplan
- 11 Illustrasjoner av bebyggelse
- 12 Overvannsnotat Skorán
- 13 Oppstartsmøtoreferat
- 14 1028F Reguleringsbestemmelser

Vedlegg:
15 1028F Plankart