

Saksnummer	Utval	Møtedato
092/23	Utval for tekniske saker og næring	28.09.2023
085/23	Kommunestyret	05.10.2023

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren
Sak - journalpost: 21/1847 - 23/25785

Plan-ID 1028-1 - Detaljregulering for Skoran sørøst, Sirevåg (tidligere planID 1028G) – 2. gangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Detaljregulering for Skoran Sørøst, Sirevåg, planID 1028-1 med tilhørende reguleringbestemmelser vedtas.
2. De deler av av Områderegulering for Skoran, planID 1028F, vedtatt 17.12.2018 som blir berørt av ny Detaljregulering for Skoran sørøst, Sirevåg, PlanID 1028-1, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.
3. Det stadfestes at rett PlanID er 1028-1 for Detaljregulering for Skoran Sørøst, Sirevåg, og skal påføres plankart ved påføring av vedtak.

28.09.2023 Utval for tekniske saker og næring

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

UTN- 092/23 Vedtak:

1. Detaljregulering for Skoran Sørøst, Sirevåg, planID 1028-1 med tilhørende reguleringbestemmelser vedtas.
2. De deler av av Områderegulering for Skoran, planID 1028F, vedtatt 17.12.2018 som blir berørt av ny Detaljregulering for Skoran sørøst, Sirevåg, PlanID 1028-1, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.
3. Det stadfestes at rett PlanID er 1028-1 for Detaljregulering for Skoran Sørøst, Sirevåg, og skal påføres plankart ved påføring av vedtak.

05.10.2023 Kommunestyret

Jan Erik Tuen (H) stilte spørsmål om sin habilitet i saka. Jf forvaltningslova § 6 e) om særegne forhold.

Han trådte frå kommunestyret.

Eirik Sandanger tok plass i kommunestyret.

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.
Jan Erik Tuen (H) tok plass att i kommunestyret og Eirik Sandanger trådde frå.

KS- 085/23 Vedtak:

1. Detaljregulering for Skoran Sørøst, Sirevåg, planID 1028-1 med tilhørende reguleringbestemmelser vedtas.
2. De deler av av Områderegulering for Skoran, planID 1028F, vedtatt 17.12.2018 som blir berørt av ny Detaljregulering for Skoran sørøst, Sirevåg, PlanID 1028-1, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.
3. Det stadfestes at rett PlanID er 1028-1 for Detaljregulering for Skoran Sørøst, Sirevåg, og skal påføres plankart ved påføring av vedtak.

Bakgrunn for saka:

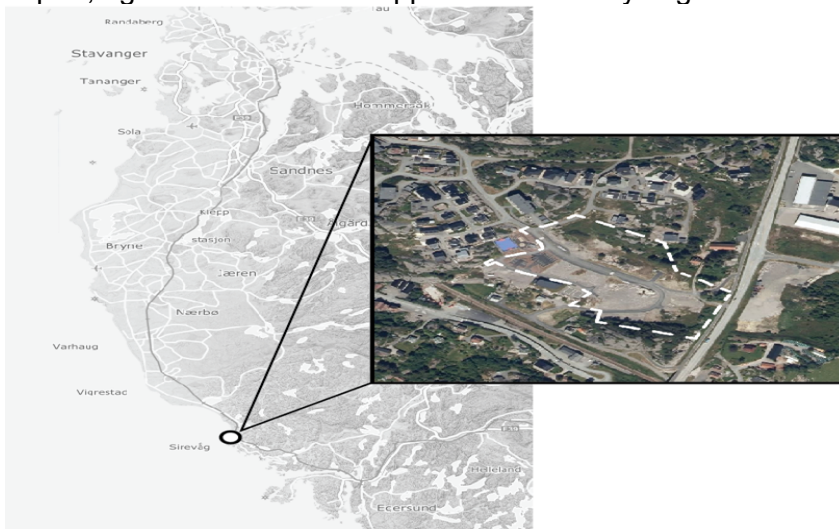
Prosjekttil Areal AS har på vegne av forslagstiller B&G og ET Sirevåg AS, sendt inn komplett forslag til detaljregulering for Skoran, plan-ID 1028G, som ble behandlet i Utval for tekniske saker og næring 16.03.2023 i sak [025/23](#).

Hensikten med planen

Planens hovedhensikt er å legge til rette for mer 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 N, og til dels felt 87 og tomt 70-79 og tilliggende felles/offentlige arealer 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. Landskapet er kupert, og området er delvis opparbeidet med ny veg oa.



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 45 og 48 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.

Tidligere planbehandling

Planforslaget var oppe til 1. gangsbehandling i Utval for tekniske saker og næring 16.03.2023.

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 Skorán, planID 1028F, vedtatt 17.12.2018, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser ved godkjenning av detaljregulering for Skorán, plan-ID 1028G.
3. Kommunedirektøren sørger for før 2.gangsbehandling å gi detaljreguleringen en unik PlanID.

Høring

Høringsperioden var 20.03.2023 – 08.05.2023, og det kom inn 5 merknader fra offentlige instanser, derav 2 med innsigelser. Merknadene er kommentert på side 9-15 i vedlegg 04 *Merknadshefte 2.gangsbehandling*, her er også mer detaljert gjennomgang av utbyggingstatus for områdeplan, beregning av uteoppholdsareal og annet.

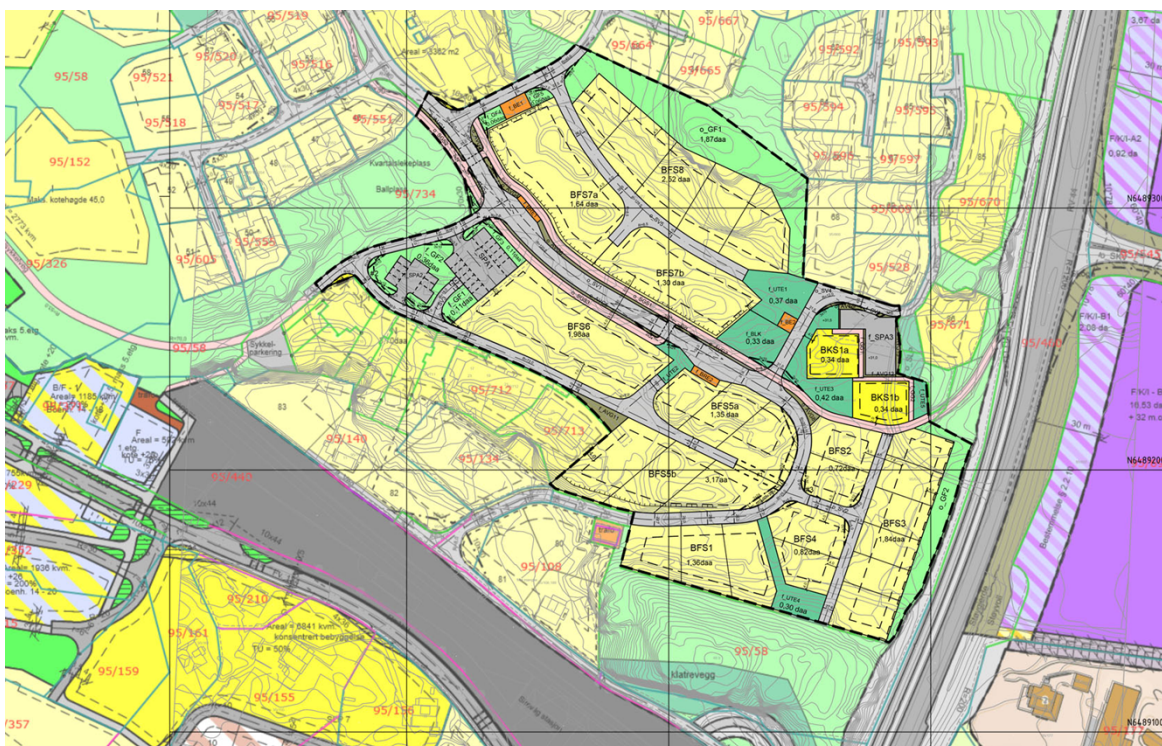
Status innsigelser

BaneNORs innsigelse om manglende dokumentasjon for overvann og flom (spesielt for jernbanens areal nedstrøms) ble bekreftet løst 23.08.2023, etter oversendelse av supplerende Overvannsnotat med sammenligning med eksisterende situasjon (vedlegg 5d). Statsforvaltaren i Rogalands innsigelse om manglende krav om felles uteoppholdsareal ble bekreftet løst 21.08.2023.

Vurdering:

Endringer

- Antall boenheter økes med 5, ved at felt BFS1 endres til BKS1a-b og fra 3 til 8 boenheter, dette tilsvarer «felt 87» i gjeldende områdeplan.
- Revidert plankart med utvidet felles uteoppholdsareal (f_UTE1-5). Dette utgjør ca. 1,6 daa og sikrer ca. 33 m² MFUA pr. boenhet, uten at eksisterende Kvartalslekeplass er medregnet.
- Flere mindre endringer, som følge av disse hovudgrepene, ihht. detaljert liste i vedlegg *Innsendingsbrev 2.gangsbehandling* fra forslagsstiller.
- Felles uteoppholdsareal er sikret med krav (§2.2, §3.1.5) og rekkefølgekrav (§6.2) i reviderte bestemmelser. De tilkomne uteoppholdsarealene består av utvidet lekeplass, og øvrige arealer som gis en mer naturlig utforming. Gangstiforbindelser knytter området bedre sammen. Blå tekst i bestemmelsene er lagt inn av kommunedirektøren i samråd med forslagsstiller.
- Revidert Overvannsnotat med vedlegg/supplerende rapport viser at planforslaget ikke vil medføre noen vesentlig endringer på overvann eller flomveier, det vil ikke bli tilført mer overvann til jernbanekulverten enn den ble godkjent og dimensjonert for i forrige fase, og at utbygging etter ny plan vil slutføre arbeidet som er påbegynt.



Figur: Revidert planforslag lagt over områdeplan 1028.

Utnyttingsgrad og områdeplan

I områdeplanen for øvrig er det per juli 2023 utbygd 99 boenheter, gjenstående utbyggingspotensial 47-75 boenheter. Med 45-48 boliger i plan til behandling blir totalt antall boliger ved full utbygging 191-222 boenheter, når allerede utbygde områder er tatt i betraktning. Dette er lavere enn, men overlapper med nedre sjikt angitt i områdeplan (206-297 enheter) og skyldes en kombinasjon av stor andel eneboliger i utbygde områder, og at planforslaget gir lavere utnyttelse enn blokkfeltene K/M/N/P i områdeplanen.

Vedtaks punkt 3 – PlanID

Enhver reguleringsplan skal ha en unik PlanID, dette er særlig vesentlig når planene legges inn i planbasen som er tilgjengelig via [Geolnnsyn](#). Kommunedirektøren har de siste år brukt den nasjonale standarden med [oppstartsår][løpenr] som i dette tilfelle ville blitt 202118. Ettersom planen allerede har vært til 1.gangsbehandling og «1028» er brukt som referanse i et utall sammenhenger og dokumenter, vurderer Kommunedirektøren det som mest hensiktsmessig å angi PlanID som **1028-1** etter «gammel» standard for detaljregulering i områdeplan, [områdeplanID]–[løpenr]. «Søraust» legges til i plannavnet for å skille ut detaljreguleringen som for det meste omfatter sørøstlige del av områdeplanen.

Oppsummering

Samlet sett vurderer Kommunedirektøren at innsigelser er løst, og at faglige råd er tatt til følge i den grad det er mulig gitt hensikten med endringene sammenlignet med områdeplan. Videre at revidert planforslag nå oppfylder nasjonale forventninger og krav i overordna planer så langt det er råd samtidig som hensikten med planen er oppnådd.

Vedlegg:

- 01 Planforslag
- 02 1028-1 Planbestemmelser
- 03 Planbeskrivelse
- 04 Merknadshefte 2.gangsbehandling

Vedlegg:

- 05a revidert Overvannsnotat 10247536-RIVA-NOT-001
- 05b 216575-RIVA-NOT-001-Nedslagsfelt kulvert
- 05c ytterligere vedlegg til Overvannsnotat
- 05d Overvannsnotat sammenligning dagens situasjon 10247536-RIVA-NOT-002
- 05e Oversendelsesbrev 10247536-RIVA-BREV-001
- 06 ROS
- 07 1028 1.gangsbehandling 16032023
- 08 Gjeldende områdeplan 1028F Plankart
- 09 Gjeldende områdeplan 1028F Reguleringsføresegner
- 10 Oversendelsesbrev
- 11 RFK uttalelse 0505
- 12a Statsforvalter uttalelse med innsigelse 0405
- 12b Trekking av motsegn Statsforvalteren
- 13a Bane NORs uttalelse med innsigelse 2004
- 13b Trekking av motsegn Banenor
- 14 SVV uttalelse 0405
- 15 NVE uttalelse 0805
- 16 Samordna statleg motsegn